

Zadávateľ:

**ProAuctio s.r.o.**  
**Horná 2**  
**974 01 Banská Bystrica**

Číslo objednávky: 2K/12/2015

# ZNALECKÝ POSUDOK

## 41 / 2018

Vo veci:

Ohodnotenia zložiek majetku KOVOD, a.s. v konkurze, Banská Bystrica  
za účelom dražby.

Popis stavby alebo druh pozemku	Parcelné číslo	Súpisné číslo	Výmera	Podiel	LV	Katastrálne územie	Obec	Okresný úrad
Zastavané plochy a nádvoría	5836/63		1945	1/1	4635	Petržalka	BA-m.č. Petržalka	Bratislava V
Zastavané plochy a nádvoría	5836/77		489	1/1	4635	Petržalka	BA-m.č. Petržalka	Bratislava V
serviscentrum Kopčianska ul. BA	5836/77			1/1	4635	Petržalka	BA-m.č. Petržalka	Bratislava V
Ostatné plochy	5835/5		227	1/1	3690	Petržalka	BA-m.č. Petržalka	Bratislava V
Zastavané plochy a nádvoría	5836/6		693	1/1	3690	Petržalka	BA-m.č. Petržalka	Bratislava V
Zastavané plochy a nádvoría	5836/43		339	1/1	3690	Petržalka	BA-m.č. Petržalka	Bratislava V
Zastavané plochy a nádvoría	5836/44		531	1/1	3690	Petržalka	BA-m.č. Petržalka	Bratislava V
Zastavané plochy a nádvoría	5836/61		344	1/1	3690	Petržalka	BA-m.č. Petržalka	Bratislava V
Zastavané plochy a nádvoría	5836/76		147	1/1	3690	Petržalka	BA-m.č. Petržalka	Bratislava V
administratívna budova	5836/6	3382		1/1	2889	Petržalka	BA-m.č. Petržalka	Bratislava V

Počet strán (z toho príloh): 42 (14)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

Číslo výtlačku: 1

# OBSAH

	strana
<b><i>I. ÚVODNÁ ČASŤ</i></b>	3
<b><i>II. POSUDOK</i></b>	7
<i>II.1. Predmet ohodnotenia</i>	7
<i>II.2. Spôsob a postup ohodnotenia</i>	7
<b><i>III. ZÁVER</i></b>	26
<b><i>IV. PRÍLOHY</i></b>	27
<b><i>V. ZNALECKÁ DOLOŽKA</i></b>	42

## **I. ÚVODNÁ ČASŤ**

1. **Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:** stanoviť všeobecnú hodnotu zložiek majetku úpadcu KOVOD, a.s. v konkurze, Banská Bystrica a to Rozostavanú stavbu Serviscentrum na pozemku parc.č. KN-C 5836/77, zapísanú na LV 4635, Administratívnu budovu súp.č. 3382 na pozemku parc.č. KN-C 5836/6, zapísanú na LV 2889 a pozemky parc.č. KN-C 5836/63 a 5836/77, zapísané na LV 4635 a pozemky parc.č. 5835/5, 5836/6, 5836/43, 5836/44, 5836/61 a 5836/76 zapísané na LV č.3690, katastrálne územie Petržalka, obec BA-m.č. Petržalka, okres Bratislava V.
2. **Účel znaleckého posudku:** dražba
3. **Dátum, ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok:** 4.10.2018
4. **Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:** 4.10.2018
5. **Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:**

### dodané zadávateľom:

- Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 28.9.2018;

### obstarané znalcom:

- Obhliadku a konzultácie k podkladom vykonal hodnotiaci tím v dňoch 28.9.–8.10.2018
  - Miestne šetrenie uskutočnené dňa 4.10.2018;
  - Fotodokumentácia nehnuteľností zo dňa 4.10.2018;
  - Výpis z katastra nehnuteľností – Výpis z listu vlastníctva č.4635 pre k.ú. Petržalka, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava dňa 4.10.2018;
  - Výpis z katastra nehnuteľností – Výpis z listu vlastníctva č.3690 pre k.ú. Petržalka, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava dňa 4.10.2018;
  - Výpis z katastra nehnuteľností – Výpis z listu vlastníctva č.2889 pre k.ú. Petržalka, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava dňa 4.10.2018;
  - Informatívna kópia z mapy pre k.ú. Petržalka, vytvorená cez katastrálny portál GKÚ dňa 4.10.2018;
  - Náčrty stavieb – pôdorysy a rezy;
6. **Použitie právne predpisy a literatúra:**
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
  - Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
  - Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov;
  - STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov;
  - Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov;
  - Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov;

- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy;
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb;
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov;
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3;

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohádzkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

### Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

### Technická hodnota (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

### ***Stanovenie všeobecnej hodnoty:***

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda (len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Metóda polohovej diferenciacie

### Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}H_S = TH \cdot k_{PD} \quad [€]$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,  
 $k_{PD}$  – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou



Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

***Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb:***

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2018.

Východisková hodnota (VH) stavieb sa stanoví podľa základného vzťahu:

$$VH = M \cdot (RU \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M) \quad [€]$$

- kde: VH - východisková hodnota,  
M - počet merných jednotiek,  
RU - rozpočtový ukazovateľ podľa použitej metodiky v cenovej úrovni 4. štvrťroka 1996,  
k<sub>CU</sub> - koeficient vyjadrujúci nárast cien stavebných prác a materiálov medzi obdobím 4. štvrťroka 1996 a 2. štvrťroka 2018,  
k<sub>V</sub> - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu,  
k<sub>ZP</sub> - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby,  
k<sub>VP</sub> - koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby,  
k<sub>K</sub> - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky,  
k<sub>M</sub> - koeficient vyjadrujúci územný vplyv.

Pri stanovení východiskovej hodnoty sa poškodenie alebo nedokončenie stavby zohľadňuje percentuálnym odhadom dokončenia jednotlivých konštrukcií a vybavení stavby.

Technická hodnota (TH) stavieb sa stanoví podľa základného vzťahu:

$$TH = VH - HO \quad \text{alebo: } TH = VH \cdot (TS/100) \quad [€]$$

- kde: TH – technická hodnota stavby [€],  
VH – východisková hodnota stavby [€],  
HO – hodnota zodpovedajúca výške opotrebenia stavby [€],  
TS – technický stav stavby [%].

Technický stav stavby (TS) – je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby:

$$TS = 100 - O$$

kde: O – opotrebenie stavby [%]

*Všeobecná hodnota pozemkov (VŠH<sub>POZ</sub>)* sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} \text{ [€]}$$

kde:

M – výmera pozemku v m<sup>2</sup>,

VŠH<sub>MJ</sub> – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m<sup>2</sup>.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov (VŠH<sub>MJ</sub> v €/m<sup>2</sup>) sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} \cdot k_{PD} \text{ [€/m}^2\text{]}$$

kde:

VH<sub>MJ</sub> – jednotková východisková hodnota pozemku v €/m<sup>2</sup>,

k<sub>PD</sub> – koeficient polohovej diferenciácie [-].

Koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R \text{ [-]}$$

kde:

k<sub>S</sub> – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00),

k<sub>V</sub> – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00),

k<sub>D</sub> – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20),

k<sub>F</sub> – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00),

k<sub>I</sub> – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50),

k<sub>Z</sub> – koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00),

k<sub>R</sub> – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 1,00).

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ znaleckého posudku neuviedol žiadne osobitné požiadavky na vypracovanie znaleckého posudku.

## **II. POSUDOK**

### **II.1. Predmet ohodnotenia**

Predmetom ohodnotenia sú nehnuteľnosti a to Rozostavaná stavba Serviscentrum na pozemku parc.č. KN-C 5836/77, zapísaná na LV 4635, Administratívna budova súp.č. 3382 na pozemku parc.č. KN-C 5836/6, zapísaná na LV 2889 a pozemky parc.č. KN-C 5836/63 a 5836/77, zapísané na LV 4635 a pozemky parc.č. 5835/5, 5836/6, 5836/43, 5836/44, 5836/61 a 5836/76 zapísané na LV č.3690, katastrálne územie Petržalka, obec BA-m.č. Petržalka, okres Bratislava V.

### **II.2. Spôsob a postup ohodnotenia**

Predmetom ohodnotenia sú nehnuteľnosti, ktorých všeobecná hodnota je stanovená za účelom dražby. Ohodnotenie je vykonané v zmysle § 4 a prílohy č.3 Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

#### **II.2.1. Všeobecné údaje**

##### **II.2.1.1. Výber použitej metódy**

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Porovnávací metóda nie je použitá, pretože k spracovaniu posudku nemáme k dispozícii dostatok hodnoverných údajov z posledného obdobia (cca jedného roku) o cenách nehnuteľností z realizovaných prevodov na trhu nehnuteľností dosahovaných u obdobných nehnuteľností v porovnateľnom mieste a čase.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

Východiskové rozpočtové ukazovatele boli spracované s použitím posledne platných rozpočtových ukazovateľov spracovaných pôvodne Ústavom racionalizácie v stavebníctve, Praha, aktualizovaných podľa štatistických informácií o vývoji cien stavebných prác uverejňovaných SŠÚ a z kalkulácií oprávnených dodávateľských nákladov vyhodnotených Ústavom súdneho inžinierstva (ÚSI) Žilinskej univerzity.

Východiskové rozpočtové ukazovatele sú spracované k termínu 4. štvrt'rok 1996. Na aktuálnu cenovú hladinu, t.j. k dátumu ohodnotenia, k 2. štvrt'roku 2018, sa

prepočítavajú pomocou priemerného indexu vývoja cien pre odbor stavebníctvo ako celok vydávaných Slovenským štatistickým úradom. Metodika je verejnou publikáciou. Zdrojom výpočtu tohto indexu je aj internetová stránka <http://sco.svf.stuba.sk/usz/>.

Pod Všeobecnou hodnotou (VŠH) sa rozumie výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

### **II.2.1.2. Vlastnícke a evidenčné údaje**

Výpis z katastra nehnuteľností - Výpis z LV č.4635:

Katastrálne územie: Petržalka

Obec: BA-m.č. Petržalka

Okres: Petržalka

Časť A - Majetková podstata:

- Parcely: - Pozemok parc.č. KN-C 5836/63 –  
Zastavané plocha a nádvoría o výmere 1945 m<sup>2</sup>
- Pozemok parc.č. KN-C 5836/77 –  
Zastavané plocha a nádvoría o výmere 489 m<sup>2</sup>  
Príslušnosť k ZÚO: pozemky v zastavanom území obce
- Stavby: - Serviscentrum Kopčianska ul., Bratislava bez súp.č.  
na pozemku parc.č.KN-C 5836/77

Časť B - Vlastníci:

- 1 KOVOD, a.s., Partizánska cesta 91, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR  
Spoluvlastnícky podiel: 1/1  
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-14228/13 zo dňa 25.6.2013

Časť C - Ťarchy:

- Por.č.: 1
  - Vecné bremeno v práve prechodu a prejazdu, a uloženia inžinierskych sietí cez pozemok parc.číslo 5835/5 ostat.pl. o výmere 227 m<sup>2</sup>, parc.č.5836/43 zast.pl. o výmere 339 m<sup>2</sup>, parc.č.5836/76 zast.pl. o výmere 147 m<sup>2</sup> v prospech vlastníka pozemku parc.č.5836/63 zast.pl. o výmere 2434 m<sup>2</sup> podľa V-1290/06 zo dňa 29.03.2006 (PVZ-2118/06)
- Por.č.: 1
  - Záložné právo v prospech Poštová banka, a.s., IČO 31340890 na pozemky parc.č.5836/63, p.č. 5836/77 a na rozostavanú stavbu bez s.č. na pozemku p.č. 5836/77, podľa V-12322/13 zo dňa 11.06.2013, Vz 5068/13.
- Por.č.: 1
  - Záložné právo v prospech J&T Private Investments B.V., Holandsko (IČO 24323401) na pozemky parc.č. 5836/63, p.č. 5836/77 a na rozostavanú stavbu bez s.č. na pozemku p.č. 5836/77, podľa V-560/14 zo dňa 20.03.2014 – Vz 2956/14, Zmluva o postúpení pohľadávky zo dňa 29.12.2015, Z-3593/16

- Por.č.: 1
  - Záložné právo v prospech Poštová banka a.s., IČO 31340890 na pozemky reg. CKN p.č.5836/63, 5836/77 a na stavbu bez s.č. na pozemku p.č. 5836/77, podľa V-328/14 zo dňa 9.7.2014, Z-14852/14
- Iné údaje:
  - Bez zápisu.
- Poznámka:
  - Bez zápisu.

Výpis z katastra nehnuteľností - Výpis z LV č.3690:

Katastrálne územie: Petržalka

Obec: BA-m.č. Petržalka

Okres: Petržalka

Časť A - Majetková podstata:

- Parcely:
    - Pozemok parc.č. KN-C 5835/5 –  
Zastavané plocha a nádvoría o výmere 227 m<sup>2</sup>
    - Pozemok parc.č. KN-C 5836/6 –  
Zastavané plocha a nádvoría o výmere 693 m<sup>2</sup>
    - Pozemok parc.č. KN-C 5836/43 –  
Zastavané plocha a nádvoría o výmere 339 m<sup>2</sup>
    - Pozemok parc.č. KN-C 5836/44 –  
Zastavané plocha a nádvoría o výmere 531 m<sup>2</sup>
    - Pozemok parc.č. KN-C 5836/61 –  
Zastavané plocha a nádvoría o výmere 344 m<sup>2</sup>
    - Pozemok parc.č. KN-C 5836/76 –  
Zastavané plocha a nádvoría o výmere 147 m<sup>2</sup>
- Príslušnosť k ZÚO: pozemky v zastavanom území obce

Časť B - Vlastníci:

- 1 KOVOD, a.s., Partizánska cesta 91, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR  
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva V-14224/13 zo dňa 4.7.2013

Kúpna zmluva V-14225/13 zo dňa 22.7.2013

Časť C - Ťarchy:

- Por.č.: 2
  - Vecné bremeno v práve prechodu a prejazdu, a uloženia inžinierskych sietí cez pozemok parc.číslo 5835/5 ostat.pl. o výmere 227 m<sup>2</sup>, parc.č.5836/43 zast.pl. o výmere 339 m<sup>2</sup>, parc.č.5836/76 zast.pl. o výmere 147 m<sup>2</sup> v prospech vlastníka pozemku parc.č.5836/63 zast.pl. o výmere 2434 m<sup>2</sup> podľa V-1290/06 zo dňa 29.03.2006
- Por.č.: 2
  - Záložné právo v prospech Poštovej banky, a.s. (IČO: 31340890), Dvořákovo nábrežie 4, Bratislava na pozemky registra C KN parc.č. 5835/5, 5836/6, 5836/43, 5836/44, 5836/61 a 5836/76 v podiele 1/2, podľa V-12320/13 z 10.06.2013
- Por.č.: 2
  - Záložné právo v prospech Poštová banka, a.s. (IČO 31 340 890) na pozemky registra C KN parc.č.5835/5, 5836/6, 5836/43, 5836/44, 5836/61, 5836/76 v podiele 1/2 podľa V-12317/13 zo dňa 10.06.2013.

- Por.č.: 2
    - Záložné právo v prospech J&T Private Investments B.V., Holandsko (IČO 24323401) na pozemky registra C KN parc.č. 5835/5, 5836/6, 5836/43, 5836/44, 5836/61, 5836/76, podľa V-561/14 zo dňa 06.02.2014 – Vz 1395/14, Zmluva o postúpení pohľadávky zo dňa 29.12.2015, Z-3593/16
  - Por.č.: 2
    - Záložné právo v prospech Poštová banka a.s., IČO 31340890 na pozemky reg. CKN p.č. 5835/5, 5836/6, 5836/43, 5836/44, 5836/61, 5836/76, podľa V-328/14 zo dňa 9.7.2014, Z-14852/14
  - Iné údaje:
    - Bez zápisu.
  - Poznámka:
    - Bez zápisu.
- 

Výpis z katastra nehnuteľností - Výpis z LV č.2889:

Katastrálne územie: Petržalka

Obec: BA-m.č. Petržalka

Okres: Petržalka

Časť A - Majetková podstata:

- Stavby: - Administratívna budova súp.č.3382  
na pozemku parc.č. KN-C 5836/6

Časť B - Vlastníci:

- 1 KOVOD, a.s., Partizánska cesta 91, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR  
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva V-14224/13 zo dňa 4.7.2013

Kúpna zmluva V-14225/13 zo dňa 22.7.2013.

Časť C - Ťarchy:

- Por.č.: 2
  - Záložné právo v prospech Poštovej banky, a.s. (IČO: 31340890), Dvořákovo nábrežie 4, Bratislava na stavbu so súp. č. 3382 na parc.č. 5836/6 v podiele 1/2, podľa V-12320/13 z 10.06.2013
- Por.č.: 2
  - Záložné právo v prospech Poštová banka, a.s. (IČO 31 340 890) na stavbu Administratívna budova súp.č.3382 v podiele 1/2 podľa V-12317/13 zo dňa 10.06.2013.
- Por.č.: 2
  - Záložné právo v prospech J&T Private Investments B.V., Holandsko (IČO 24323401) na stavbu súp.č. 3382 na parc.č. 5836/6, podľa V-561/14 zo dňa 06.02.2014 - Vz 1395/14, Zmluva o postúpení pohľadávky zo dňa 29.12.2015, Z-3593/16
- Por.č.: 2
  - Záložné právo v prospech Poštová banka a.s., IČO 31340890 na stavbu s.č. 3382 na p.č. 5836/6, podľa V-328/14 zo dňa 9.7.2014, Z-14852/14
- Iné údaje:
  - Bez zápisu.
- Poznámka:
  - Bez zápisu.

### **II.2.1.3. Obhliadka a zameranie nehnuteľností:**

Nehnuteľnosti obhliadol dňa 4.10.2018 a zameral osobne zástupca znaleckej. Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v okrajovej časti mestskej časti Petržalka, v blízkosti hlavných komunikácií ul. Panónska cesta, Dolnozemska cesta, a ul. Bratská, ktoré spájajú sídliskovú zástavbu s centrum hlavného sídelného útvaru. Toto územie sa nachádza na juhozápadnom okraji mestskej časti Bratislava – Petržalka. Závety znaleckého posudku sú závislé na presnosti a úplnosti poskytnutých podkladov a informácií, ktoré neboli predmetom osobitného overovania.

### **II.2.1.4. Porovnanie dokumentácie so skutkovým stavom:**

Technická dokumentácia nebola poskytnutá. Všetky rozmery nehnuteľností a príslušenstva boli premerané a kontrolované na miestnom šetrení. Skutkový stav stavieb v čase obhliadky, to je dňa 4.10.2018, je zdokumentovaný v znaleckom posudku. Stav objektov je taktiež zrejmý z fotodokumentácie, ktorá tvorí prílohu znaleckého posudku. Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom evidovanom na LV č. 4635, LV č. 2889 a LV č. 3690, k.ú. Petržalka, ako aj s kópiou z katastrálnej mapy k.ú. Petržalka. Kolaudačné rozhodnutie nebolo predložené, vek stavieb pre účel ohodnotenia je stanovený na základe informácie poskytnutej zadávateľom posudku, odborného odhadu pri miestnom šetrení, druhu použitých materiálov a celkového stavu konštrukcií domu. Na základe uvedeného odhadujeme, že administratívna budova súp. č. 3382, parc. č. 5836/6 bola postavená v roku 2007, tzn. vek stavby je 11 rokov. Na pozemku parc. č. 5836/77 sa nachádza rozostavaná stavba serviscentra bez súp. čísla. Podľa informácií poskytnutých zástupcom objednávateľa posudku, jej začiatok výstavby bol v roku 2007.

### **II.2.1.5. Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:**

- Administratívna budova súp. č.3382, parc. č. 5836/6, BA-m.č. Petržalka, k.ú. Petržalka
- Rozostavaná stavba Serviscentrum Kopčianska ul., bez súp. č., parc. č. 5836/77, BA - m.č. Petržalka, k.ú. Petržalka
- Pozemky zapísané na LV č. 4635, parc. č. 5836/63, 5836/77, BA - m.č. Petržalka, k.ú. Petržalka
- Pozemky zapísané na LV č. 3690, parc. č. 5835/5, 5836/6, 5836/43, 5836/44, 5836/61, 5836/76, BA - m.č. Petržalka, k.ú. Petržalka

### **II.2.1.6. Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky usporiadané:**

Nehnuteľnosti uvedené v bode II.2.1.5. znaleckého posudku sú vlastnícky usporiadané.



## II.2.2. Výpočet technickej hodnoty

### II.2.2.1. Nebytové budovy a haly

#### II.2.2.1.1. Rozostavaná stavba Serviscentrum, parc. č. 5836/77, k.ú. Petržalka

Stavebno-technický popis:

Jedná sa o objekt - Serviscentrum Kopčianska ul. bez súp. čísla na parc. č. 5836/77, k. ú. Petržalka. Jedná sa o rozostavanú hrubú stavbu, jednopodlažný objekt, základy betónové, obvodové steny sú murované z tehál, strecha plochá s krytinou na báze modifikovaných asfaltových pásov. K termínu obhliadky stavba bola dlhodobejšie nevyužívaná, jej ďalšie využívanie bude potrebné dokončenie a sanácia. Celkový stav objektu je zrejmý z fotodokumentácie, ktorá tvorí prílohu znaleckého posudku. Ďalšie vyhotovenia stavebno-technických konštrukcií sú zohľadnené v tabuľke na výpočet východiskovej hodnoty a zdokumentované v prílohe znaleckého posudku vo fotodokumentácií. Ak sú niektoré konštrukcie a vybavenie vyskytujú v inom prevedení a vyhotovení, sú ohodnotené hodnotou podľa najbližšieho porovnateľného prevedenia resp. vyhotovenia.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 812 61 budovy pre opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

**KS:** 1230 Budovy pre obchod a služby

#### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
Oz= (8,80*10,75+6,60*29,55+19,95*9,45)*0,15	71,72
<b>Vrchná stavba</b>	
Ov= (8,80*10,75)*4,75+(6,60*29,55)*3,85+(19,95*9,45)*4,75	2 095,72
<b>Zastrešenie</b>	
Ot= (8,80*10,75+6,60*29,55+19,95*9,45)*0,25	119,54
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>2 286,98</b>

#### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:** RU = 2 129 / 30,1260 = 70,67 €/m<sup>3</sup>

**Koeficient konštrukcie:** k<sub>K</sub> = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

#### Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	(8,80*10,75)+(6,60*29,55)+(19,95*9,45)	478,16	Repr.	4,50	4,5

**Priemerná zastavaná plocha:** (478,16) / 1 = 478,16 m<sup>2</sup>

**Priemerná výška podlaží:** (478,16 \* 4,5) / (478,16) = 4,50 m

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:** k<sub>ZP</sub> = 0,92 + (24 / 478,16) = 0,9702

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:** k<sub>VP</sub> = 0,30 + (2,10 / 4,5) = 0,7667

## Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
	Konštrukcie podľa RU						
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	11,46	100	11,46
2	Zvislé konštrukcie	26,00	0,90	23,40	24,37	100	24,37
3	Stropy	12,00	0,90	10,80	11,25	95	10,69
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,25	0	0,00
5	Krytina strechy	2,00	0,90	1,80	1,88	85	1,60
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,04	0	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,17	0	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,13	0	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
10	Schody	2,00	1,00	2,00	2,08	0	0,00
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,08	0	0,00
12	Vráta	3,00	1,00	3,00	3,13	0	0,00
13	Okná	3,00	1,00	3,00	3,13	0	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,13	0	0,00
15	Vykurovanie	1,00	1,00	1,00	1,04	0	0,00
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	7,29	0	0,00
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,04	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,08	0	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,08	0	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	1,00	1,00	1,04	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	1,00	2,00	2,08	0	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,25	0	0,00
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>96,00</b>	<b>100,00</b>		<b>48,12</b>

Rozostavanosť stavby: 48,12 %

Nedokončenosť stavby: 51,88 %

Koeficient vplyvu vybavenosti:  $k_V = 96,00 / 100 = 0,9600$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,458$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,08$

Východisková hodnota na MJ:  $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M [€/m^3]$   
 $VH = 70,67 €/m^3 * 2,458 * 0,9600 * 0,9702 * 0,7667 * 0,939 * 1,08$   
 $VH = 125,7953 €/m^3$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Rozostavaná stavba Serviscentrum Kopčianska ul., bez súp. č., parc. č. 5836/77, BA - m.č. Petržalka, k.ú. Petržalka	2007	11	49	60	18,33	81,67

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	125,7953 €/m <sup>3</sup> * 2286,98 m <sup>3</sup>	287 691,34
Nedokončenosť	-51,88 % z 287 691,34	-149 267,22
Východisková hodnota		138 424,12
Technická hodnota	81,67 % z 138 424,12 €	113 050,98

**Dokončenosť stavby:** (138 424,12 € / 287 691,34 €) \* 100 % = 48,12 %

### II.2.2.1.2. Administratívna budova súp. č.3382, parc. č. 5836/6, k.ú. Petržalka

Ohodnocovaná nehnuteľnosť je budova súp. č. 3382, na pozemku parc. č. 5836/6 na ul. Kopčianska č. 94/A v Bratislave – mestská časť Petržalka, k.ú. Petržalka. Stavba je trojpodlažný, čiastočne podpivničený objekt, ktorý bol pôvodne vybudovaný ako montovaný objekt s priestorových buniek. Pôvodná stavba bola nadstavená ľahkou oceľovou konštrukciou, čím vzniklo podkrovné podlažie, a boli domurované časti vytvárajúce vstup a schodiskový priestor v časti štítových stien objektu, objekt bol kompletne zrekonštruovaný. Pri prestavbe objektu boli zrealizované práce – zateplenie obvodového plášťa, nová fasádna omietka, výmena okien v objekte, nové povrchové úpravy interiérov. Objekt je založený na betónových základoch, zvislé aj vodorovné nosné konštrukcie sú montované, nenosné deliace priečky sú čiastočne murované a so sadrokartónových systémov, strecha je lomená sedlová s vikiermi, krytina strechy je z farebne upraveného pozinkovaného plechu falcovaná, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Obvodný plášť objektu je zateplený kontaktným zateplovacím systémom s polystyrénovým izolantom, vonkajšia povrchová úprava je tenkovrstvová fasádna štruktúrovaná omietka, vnútorné povrchy tvoria vápenno-štukové omietky a sadrokartónové steny so stierkou, v hygienických priestoroch je keramický obklad stien, v kanceláriách sú kazetové podhl'ady s osvetlením. Nášľapné vrstvy podláh tvorí prevažne laminátová plávajúca podlaha(kancelárske priestory, keramická dlažba (hygienické priestory a priestory Wellness na 1.NP ), a cementový poter (suterén). Okná sú plastové s izolačným dvojsklom s interiérovými žalúziami, na 1. NP sú okná opatrené vonkajšími oceľovými mrežami, interiérové dvere sú drevené plné alebo s presklením (kancelárie) do oceľových zárubní, vstupné dvere sú plastové. Zariadenie predmetov v hygienických priestoroch – sociálne zázemie – sú bežné keramické umývadlá, WC misy, pisoáre, sprchy a pákové batérie. Vybavenie kuchynského zázemia – bežná kuchynská linka s nerezovým drezom a pákovou batériou. Vykurovanie je riešené klasické teplovodné, vykurovacie telesá sú doskové oceľové radiátory. V objekte je rozvod štruktúrovanej kabeláže. K termínu obhliadky nebol objekt užívaný resp. je dlhodobejšie trvale neužívaný. Objekt nebol napojený

na rozvody vody, elektro a kúrenia. V interiery sú viditeľné lokálne poškodenia povrchových úprav podláh a stien, klimatizačné jednotky boli odpojené bez vonkajších zariadení. Na jeho ďalšie riadne užívanie bude potrebná oprava niektorých prvkov krátkodobej životnosti domu, resp. jeho rekonštrukcia a modernizácia. Celkový technický stav konštrukcií je zrejmý z priloženej fotodokumentácie. Ďalšie vyhotovenia stavebno-technických konštrukcií sú zohľadnené v tabuľke na výpočet východiskovej hodnoty a zdokumentované v prílohe znaleckého posudku vo fotodokumentácií. Ak sú niektoré konštrukcie a vybavenie vyskytujú v inom prevedení a vyhotovení, sú ohodnotené hodnotou podľa najbližšieho porovnateľného prevedenia resp. vyhotovenia. Podiel nedokončenosti je vyjadrený u jednotlivých položiek pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa.

Dispozície: Podľa priložených pôdorysov

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 801 69 budovy pre riadenie, správu a administratívu - ostatné

**KS:** 1220 Budovy pre administratívu

#### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
Oz = (7,65*2,80+12,85*48,95+1,95*14,75+6,55*2,75) * 0,15	104,58
<b>Spodná stavba</b>	
Os = 4,70*10,95*2,75	141,53
<b>Vrchná stavba</b>	
Ov = (7,65*2,80+12,85*48,95+1,95*14,75+6,55*2,75) * 2,90 + (7,65*2,80+12,85*48,95+6,55*2,75) * 6,00 + (12,85*48,95) * 1,3/2	6 441,38
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>6 687,49</b>

#### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:** RU = 2 802 / 30,1260 = 93,01 €/m<sup>3</sup>

**Koeficient konštrukcie:** k<sub>K</sub> = 1,241 (montovaná z priestorových buniek)

#### Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	4,70*10,95	51,47	Repr.	2,5	2,5
Nadzemné	1	(7,65*2,80+12,85*48,95+1,95*14,75+6,55*2,75)	697,2	Repr.	2,6	2,6
Nadzemné	2	(7,65*2,80+12,85*48,95+6,55*2,75)	668,44	Repr.	2,6	2,6
Nadzemné	3	(12,85*48,95)	629,01	Repr.	2,5	2,5

**Priemerná zastavaná plocha:** (51,47 + 697,2 + 668,44 + 629,01) / 4 = 511,53 m<sup>2</sup>

**Priemerná výška podlaží:** (51,47 \* 2,5 + 697,2 \* 2,6 + 668,44 \* 2,6 + 629,01 \* 2,5) / (51,47 + 697,2 + 668,44 + 629,01) = 2,57 m

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:** k<sub>ZP</sub> = 0,92 + (24 / 511,53) = 0,9669

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:** k<sub>VP</sub> = 0,30 + (2,10 / 2,57) = 1,1171

## Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Pošk. [%]	Výsledný podiel prvku na pošk. [%]
	Konštrukcie podľa RU						
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	8,42	0	0,00
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	17,88	0	0,00
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,47	10	0,95
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,37	0	0,00
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,11	0	0,00
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,05	0	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,37	30	2,21
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,16	0	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,80	1,60	1,68	0	0,00
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,16	0	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,16	25	0,79
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,26	10	0,53
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,16	25	0,79
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,21	10	0,42
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,32	20	1,26
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,05	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,16	10	0,32
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,16	10	0,32
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,05	10	0,11
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,11	10	0,21
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,80	0,00	0,00	50	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,80	2,40	2,53	50	1,27
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
25	Ostatné	6,00	0,50	3,00	3,16	50	1,58
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>95,00</b>	<b>100,00</b>		<b>10,74</b>

**Poškodenosť stavby:** 10,74 %

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  $k_V = 95,00 / 100 = 0,9500$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,458$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,08$

**Výhodisková hodnota na MJ:**  
 $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$  [€/m<sup>3</sup>]  
 $VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 2,458 * 0,9500 * 0,9669 * 1,1171 * 1,241 * 1,08$   
 $VH = 314,4157 \text{ €/m}^3$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Administratívna budova súp. č.3382, parc. č. 5836/6, BA-m.č. Petržalka, k.ú. Petržalka	2007	11	49	60	18,33	81,67



## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	314,4157 Eur/m <sup>3</sup> * 6687,49 m <sup>3</sup>	2 102 651,85
Poškodenosť	-10,74 % z 2 102 651,85	-225 866,86
Východisková hodnota		1 876 784,99
Technická hodnota	81,67 % z 1 876 784,99 Eur	1 532 770,30

**Poškodenosť stavby:**  $(2\,102\,651,85\text{ €} - 1\,876\,784,99\text{ €}) / 2\,102\,651,85\text{ €} * 100\% = 10,74\%$

## REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
<b>Bytové a nebytové budovy (haly)</b>		
Rozostavaná stavba Serviscentrum Kopčianska ul., bez súp. č., parc. č. 5836/77, BA - m.č. Petržalka, k.ú. Petržalka	138 424,12	113 050,98
Administratívna budova súp. č.3382, parc. č. 5836/6, BA-m.č. Petržalka, k.ú. Petržalka	1 876 784,99	1 532 770,30
<b>Celkom:</b>	<b>2 015 209,11</b>	<b>1 645 821,28</b>

### II.2.3. Stanovenie všeobecnej hodnoty

#### II.2.3.1. Stavby metódou polohovej diferenciácie

##### II.2.3.1.1. Administratívna budova

#### Analýza polohy nehnuteľnosti:

Predmetné nehnuteľnosti, sa nachádzajú v okrajovej časti mestskej časti Petržalka, v blízkosti hlavných komunikácií ul. Panónska cesta, Dolnozemska cesta, a ul. Bratská, ktoré spájajú sídliskovú zástavbu s centrom hlavného sídelného útvaru. Toto územie sa nachádza na juhozápadnom okraji mestskej časti Bratislava – Petržalka. Územie leží v blízkosti ul. Kopčianska, na pozemkoch medzi areálmi špedičnej služby Schenker a Sipox. Jedná sa o samostatný oplotený areál, s 2 objektmi (Administratívna budova súp. č. 3382 a rozostavaná stavba Serviscentrum Kopčianska ul.), vrátane príslušenstva. Nehnuteľnosti sú napojené na miestne rozvody vody, elektriny, kanalizácie, telefónu a plynová prípojka. V blízkej budúcnosti nie je predpoklad, že by sa zmenilo funkčné využitie územia na iné účely.

Lokalita je vybavená kompletnou dopravnou infraštruktúrou. Oblasť, v ktorej sa predmetný areál nachádza je súčasťou centrálnej komunikačnej mestskej osi prepojenej s lokálnymi centrami a tiež centrálnou časťou Bratislavy.

Dopravné spojenie s ostatnými časťami mesta je zabezpečené MHD. Lokalita v ktorej sa predmetná nehnuteľnosť nachádza je samostatnou panelovou sídliskovou zástavbou, ktorá vytvára samostatnú mestskú časť. Zo zvýšenej hustoty osídlenia vyplýva nedostatok občianskej vybavenosti v danej lokalite. V meste je autobusová - miestna a medzimestská, železničná doprava, taxislužba, letisko... V meste je kompletná sieť úradov, inštitúcií a

vybavenosti. V uvedenej lokalite je o dopyt v porovnaní z ponukou nižší, s ohľadom na aktuálnu situáciu a typ nehnuteľnosti. V lokalite nie sú žiadne rušivé vplyvy, ktoré by predmetnú nehnuteľnosť zásadne znehodnocovali.

#### **Analýza využitia nehnuteľností:**

Využitelnosť nehnuteľnosti je z hľadiska účelu daná charakterom a účelom, pre ktorý bola stavba postavená a technickými a priestorovými pomermi na mieste. Ohodnocované nehnuteľnosti sú svojím stavebno-technickým prevedením usposobené na účel ako administratívne a prevádzkové objekty. K termínu obhliadky tieto boli dlhodobejšie neužívané, na ich ďalšie využívanie bude potrebná modernizácia, rekonštrukcia a dokončenie výstavby. V blízkom okolí sa nachádzajú objekty, ktoré slúžia ako aj objekty administratívno - prevádzkového charakteru.

#### **Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by zásadne miere vplývali na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti. Na predmetnú nehnuteľnosť je dané záložné právo v prospech bankovej inštitúcie:

##### **LV č. 2889**

Por.č.: 2

Záložné právo v prospech Poštovej banky, a.s. (IČO: 31340890), Dvořákovo nábřeží 4, Bratislava na stavbu so súp. č. 3382 na parc.č. 5836/6 v podiele 1/2, podľa V-12320/13 z 10.06.2013

Záložné právo v prospech Poštová banka, a.s. (IČO 31 340 890) na stavbu Administratívna budova súp.č.3382 v podiele 1/2 podľa V-12317/13 zo dňa 10.06.2013.

Záložné právo v prospech J&T Private Investments B.V., Holandsko (IČO 24323401) na stavbu súp.č. 3382 na parc.č. 5836/6, podľa V-561/14 zo dňa 06.02.2014 - Vz 1395/14, Zmluva o postúpení pohľadávky zo dňa 29.12.2015, Z-3593/16

Záložné právo v prospech Poštová banka a.s., IČO 31340890 na stavbu s.č. 3382 na p.č. 5836/6, podľa V-328/14 zo dňa 9.7.2014, Z-14852/14

##### **LV č. 3690**

Por.č.: 2

Vecné bremeno v práve prechodu a prejazdu, a uloženia inžinierskych sietí cez pozemok parc.číslo 5835/5 ostat.pl. o výmere 227 m<sup>2</sup>, parc.č.5836/43 zast.pl. o výmere 339 m<sup>2</sup>,



parc.č.5836/76 zast.pl. o výmere 147 m<sup>2</sup> v prospech vlastníka pozemku parc.č.5836/63 zast.pl. o výmere 2434 m<sup>2</sup> podľa V-1290/06 zo dňa 29.03.2006

Záložné právo v prospech Poštovej banky, a.s. (IČO: 31340890), Dvořákovo nábřežie 4, Bratislava na pozemky registra C KN parc.č. 5835/5, 5836/6, 5836/43, 5836/44, 5836/61 a 5836/76 v podiele 1/2, podľa V-12320/13 z 10.06.2013

Záložné právo v prospech Poštová banka, a.s. (IČO 31 340 890) na pozemky registra C KN parc.č.5835/5, 5836/6, 5836/43, 5836/44, 5836/61, 5836/76 v podiele 1/2 podľa V-12317/13 zo dňa 10.06.2013.

Záložné právo v prospech J&T Private Investments B.V., Holandsko (IČO 24323401) na pozemky registra C KN parc.č. 5835/5, 5836/6, 5836/43, 5836/44, 5836/61, 5836/76, podľa V-561/14 zo dňa 06.02.2014 - Vz 1395/14, Zmluva o postúpení pohľadávky zo dňa 29.12.2015, Z-3593/16

Záložné právo v prospech Poštová banka a.s., IČO 31340890 na pozemky reg. CKN p.č. 5835/5, 5836/6, 5836/43, 5836/44, 5836/61, 5836/76, podľa V-328/14 zo dňa 9.7.2014, Z-14852/14

#### **LV č. 4635**

Por.č.: 1

Vecné bremeno v práve prechodu a prejazdu, a uloženia inžinierskych sietí cez pozemok parc.číslo 5835/5 ostat.pl. o výmere 227 m<sup>2</sup>, parc.č.5836/43 zast.pl. o výmere 339 m<sup>2</sup>, parc.č.5836/76 zast.pl. o výmere 147 m<sup>2</sup> v prospech vlastníka pozemku parc.č.5836/63 zast.pl. o výmere 2434 m<sup>2</sup> podľa V-1290/06 zo dňa 29.03.2006 (PVZ-2118/06)

Záložné právo v prospech Poštová banka, a.s., IČO 31340890 na pozemky parc.č.5836/63, p.č. 5836/77 a na rozostavanú stavbu bez s.č. na pozemku p.č. 5836/77, podľa V-12322/13 zo dňa 11.06.2013, Vz 5068/13.

Záložné právo v prospech J&T Private Investments B.V., Holandsko (IČO 24323401) na pozemky parc.č. 5836/63, p.č. 5836/77 a na rozostavanú stavbu bez s.č. na pozemku p.č. 5836/77, podľa V-560/14 zo dňa 20.03.2014 – Vz 2956/14, Zmluva o postúpení pohľadávky zo dňa 29.12.2015, Z-3593/16

Záložné právo v prospech Poštová banka a.s., IČO 31340890 na pozemky reg. CKN p.č. 5836/63, 5836/77 a na stavbu bez s.č. na pozemku p.č. 5836/77, podľa V-328/14 zo dňa 9.7.2014, Z-14852/14

### Určenie priemerného koeficientu polohovej diferenciácie:

Pri stanovení priemerného koeficientu polohovej diferenciácie sme vychádzali z intervalu odporúčaných hodnôt v zmysle tabuľky č.7 metodiky Hypo (Bratislava, nebytové budovy ostatné). S ohľadom na súčasný stav nehnuteľností – primeraný veku, dispozičné riešenia ako aj s ohľadom na súčasný stav na trhu s obdobnými nehnuteľnosťami v uvedenej lokalite, stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciácie na hodnotu 0,50. Zdôvodnenie jednotlivých koeficientov je uvedené priamo v tabuľke.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:** 0,50

### Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

### Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	$k_{PDI}$	Váha $V_i$	Výsledok $k_{PDI} * V_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,275	13	3,58
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časť obce nevhodná k bývaniu situovaná na okraji obce	IV.	0,275	30	8,25
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,275	8	2,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,500	7	3,50
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,500	6	3,00
6	Typ nehnuteľnosti				
	priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	1,000	10	10,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,500	9	13,50
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,000	6	6,00
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,500	5	2,50
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,500	6	9,00
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,000	7	7,00

12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	Železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	1,500	7	10,50
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,500	10	15,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,275	8	2,20
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,000	9	9,00
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,500	8	4,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,050	7	0,35
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,050	4	0,20
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,500	20	10,00
	Spolu			180	119,78

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 119,78 / 180$	0,665
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 1\ 532\ 770,30 \text{ €} * 0,665$	1 019 292,25 €

### II.2.3.2. Pozemky

Jedná sa o pozemky nachádzajúce sa v zastavanom území Hl. mesta SR Bratislava, parcela č. 5836/63 a 5836/77, katastrálne územie Petržalka - zastavané plochy a nádvorcia, evidované na LV č. 4635, a parcely č. 5835/5, 5836/6, 5836/43, 5836/44, 5836/61 a 5836/76, evidované na LV č. 3690, v mestskej časti Petržalka, na ulici Kopčianska. Pozemky spolu tvoria jeden funkčný celok, a nachádzajú sa v oplotenom areály. Pozemky sú rovinatej výškovej konfigurácie a nachádzajú sa v intraviláne obce Bratislava. Pozemky sú prístupné po spevnenej komunikácii. V dostupnej vzdialenosti sa nachádzajú všetky inžinierske siete - vodovod, plynovod, kanalizácia a elektrická sieť. Z hľadiska polohy sa jedná o lokalitu s kompletnou infraštruktúrou, nachádzajúcu sa v okrajovej časti hlavného sídelného útvaru - mesta Bratislava. Väčšiu časť plochy pozemku tvorí súvislá asfaltová spevnená plocha.

#### II.2.3.2.1. Zastavané plochy a nádvorcia - LV č. 4635

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
5836/63	zastavané plochy a nádvorcia	1945	1945,00	1/1	1945,00
5836/77	zastavané plochy a nádvorcia	489	489,00	1/1	489,00
Spolu výmera					2 434,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,30
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,00
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
$k_z$ koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,40
$k_R$ koeficient redukovujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,85

#### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 0,85$	1,8100
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,8100$	120,17 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{FOZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 2\,434,00 \text{ m}^2 * 120,17 \text{ €/m}^2$	292 493,78 €

#### VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 5836/63	233 730,65
parcela č. 5836/77	58 763,13
Spolu	292 493,78

#### II.2.3.2.2. Zastavané plochy a nádvoria - LV č. 3690

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
5835/5	ostatná plocha	227	227,00	1/1	227,00
5836/6	zastavané plochy a nádvoria	693	693,00	1/1	693,00
5836/43	ostatná plocha	339	339,00	1/1	339,00
5836/44	zastavané plochy a nádvoria	531	531,00	1/1	531,00
5836/61	zastavané plochy a nádvoria	344	344,00	1/1	344,00
5836/76	zastavané plochy a nádvoria	147	147,00	1/1	147,00
Spolu výmera					2 281,00

**Obec:**

Bratislava

**Východisková hodnota:** $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$ 

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,30
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
$k_P$ koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,00
$k_t$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
$k_z$ koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,40
$k_R$ koeficient redukovujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,85

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 0,85$	1,8100
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,8100$	120,17 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 2\,281,00 \text{ m}^2 * 120,17 \text{ €/m}^2$	274 107,77 €

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 5835/5	27 278,59
parcela č. 5836/6	83 277,81
parcela č. 5836/43	40 737,63
parcela č. 5836/44	63 810,27
parcela č. 5836/61	41 338,48
parcela č. 5836/76	17 664,99
<b>Spolu</b>	<b>274 107,77</b>

**II.2.3.3. Stavby Serviscentrum metódou polohovej diferenciacie****Určenie priemerného koeficientu polohovej diferenciacie:**

Pri stanovení priemerného koeficientu polohovej diferenciacie sme vychádzali z intervalu odporúčaných hodnôt v zmysle tabuľky č. 7 metodiky Hypo (Bratislava, nebytové

budovy ostatné). S ohľadom na súčasný stav nehnuteľností – primeraný veku, dispozičné riešenia ako aj s ohľadom na súčasný stav na trhu s obdobnými nehnuteľnosťami v uvedenej lokalite, stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciácie na hodnotu 0,50. Zdôvodnenie jednotlivých koeficientov je uvedené priamo v tabuľke.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:** 0,50

**Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:**

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:**

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K <sub>FDI</sub>	Váha v <sub>i</sub>	Výsledok K <sub>FDI</sub> *v <sub>i</sub>
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,275	13	3,58
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časť obce nevhodná k bývaniu situovaná na okraji obce	IV.	0,275	30	8,25
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,050	8	0,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,500	7	3,50
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,500	6	3,00
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,500	10	5,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,500	9	13,50
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,000	6	6,00
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,500	5	2,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,500	6	9,00
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,000	7	7,00
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	1,500	7	10,50
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				



	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,500	10	15,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,275	8	2,20
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,000	9	9,00
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnúť.				
	bez zmeny	III.	0,500	8	4,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,050	7	0,35
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,050	4	0,20
19	Názor znalca				
	problematická nehnuteľnosť	IV.	0,275	20	5,50
	Spolu			180	108,48

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 108,48 / 180$	0,603
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 113\,050,98 \text{ Eur} * 0,603$	68 169,74 Eur

### II.2.4. Rekapitulácia všeobecnej hodnoty nehnuteľností

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
<b>Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Administratíva</b>	
Administratívna budova súp. č.3382, parc. č. 5836/6, BA-m.č. Petržalka, k.ú. Petržalka	1 019 292,25
<b>Pozemky</b>	
Zastavané plochy a nádvoria - LV č. 4635 - parc. č. 5836/63 (1 945 m <sup>2</sup> )	233 730,65
Zastavané plochy a nádvoria - LV č. 4635 - parc. č. 5836/77 (489 m <sup>2</sup> )	58 763,13
Zastavané plochy a nádvoria - LV č. 3690 - parc. č. 5835/5 (227 m <sup>2</sup> )	27 278,59
Zastavané plochy a nádvoria - LV č. 3690 - parc. č. 5836/6 (693 m <sup>2</sup> )	83 277,81
Zastavané plochy a nádvoria - LV č. 3690 - parc. č. 5836/43 (339 m <sup>2</sup> )	40 737,63
Zastavané plochy a nádvoria - LV č. 3690 - parc. č. 5836/44 (531 m <sup>2</sup> )	63 810,27
Zastavané plochy a nádvoria - LV č. 3690 - parc. č. 5836/61 (344 m <sup>2</sup> )	41 338,48
Zastavané plochy a nádvoria - LV č. 3690 - parc. č. 5836/76 (147 m <sup>2</sup> )	17 664,99
<b>Spolu pozemky (4 715,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>566 601,55</b>
<b>Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou za skupinu: Administratíva</b>	<b>1 585 893,80</b>
<b>Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Serviscentrum</b>	
Rozostavaná stavba Serviscentrum Kopčianska ul., bez súp. č., parc. č. 5836/77, BA - m.č. Petržalka, k.ú. Petržalka	68 169,74
<b>Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou za skupinu: Serviscentrum</b>	<b>68 169,74</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny</b>	<b>1 654 063,54</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>1 650 000,00</b>



### **III. ZÁVER**

Ohodnotenie zložiek majetku úpadcu KOVOD, a.s. v konkurze, Banská Bystrica za účelom dražby, bolo vykonané v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 23. augusta 2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Hodnotenie vykonali a vysvetlenie k znaleckému posudku môžu podať členovia pracovného tímu znaleckej organizácie KONTECH, s.r.o., Trenčianske Teplice v zložení

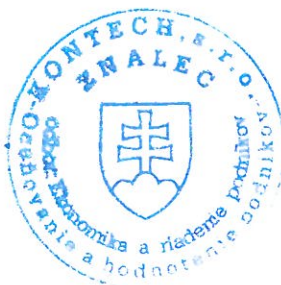
Ing. Jozef Mercell  
Ing. František Nekoranec  
Martin Pekarovič

Pri výpočte hodnoty sme vychádzali z podkladov uvedených v časti I. Správnosť ohodnotenia je podmienená správnosťou, úplnosťou a presnosťou podkladov, ktoré boli dané k dispozícii ku dňu ohodnotenia.

Na základe získaných podkladov a skutočností znalecký tím stanovuje všeobecnú hodnotu zložiek majetku úpadcu KOVOD, a.s. v konkurze, Banská Bystrica ku dňu 4.10.2018:

**1 650 tis. € na úrovni 20% DPH**

**Slovom: Jeden milión šesťstopäťdesiat tisíc eur**



V Trenčianskych Tepliciach, 8.10.2018.

Osoba oprávnená k ohodnoteniu predmetných zložiek majetku:

Ing. František Nekoranec  
znalec v odbore stavebníctvo

Osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti a štatutárny orgán:

Ing. Jozef Mercell  
konateľ spoločnosti

#### ***IV. PRÍLOHY***

- Príloha č.1 – Výpis z LV č.4635, k.ú. Petržalka
- Príloha č.2 – Výpis z LV č.3690, k.ú. Petržalka
- Príloha č.3 – Výpis z LV č.2889, k.ú. Petržalka
- Príloha č.4 – Informatívna kópia z mapy
- Príloha č.5 – Snímka z regionálnej mapy
- Príloha č.6 – Náčrty stavieb – pôdorysy a rezy
- Príloha č.7 – Fotodokumentácia

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky  
**VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ**

Okres: Bratislava V  
 Obec: BA-m.č. PETRŽALKA  
 Katastrálne územie: Petržalka

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 04.10.2018  
 Čas vyhotovenia: 18:56:56

**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4635**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

**PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
5836/ 63	1945	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
5836/ 77	489	zastavaná plocha a nádvorie	26	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

26 - Pozemok, na ktorom je rozostavaná stavba

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**Stavby**

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
	5836/ 77	21	Serviscentrum Kopčianska ul., Bratislava		1

Legenda:

Druh stavby:

21 - Rozostavaná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

**ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**

Por. číslo Príezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
1	KOVOD, a.s., Partizánska cesta 91, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR	1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-14228/13 zo dňa 25.06.2013

**ČASŤ C: ŤARCHY**

Por.č.:

- 1 Vecné bremeno v práve prechodu a prejazdu, a uloženia inžinierskych sietí cez pozemok parc.číslo 5835/5 ostat.pl. o výmere 227 m2, parc.č.5836/43 zast.pl. o výmere 339 m2, parc.č.5836/76 zast.pl. o výmere 147 m2 v prospech vlastníka pozemku parc.č.5836/63 zast.pl. o výmere 2434 m2 podľa V-1290/06 zo dňa 29.03.2006 (PVZ-2118/06)
- 1 Záložné právo v prospech Poštová banka, a.s., IČO 31340890 na pozemky parc.č.5836/63, p.č. 5836/77 a na rozostavanú stavbu bez s.č. na pozemku p.č. 5836/77, podľa V-12322/13 zo dňa 11.06.2013, Vz 5068/13.
- 1 Záložné právo v prospech J&T Private Investments B.V., Holandsko (IČO 24323401) na pozemky parc.č. 5836/63, p.č. 5836/77 a na rozostavanú stavbu bez s.č. na pozemku p.č. 5836/77, podľa V-560/14 zo dňa 20.03.2014 - Vz 2956/14, Zmluva o postúpení pohľadávky zo dňa 29.12.2015, Z-3593/16
- 1 Záložné právo v prospech Poštová banka a.s., IČO 31340890 na pozemky reg. CKN p.č.5836/63, 5836/77 a na stavbu bez s.č. na pozemku p.č. 5836/77, podľa V-328/14 zo dňa 9.7.2014, Z-14852/14

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky  
**VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEL'NOSTÍ**

Okres: Bratislava V  
 Obec: BA-m.č. PETRŽALKA  
 Katastrálne územie: Petržalka

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 04.10.2018  
 Čas vyhotovenia: 19:00:41

**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3690**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

**PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
5835/ 5	227	ostatná plocha	37	1		
5836/ 6	693	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 5836/ 6 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2889.						
5836/ 43	339	zastavaná plocha a nádvorie	25	1		
5836/ 44	531	zastavaná plocha a nádvorie	25	1		
5836/ 61	344	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
5836/ 76	147	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
2 KOVOD, a.s., Partizánska cesta 91, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR		1 / 1
IČO :		

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-14224/13 zo dňa 04.07.2013.

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-14225/13 zo dňa 22.7.2013.

**ČASŤ C: ŤARCHY**

Por.č.:

- Vecné bremeno v práve prechodu a prejazdu, a uloženia inžinierskych sietí cez pozemok parc.číslo 5835/5 ostat.pl. o výmere 227 m2, parc.č.5836/43 zast.pl. o výmere 339 m2, parc.č.5836/76 zast.pl. o výmere 147 m2 v prospech vlastníka pozemku parc.č.5836/63 zast.pl. o výmere 2434 m2 podľa V-1290/06 zo dňa 29.03.2006
- Záložné právo v prospech Poštovej banky, a.s. (IČO: 31340890), Dvořákovo nábřeží 4, Bratislava na pozemky registra C KN parc.č. 5835/5, 5836/6, 5836/43, 5836/44, 5836/61 a 5836/76 v podiele 1/2, podľa V-12320/13 z 10.06.2013
- Záložné právo v prospech Poštová banka, a.s. (IČO 31 340 890) na pozemky registra C KN parc.č.5835/5, 5836/6, 5836/43, 5836/44, 5836/61, 5836/76 v podiele 1/2 podľa V-12317/13 zo dňa 10.06.2013.
- Záložné právo v prospech J&T Private Investments B.V., Holandsko (IČO 24323401) na pozemky registra C KN parc.č. 5835/5, 5836/6, 5836/43, 5836/44, 5836/61, 5836/76, podľa V-561/14 zo dňa 06.02.2014 - Vz 1395/14, Zmluva o postúpení pohľadávky zo dňa 29.12.2015, Z-3593/16
- Záložné právo v prospech Poštová banka a.s., IČO 31340890 na pozemky reg. CKN p.č. 5835/5, 5836/6, 5836/43, 5836/44, 5836/61, 5836/76, podľa V-328/14 zo dňa 9.7.2014, Z-14852/14

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky  
**VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEL'NOSTÍ**

Okres: Bratislava V  
 Obec: BA-m.č. PETRŽALKA  
 Katastrálne územie: Petržalka

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 04.10.2018  
 Čas vyhotovenia: 22:10:51

**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2889**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

**Stavby**

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
3382	5836/ 6	15	Administratívna budova		1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 3382 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3690.

Legenda:

Druh stavby:

15 - Administratívna budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
2	KOVOD, a.s., Partizánska cesta 91, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR	1 / 1

IČO :  
 Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-14224/13 zo dňa 04.07.2013.  
 Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-14225/13 zo dňa 22.7.2013.

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 2 Záložné právo v prospech Poštovej banky, a.s. (IČO: 31340890), Dvořákovo nábrežie 4, Bratislava na stavbu so súp. č. 3382 na parc.č. 5836/6 v podiele 1/2, podľa V-12320/13 z 10.06.2013
- 2 Záložné právo v prospech Poštová banka, a.s. (IČO 31 340 890) na stavbu Administratívna budova súp.č.3382 v podiele 1/2 podľa V-12317/13 zo dňa 10.06.2013.
- 2 Záložné právo v prospech J&T Private Investments B.V., Holandsko (IČO 24323401) na stavbu súp.č. 3382 na parc.č. 5836/6, podľa V-561/14 zo dňa 06.02.2014 - Vz 1395/14, Zmluva o postúpení pohľadávky zo dňa 29.12.2015, Z-3593/16
- 2 Záložné právo v prospech Poštová banka a.s., IČO 31340890 na stavbu s.č. 3382 na p.č. 5836/6, podľa V-328/14 zo dňa 9.7.2014, Z-14852/14

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

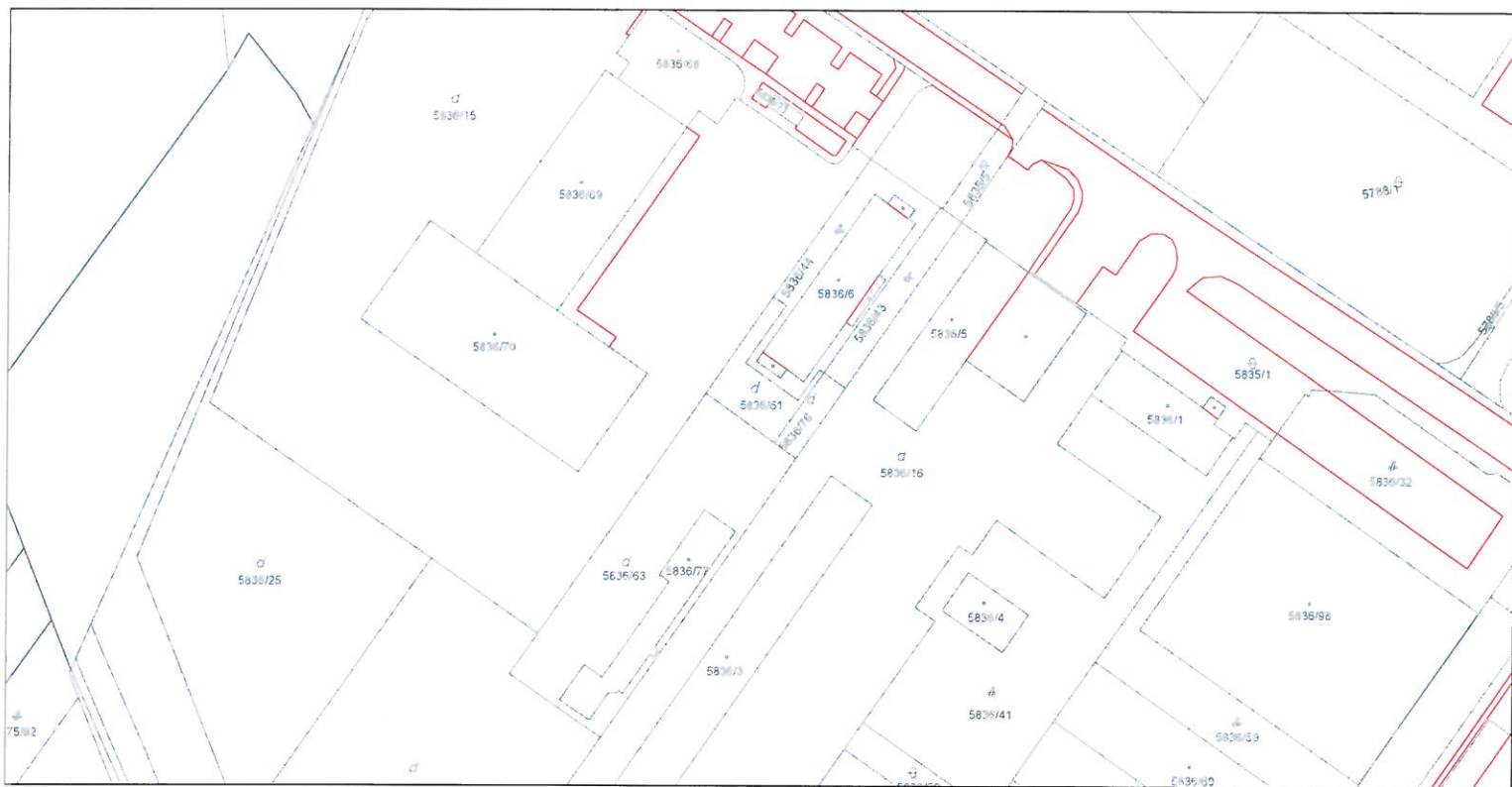
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

# Informatívna kópia z mapy

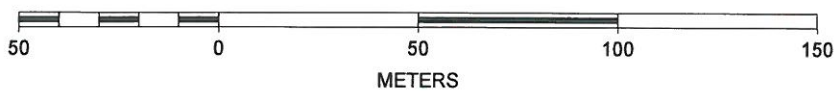
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava V  
Obec: BA-m.č. PETRŽALKA  
Katastrálne územie: Petržalka

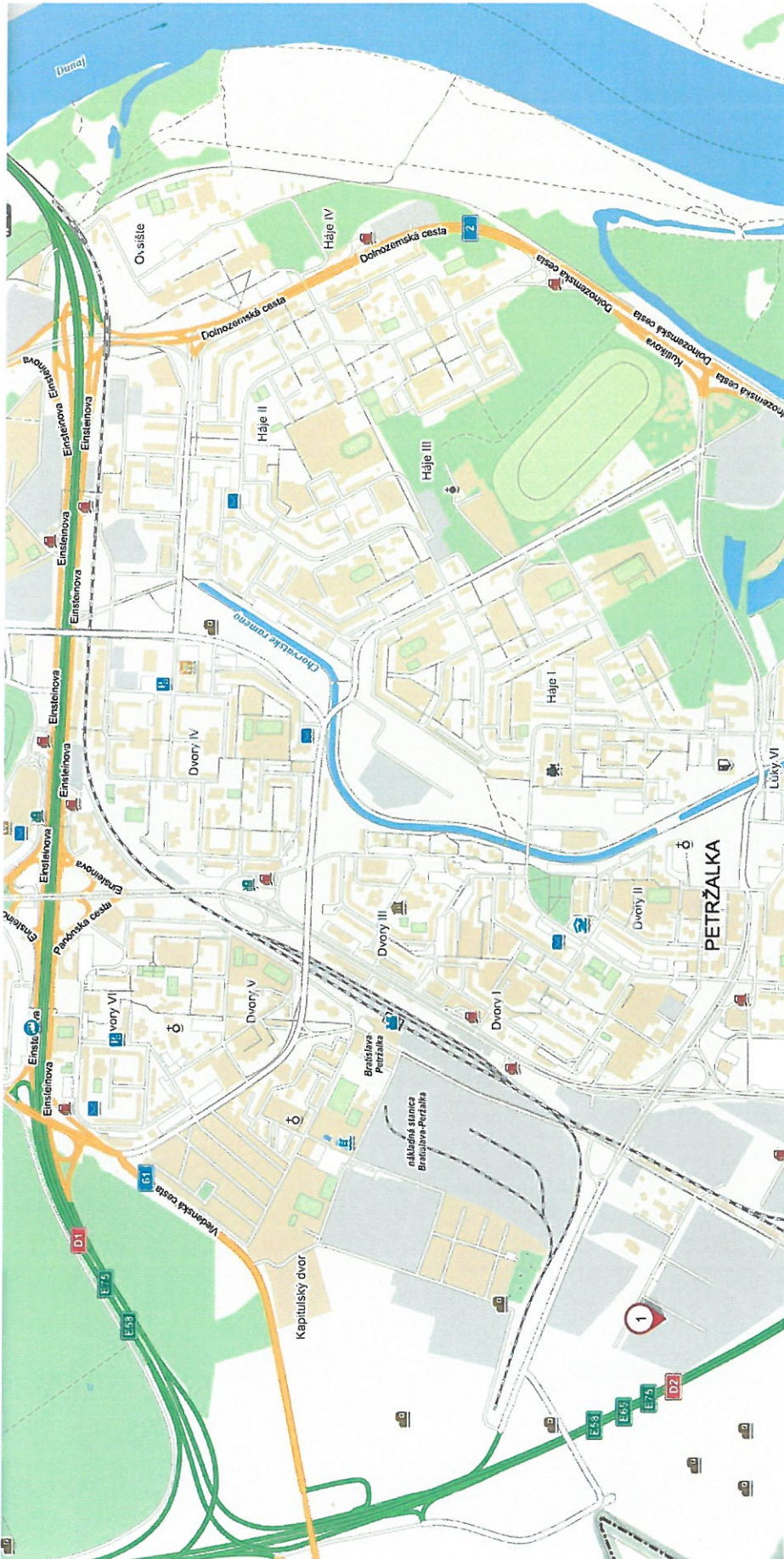
4. októbra 2018 19:06



SCALE 1 : 1 821



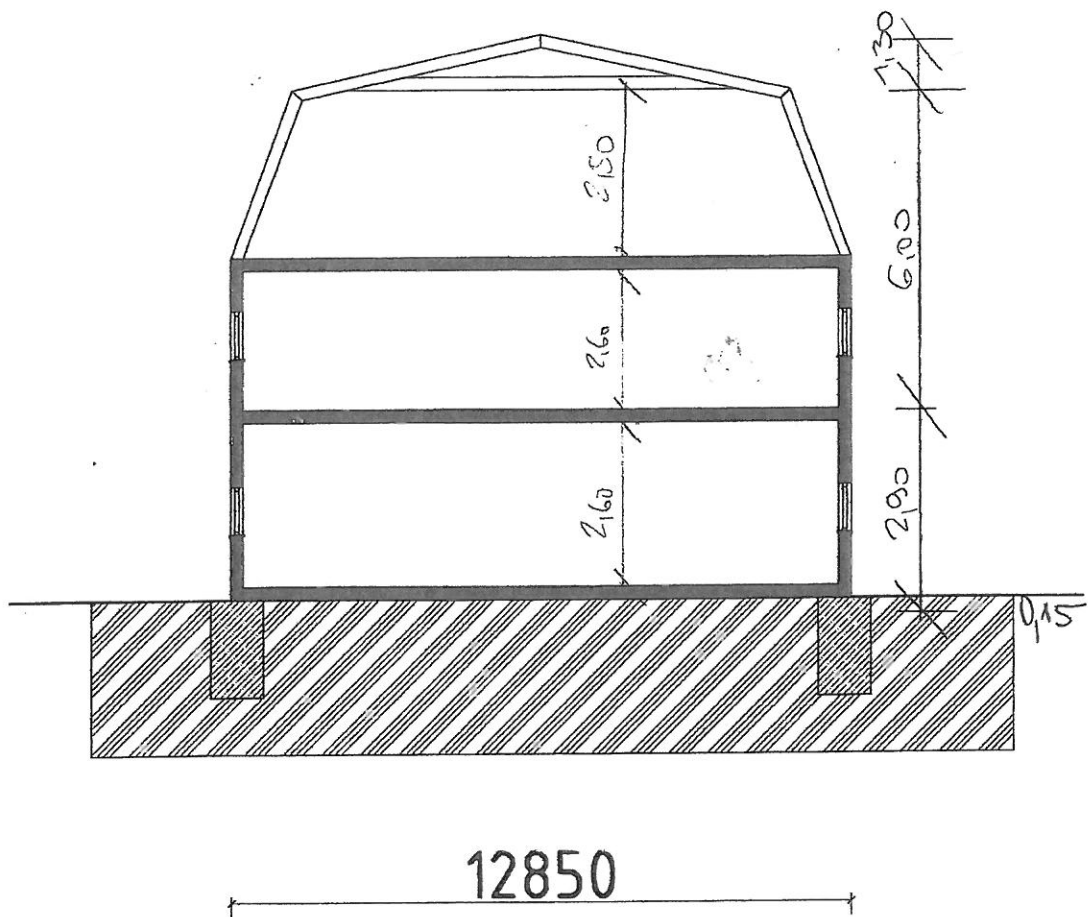






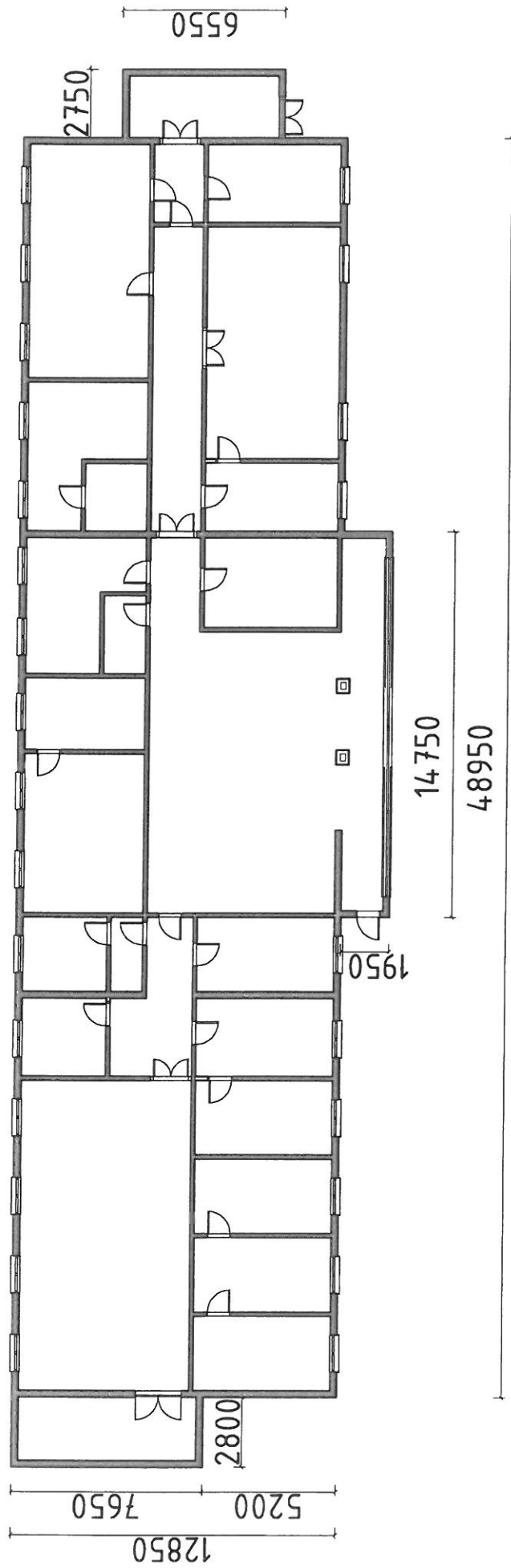
ADMINISTRATÍVNA BUDOVA  
BRATISLAVA-m.č Petržalka  
ul: Kopčianska

rez



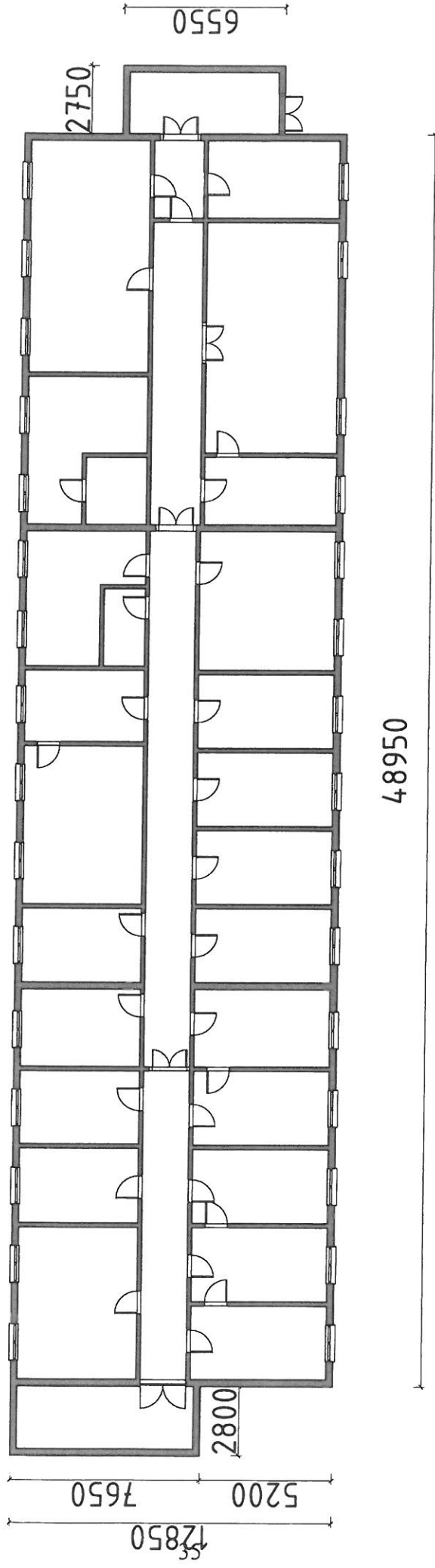
ADMINISTRATÍVNA BUDOVA  
BRATISLAVA-m.č Petržalka  
ul: Kopčianska

pôdorys - prízemie



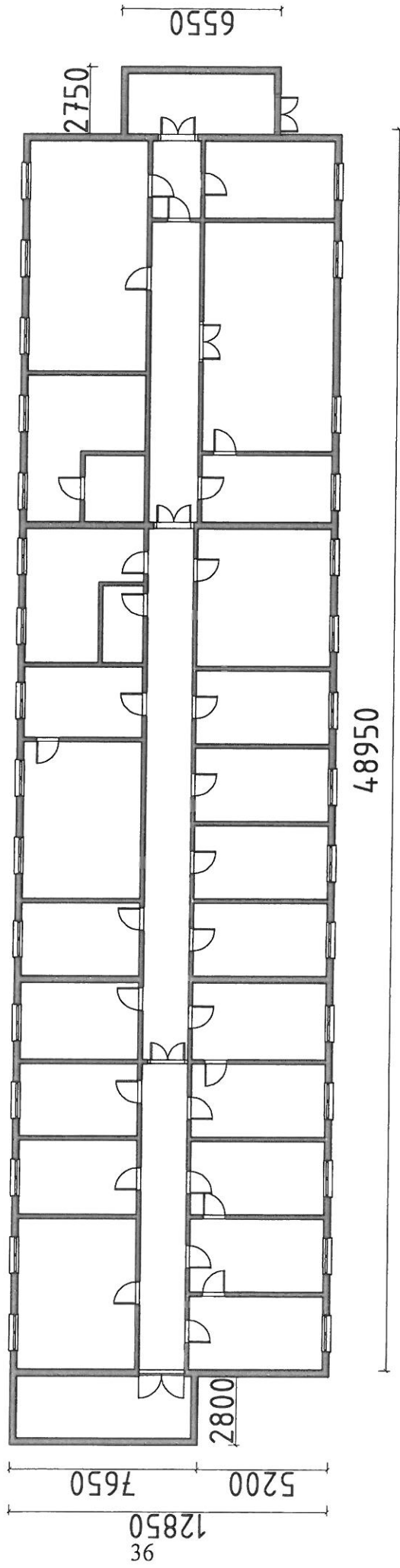
ADMINISTRATÍVNA BUDOVA  
BRATISLAVA-m.č Petržalka  
ul: Kopčianska

pôdorys-1 podlažie



ADMINISTRATÍVNA BUDOVA  
BRATISLAVA-m.č Petržalka  
ul: Kopčianska

pôdorys-2 podlažie



REZ

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

Roostavai stabs Serviscentrum Kapčianska I.  
bez šip. čísla pauc.č. 5836/77, BA-m.č. Petvická  
k.č. Petvická

FORMA PRŮŘEZU

0,25 0,15 0,25

0,25 0,25 0,25

FORMA PRŮŘEZU

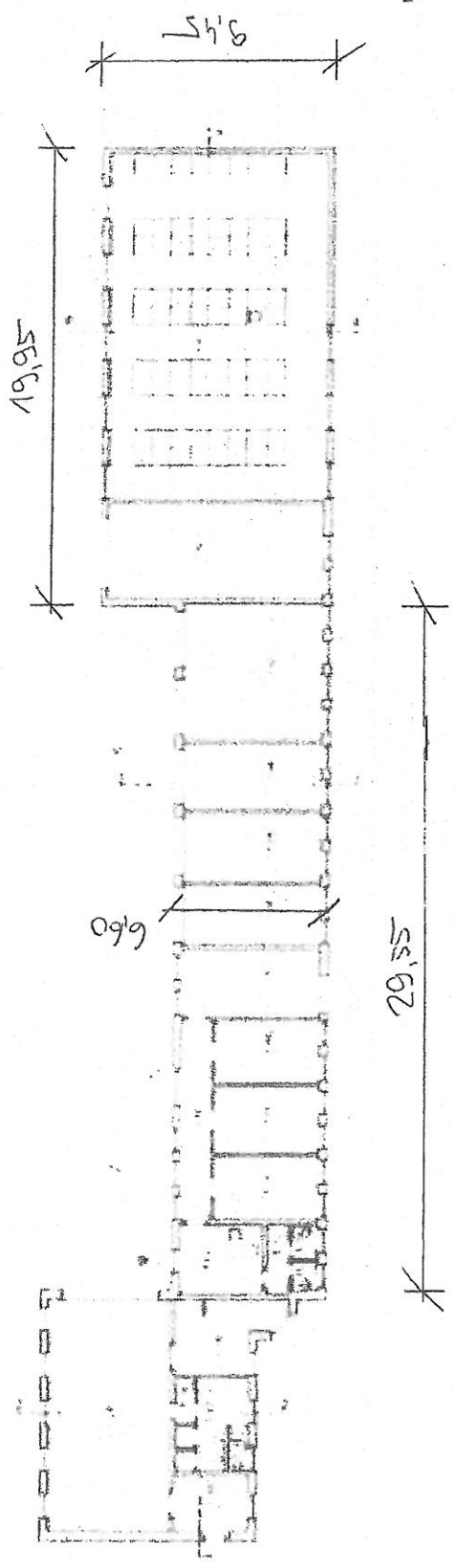
PŌDORYS

Projektavimā staba Serviscentrum Kāpēianskand.  
 bea sūp.č., parc.č. 5836/77, BA-m.č. Petričalka  
 V.ū. Petričalka

№	Apraksts	Mērs	Platums	Garums	Platums	Garums	Platums	Garums
1	...	...	...	...	...	...	...	...
2	...	...	...	...	...	...	...	...
3	...	...	...	...	...	...	...	...
4	...	...	...	...	...	...	...	...
5	...	...	...	...	...	...	...	...
6	...	...	...	...	...	...	...	...
7	...	...	...	...	...	...	...	...
8	...	...	...	...	...	...	...	...
9	...	...	...	...	...	...	...	...
10	...	...	...	...	...	...	...	...
11	...	...	...	...	...	...	...	...
12	...	...	...	...	...	...	...	...
13	...	...	...	...	...	...	...	...
14	...	...	...	...	...	...	...	...
15	...	...	...	...	...	...	...	...
16	...	...	...	...	...	...	...	...
17	...	...	...	...	...	...	...	...
18	...	...	...	...	...	...	...	...
19	...	...	...	...	...	...	...	...
20	...	...	...	...	...	...	...	...
21	...	...	...	...	...	...	...	...
22	...	...	...	...	...	...	...	...
23	...	...	...	...	...	...	...	...
24	...	...	...	...	...	...	...	...
25	...	...	...	...	...	...	...	...
26	...	...	...	...	...	...	...	...
27	...	...	...	...	...	...	...	...
28	...	...	...	...	...	...	...	...
29	...	...	...	...	...	...	...	...
30	...	...	...	...	...	...	...	...
31	...	...	...	...	...	...	...	...
32	...	...	...	...	...	...	...	...
33	...	...	...	...	...	...	...	...
34	...	...	...	...	...	...	...	...
35	...	...	...	...	...	...	...	...
36	...	...	...	...	...	...	...	...
37	...	...	...	...	...	...	...	...
38	...	...	...	...	...	...	...	...
39	...	...	...	...	...	...	...	...
40	...	...	...	...	...	...	...	...
41	...	...	...	...	...	...	...	...
42	...	...	...	...	...	...	...	...
43	...	...	...	...	...	...	...	...
44	...	...	...	...	...	...	...	...
45	...	...	...	...	...	...	...	...
46	...	...	...	...	...	...	...	...
47	...	...	...	...	...	...	...	...
48	...	...	...	...	...	...	...	...
49	...	...	...	...	...	...	...	...
50	...	...	...	...	...	...	...	...

10,75

8,80





**FOTODOKUMENTÁCIA OBJEKTU:** Administratívna budova súp. č. 3382, parc. č. 5836/6, Kopčianska ul., BA – m. č. Petržalka, k.ú. Petržalka





**FOTODOKUMENTÁCIA OBJEKTU:** Administratívna budova súp. č. 3382, parc. č. 5836/6, Kopčianska ul., BA – m. č. Petržalka, k.ú. Petržalka





**FOTODOKUMENTÁCIA OBJEKTU:** Rozostavaná budova Serviscentrum  
Kopčianska ul. bez súp. č., parc. č. 5836/ 77, Kopčianska ul., BA – m. č. Petržalka, k.ú.  
Petržalka



## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Ekonomika a riadenie podnikov, odvetví Oceňovanie a hodnotenie podnikov, pod evidenčným číslom 900145.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 41/2018.

Znalecká organizácia si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.



Osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti,  
konateľ spoločnosti.