

Znalec: **KONTECH, s.r.o.**
Hurbanova 351/16
914 51 Trenčianske Teplice

Zadávatel: **ProAuctio s.r.o.**
Mladých budovateľov 2
974 11 Banská Bystrica

Číslo spisu: **2K/12/2015**

ZNALECKÝ POSUDOK

7 / 2024

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 v m²	Podiel	LV	Katastrálne územie	Obec	Okresný úrad
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): 38 (12)

Počet vyhotovení: 3

OBSAH

	strana
<i>I. ÚVOD</i>	3
<i>II. POSUDOK</i>	7
<i>II.1. Predmet ohodnotenia</i>	7
<i>II.2. Charakteristika spoločnosti</i>	7
<i>II.3. Spôsob a postup ohodnotenia</i>	8
<i>III. ZÁVER</i>	23
<i>IV. PRÍLOHY</i>	25
<i>V. ZNALECKÁ DOLOŽKA</i>	38

I. ÚVOD

I.1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania: stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností – administratívnej budovy súp. č. 3382, parc. č. KN-C 5836/6 v zmysle zápisu na LV č. 2889, s pozemkami parc. č. KN-C 5835/5, 5836/6, 5836/43, 5836/44, 5836/61 a 5836/76, v zmysle zápisu na LV č. 3690. Predmetné nehnuteľnosti sa nachádzajú na ul. Kopčianska č. 94/A, v Bratislave - m. č. Petržalka, k. ú. Petržalka.

I.2. Účel znaleckého posudku: dražba

I.3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 04.03.2024

I.4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 04.03.2024

I.5. Podklady na vypracovanie posudku:

dodané zadávateľom:

- Záväzná objednávka na aktualizáciu znaleckých posudkov zo dňa 28.02.2024;
- Pôdorysy a rezy AB súp. č.3382, parc. č. KN-C 5836/6, BA - m. č. Petržalka, k. ú. Petržalka;

získané znalcom:

- Obhliadku a konzultácie k podkladom vykonal hodnotiaci tím osobne 28.02. - 19.03.2024;
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2889, k. ú. Petržalka;
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3690, k. ú. Petržalka;
- Kópia z katastrálnej mapy k. ú. Petržalka;
- Výpis z Obchodného registra Okresného súdu Banská Bystrica, Oddiel: Sa, Vložka číslo: 694/S zo stránky obchodného registra www.orsr.sk;

I.6. Použité 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, v znení neskorších predpisov;
- 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.

I.7. Definície dôležitých pojmov:

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 pohnútkou. 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:

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

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

kde: $V\dot{S}H_S$ – všeobecná hodnota stavieb,
TH – technická hodnota stavieb na úrovni,
 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:

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. štvrt'roka 1996,
 k_{CU} - koeficient vyjadrujúci nárast cien stavebných prác a materiálov,
 k_V - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu,
 k_{ZP} - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby,
 k_{VP} - koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby,
 k_K - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky,
 k_M - 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:

$$\begin{aligned} \mathbf{TH} &= \mathbf{VH} - \mathbf{HO} \\ &\text{alebo} \\ \mathbf{TH} &= \mathbf{VH} \cdot (\mathbf{TS}/100) \text{ [€]} \end{aligned}$$

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:

$$\mathbf{TS} = \mathbf{100} - \mathbf{O}$$

kde: O – opotrebenie stavby [%]

Všeobecná hodnota pozemkov (VŠH_{POZ}) sa vypočíta podľa základného vzťahu:

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

kde:

M – výmera pozemku v m²,

VŠH_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov (VŠH_{MJ} v €/m²) sa stanoví podľa vzťahu:

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

kde:

VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku v €/m²,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie [-].

Koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu:

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

kde:

k_S – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00),

k_V – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00),

k_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20),

k_F – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00),

k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50),

k_Z – koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00),

k_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 1,00).

I.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 Administratívna budova súpisné číslo 3382 na pozemku parcelné číslo KN-C 5836/6, zapísaná na liste vlastníctva číslo 2889 katastrálne územie Petržalka, a pozemky parcelné čísla 5835/5, 5836/6, 5836/43, 5836/44, 5836/61 a 5836/76 KN-C zapísané na liste vlastníctva číslo 3690 katastrálne územie Petržalka.

II.2. Charakteristika spoločnosti

Obchodné meno:	KOVOD, a.s. v konkurze
Sídlo:	Partizánska cesta 91 974 01 Banská Bystrica
Deň zápisu:	21.02.2002
IČO:	36 052 957
Právna forma:	Akciová spoločnosť
Základné imanie:	5 533 194 €
Akcie počet, druh, podoba, forma, menovitá hodnota:	100, kmeňové, listinné, akcie na meno menovitá hodnota 331,91 € 11, kmeňové, listinné akcie na meno menovitá hodnota 500 000 €.

Predmet činnosti: sprostredkovanie nákupu, predaja a prenájmu nehnuteľností; podnikanie v oblasti nakladania s nebezpečným odpadom; podnikanie v oblasti nakladania s iným ako nebezpečným odpadom; kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) v rozsahu voľnej živnosti; kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľnej živnosti; sprostredkovanie obchodu a služieb v rozsahu voľnej živnosti; zlievanie železných a neželezných obyčajných kovov; výroba hliníka, polotovarov a výrobkov z hliníka; požičiavanie motorových vozidiel; prenájom motorových vozidiel; reklamná a propagačná činnosť; prenájom nehnuteľností; upratovacie práce; nákladná cestná doprava; činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov; vykonávanie medzinárodnej nákladnej cestnej dopravy a vnútroštátnej nákladnej cestnej dopravy v celkovom počte: 18 (osemnásť) nákladných motorových vozidiel na neobmedzený počet prepravných výkonov.

Dátum vyhlásenie konkurzu:	13.5.2015
Správca konkurznej podstaty:	JUDr. Jaroslav Jakubčo
Sídlo správcu:	Mladých budovateľov 2 974 11 Banská Bystrica

II.3. 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 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov.

II.3.1. Všeobecné údaje

II.3.1.1. Výber použitej metódy

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č. 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné použiť z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác. Výpočet je spracovaný v programe "HYPO" pre súdnych znalcov, vydaný firmou KROS spol. s r. o., Žilina.

II.3.1.2. Vlastnícke a evidenčné údaje

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

Katastrálne územie: Petržalka

Obec: Bratislava-Petržalka

Okres: Bratislava V

Časť A - Majetková podstata:

- Stavby:

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

Časť B – Vlastníci a iné oprávnené osoby:

- 2 KOVOD, a.s., Partizánska cesta 91, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR,

IČO: 36052957

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

- Titul nadobudnutia:

- Kúpna zmluva V-14224/13 zo dna 04.07.2013

- Kúpna zmluva V-14225/13 zo dna 22.07.2013.

C. Ľarchy:

- Záložné právo v prospech Poštovej banky, a.s. (IČO: 31340890), Dvorákovo 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
- 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

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

Katastrálne územie: Petržalka

Obec: Bratislava-Petržalka

Okres: Bratislava V

Časť A - Majetková podstata:

- Pozemky:
 - Pozemok parc. č. KN-C 5835/5 – ostatná plocha o výmere 227 m²
 - Pozemok parc. č. KN-C 5836/6 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 693 m²
 - Pozemok parc. č. KN-C 5836/43 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 339 m²
 - Pozemok parc. č. KN-C 5836/44 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 531 m²
 - Pozemok parc. č. KN-C 5836/61 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 344 m²
 - Pozemok parc. č. KN-C 5836/76 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 147 m²

Časť B – Vlastníci a iné oprávnené osoby:

- 2 KOVOD, a.s., Partizánska cesta 91, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR,
IČO: 36052957 Spoluvlastnícky podiel: 1/1

- Titul nadobudnutia:

- Kúpna zmluva V-14224/13 zo dna 04.07.2013
- Kúpna zmluva V-14225/13 zo dna 22.7.2013.

Časť C - Ľarchy:

- 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), Dvorákovo 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

- 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
- Vecné bremeno na pozemky registra C KN parc. č. 5836/44 a 5836/61:
 - spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemkov registra C KN parc. č. 5836/44 a 5836/61 strpieť na pozemkoch právo prechodu peši a prejazdu motorovými vozidlami v rozsahu vyznačenom v GP č. overenia G1-1708/2019,
 - spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemku registra C KN parc. č. 5836/61 strpieť na pozemku právo zriadenia a uloženia inžinierskych sietí (kanalizačné vedenie) v rozsahu vyznačenom v GP č. overenia G1-1708/2019, v prospech vlastníka pozemkov registra C KN parc. č. 5836/63, 5836/77, 5836/99, podľa V- 23274/2020 zo dňa 4.11.2020

II.3.1.3. Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Nehnutelnosti obhliadol a kontrolne zameral zástupca znaleckej organizácie za prítomnosti zástupcu zadávateľa znaleckého posudku, ktorý mu poskytol informácie a podklady o predmetných nehnuteľnostiach. Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v Hlavnom meste Bratislava v okrajovej časti mestskej časti Petržalka, v lokalite medzi hlavnými prístupovými komunikáciami ul. Panónska cesta, Dolnozemska cesta, a ul. Bratská, ktoré spájajú sídliskovú zástavbu s centrom hlavného sídelného útvaru. Závbery znaleckého posudku sú závislé na presnosti a úplnosti poskytnutých podkladov a informácií, ktoré neboli predmetom osobitného overovania.

II.3.1.4. Porovnanie dokumentácie so skutkovým stavom:

Technická dokumentácia nebola poskytnutá. Všetky rozmery nehnuteľností a príslušenstva boli premerané a kontrolované na miestnom šetrení. Skutkový stav ohľadom stavieb je zdokumentovaný v znaleckom posudku. Stav objektu je taktiež zrejmý z fotodokumentácie, ktorá tvorí prílohu znaleckého posudku. 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, bola postavená v roku 2007.

II.3.1.5. Údaje katastra nehnuteľností:

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom evidovanom na LV č. 2889 a LV č. 3690, k. ú. Petržalka, ako aj s kópiou z katastrálnej mapy k. ú. Petržalka. Výmera pozemku bola vypočítavaná z aktuálnej katastrálnej mapy a zápisu na LV č. 3690, k. ú. Petržalka. Skutkový stav je zrejmý z aktuálnej fotodokumentácie, ktorá tvorí prílohu znaleckého posudku.

II.3.1.6. Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- Administratívna budova súp. č. 3382, parc. č. 5836/6, 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.3.1.7. Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Neboli zistené.

II.3.2. Výpočet technickej hodnoty

II.3.2.1. Bytové a nebytové budovy (haly)

II.3.2.1.1. Administratívna budova súp. č. 3382, parc. č. 5836/6, Kopčianska ul. 94/A, Bratislava - m.č. Petržalka, k.ú. Petržalka

Ohodnocovaná nehnuteľnosť je administratívna budova súp. č. 3382, na pozemku parc. č. 5836/6, ktorá sa nachádza 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 zatepl'ovacím 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 predmety 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 resp. poškodenosti, je vyjadrený u jednotlivých položiek pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

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

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,802 / 30,1260 = 93,01 \text{ €/m}^3$

Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,241$ (montovaná z priestorových buniek)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	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: $(51,47 + 697,2 + 668,44 + 629,01) / 4 = 511,53 \text{ m}^2$

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

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 511,53) = 0,9669$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,57) = 1,1171$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c _{Pi}	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu c _{Pi} * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	8,42	0	0,00	11,32
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	17,88	10	1,79	21,63
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,47	40	3,79	7,64
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,37	0	0,00	9,91
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,11	0	0,00	2,84
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,05	0	0,00	1,41
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,37	50	3,69	4,95
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,16	0	0,00	4,25
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,80	1,60	1,68	0	0,00	2,26
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,16	0	0,00	4,25
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,16	50	1,58	2,12
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,26	10	0,53	6,36
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,16	30	0,95	2,97
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,21	50	2,11	2,83
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,32	50	3,16	4,25
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,05	0	0,00	1,41
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,16	30	0,95	2,97
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,16	30	0,95	2,97
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,05	30	0,32	0,99

21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,11	30	0,63	1,99
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,80	0,00	0,00	50	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,80	2,40	2,53	80	2,02	0,68
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,50	3,00	3,16	100	3,16	0,00
	Spolu	100,00		95,00	100,00		25,63	100,00

Poškodenosť stavby: 25,63 %
Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 95,00 / 100 = 0,9500$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,08$
Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$
 $VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 3,661 * 0,9500 * 0,9669 * 1,1171 * 1,241 * 1,08$
 $VH = 468,2978 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Administratívna budova	2007	17	43	60	28,33	71,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$468,2978 \text{ €/m}^3 * 6687,49 \text{ m}^3$	3 131 736,85
Poškodenosť	$-25,63 \% \text{ z } 3\,131\,736,85$	-802 664,15
Východisková hodnota poškodenej stavby		2 329 072,70
Technická hodnota	$71,67 \% \text{ z } 2\,329\,072,70 \text{ €}$	1 669 246,40

II.3.3. Stanovenie všeobecnej hodnoty

II.3.3.1. Stavby metódou polohovej diferenciácie

Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetná nehnuteľnosť – administratívna budova súp. č. 3382, parc. č. KN-C 5836/6, k. ú. Petržalka, sa nachádza, v okrajovej časti mestskej časti Petržalka, v lokalite medzi hlavnými prístupovými komunikáciami ul. Panónska cesta, Dolnozemska cesta, a ul. Bratská, ktoré spájajú sídliskovú zástavbu s centrom hlavného sídelného útvaru. Priamy prístup k nehnuteľnosti, ktorá je predmetom ohodnotenia je z miestnej komunikácie ul. Kopčianska, cez parc. č. 5835/5, k vstupnej bráne do oploteného areálu, v ktorom sa administratívna budova sú. č. 3382 nachádza. Miestna komunikácia ul. Kopčianska je v časti, ktorá sa nachádza v blízkosti nehnuteľnosti, ktorá je predmetom ohodnotenia. Časť ulice Kopčianska je čiastočne vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava a časť je vo vlastníctve súkromných

subjektov, sú riešené vecnými bremenami na listoch vlastníctva predmetných subjektov, kde sú dané vecné bremená a práva, o v práve vstupu, prechodu, prejazdu a uloženia inžinierskych sietí na parcelách v ich vlastníctve.

Toto územie sa nachádza na juhozápadnom okraji mestskej časti Bratislava – Petržalka. Územie leží v blízkosti ul. Kopčianska, na pozemkoch medzi areálmi špedičnej služby. Jedná sa o samostatný areál s administratívnou budovou, súp. č. 3382. Prístup k predmetnej budove, ktorá sa nachádza v predmetnom areáli, je zabezpečený zápisom na LV č. 3690, k.ú. Petržalka:

- 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
- Vecné bremeno na pozemky registra C KN parc. č. 5836/44 a 5836/61:
 - o spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemkov registra C KN parc. č. 5836/44 a 5836/61 strpieť na pozemkoch právo prechodu peši a prejazdu motorovými vozidlami v rozsahu vyznačenom v GP č. overenia G1-1708/2019,
 - o spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemku registra C KN parc. č. 5836/61 strpieť na pozemku právo zriadenia a uloženia inžinierskych sietí (kanalizačné vedenie) v rozsahu vyznačenom v GP č. overenia G1-1708/2019, v prospech vlastníka pozemkov registra C KN parc. č. 5836/63, 5836/77, 5836/99, podľa V23274/2020 zo dňa 4.11.2020.

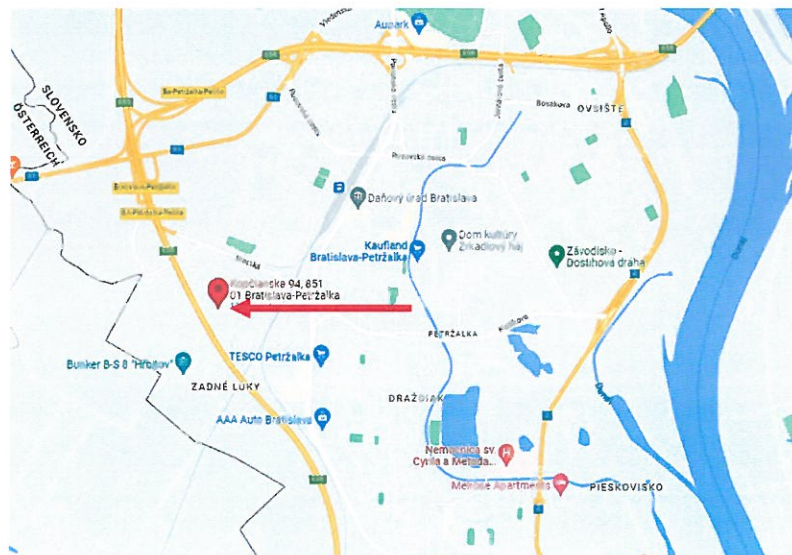
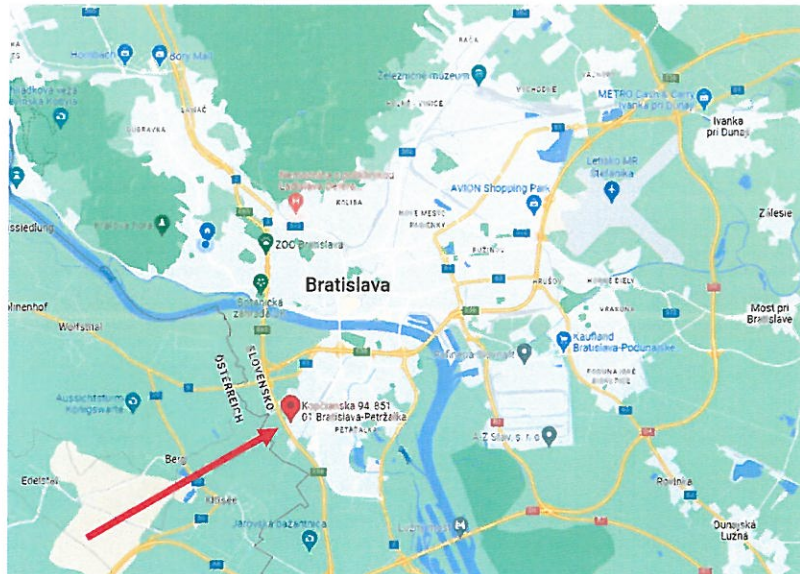
Nehnutelnosť – administratívna budova súp. č. 3382, parc. č. KN-C 5836/6, k. ú. Petržalka je napojená na miestne rozvody vody, elektriny, kanalizácie, telefónu a plynová prípojka. V blízkej budúcnosti nie je predpoklad, že by sa zmenilo funkčné využitie územia na iné účely.

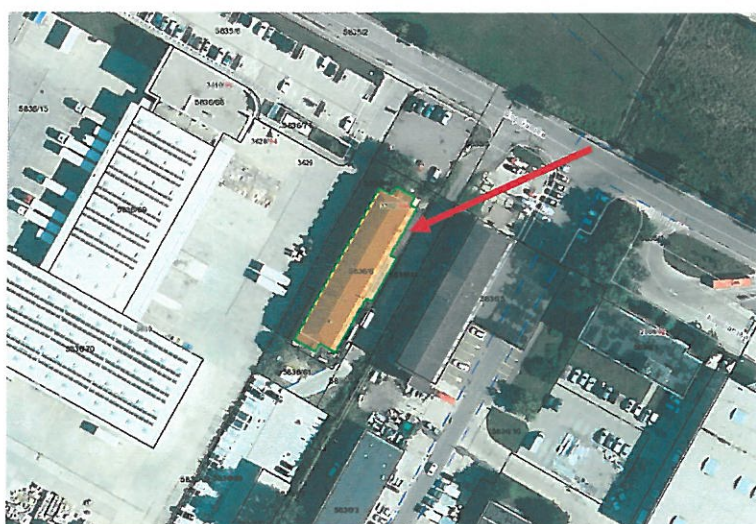
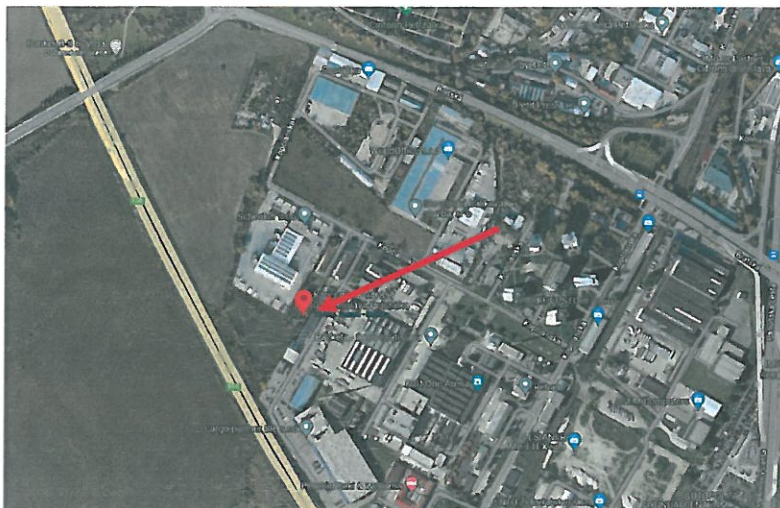
Lokalita je vybavená kompletnou dopravnou infraštruktúrou. Oblasť, v ktorej sa predmetný areál nachádza je súčasťou centrálnej komunikačnej mestskej osi prepojenej s lokálnymi centrami a tiež centrálnou časťou Bratislavy.

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 s ponukou výrazne 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. Ohodnocovaná nehnuteľnosť je svojím stavebno-technickým prevedením usposobená na účel využitia ako administratívna a prevádzková budova. K termínu obhliadky bol objekt dlhodobejšie neužívaný, na jeho ďalšie využívanie bude potrebná modernizácia, oprava a rekonštrukcia. 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 predmetné nehnuteľnosti sú dané poznámky a záložné práva:

- 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

- 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 PrivateInvestments 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
- 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 PrivateInvestments 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 V561/14 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, Z14852/14
- Vecné bremeno na pozemky registra C KN parc. č. 5836/44 a 5836/61:
 - o spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemkov registra C KN parc. č. 5836/44 a 5836/61 strpieť na pozemkoch právo prechodu peši a prejazdu motorovými vozidlami v rozsahu vyznačenom v GP č. overenia G1-1708/2019,

- o spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemku registra C KN parc. č. 5836/61 strpieť napozemku právo zriadenia a uloženia inžinierskych sietí (kanalizačné vedenie) v rozsahu vyznačenom v GP č. overenia G1-1708/2019, v prospech vlastníka pozemkov registra C KN parc. č. 5836/63, 5836/77, 5836/99, podľa V23274/2020 zo dňa 4.11.2020.

Určenie priemerného koeficientu polohovej diferenciacie:

Pri stanovení priemerného koeficientu polohovej diferenciacie bolo vychádzané z odporúčania uverejneného v časopise "Almanach znalca" vydávaný ÚSZ STU v Bratislave. Z vyššie uvedených dôvodov stanovujeme priemerný koeficient polohovej diferenciacie na hodnotu 0,50.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,50

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie 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 diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha V _i	Výsledok K _{PDI} *V _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	V.	0,050	13	0,65
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	IV.	0,275	30	8,25
	časti obce nevhodné k bývaní situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	IV.	0,275	8	2,20
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	II.	1,000	7	7,00
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,500	6	3,00
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	1,000	10	10,00
	priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	1,500	9	13,50
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	1,000	6	6,00
	priemerná hustota obyvateľstva				

9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,500	5	2,50
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,500	6	9,00
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	1,000	7	7,00
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	I.	1,500	7	10,50
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdravotníctvo, služby, kultúra)	I.	1,500	10	15,00
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,275	8	2,20
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,000	9	9,00
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,500	8	4,00
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,050	7	0,35
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,050	4	0,20
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	V.	0,050	20	1,00
	veľmi problematická nehnuteľnosť				
Spolu				180	111,35

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 111,35 / 180$	0,619
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 1\ 669\ 246,40\ € * 0,619$	1 033 263,52 €

II.3.3.2. Pozemky metódou polohovej diferenciacie

Jedná sa o pozemky nachádzajúce sa v zastavanom území Hlavného mesta SR Bratislava, parcely č. KN-C 5835/5, 5836/6, 5836/43, 5836/44, 5836/61 a 5836/76, evidované na LV č. 3690, v mestskej časti Petržalka, k. ú. Petržalka, na ulici Kopčianska. Pozemky spolu tvoria jeden funkčný celok a nachádzajú sa v oplotenom areáli. Pozemky sú rovinatej výškovej konfigurácie a nachádzajú sa v intraviláne obce Bratislava. Pozemky sú prístupné po spevnenej komunikácii ul. Kopčianska. Priamy prístup k nehnuteľnosti, ktorá je predmetom ohodnotenia je z miestnej komunikácie ul. Kopčianska, cez parc. č. KN-C 5835/5, k vstupnej

bráne do oploteného areálu, v ktorom sa administratívna budova súp. č. 3382 nachádza. Miestna komunikácia ul. Kopčianska, je v časti, ktorá sa nachádza v blízkosti nehnuteľnosti, ktorá je predmetom ohodnotenia. Časť ulice Kopčianska je čiastočne vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava a časť je vo vlastníctve súkromných subjektov, sú riešené vecnými bremenami na listoch vlastníctva predmetných subjektov, kde sú dané vecné bremená a práva, o v práve vstupu, prechodu, prejazdu a uloženia inžinierskych sietí na parcelách v ich vlastníctve. 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. Pozemok parc. č. KN-C 5836/6 je zastavaný administratívnou budovou súp. č. 3382, ostatnú väčšiu časť plochy pozemkov tvorí súvislá asfaltová spevnená plocha. Pre správne ohodnotenie pozemku je nutný citlivý prístup k posúdeniu redukujúcich faktorov a zvyšujúcich faktorov. Hlavným a východiskovým merítkom pre stanovenie všeobecnej hodnoty konkrétneho pozemku sú skutočné nákupné ceny porovnateľných pozemkov v dotknutej lokalite a v čase stanovovania všeobecnej hodnoty. Všeobecná hodnota pozemku by mala zahŕňať a odzrkadľovať atraktivitu pozemku danú lokalitou, tvarom, veľkosťou a prístupmi, ďalej existenciu inžinierskych sietí, ale tiež iné špecifiká ovplyvňujúce rozhodovanie potenciálnych záujemcov o odkúpenie toho-ktorého pozemku. Porovnaním s cenami pozemkov priamo v dotknutej lokalite a v jej okolí na základe ponúk uverejnených na internetových portáloch, odborným posúdením a zhodnotením všetkých uvedených skutočností, určíme hodnotu koeficientu zvyšujúcich faktorov na 1,60 (s ohľadom na lokalitu, blízku vzdialenosť do centra mesta, dobrú dostupnosť, ako aj blízke napojenie na rýchlostnú komunikáciu...), a s hodnotou koeficientu redukujúcich faktorov ponechávame na úrovni 1,00.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
5835/5	ostatná plocha	227,00	1/1	227,00
5836/6	zastavaná plocha a nádvorie	693,00	1/1	693,00
5836/43	ostatná plocha	339,00	1/1	339,00
5836/44	zastavaná plocha a nádvorie	531,00	1/1	531,00
5836/61	zastavaná plocha a nádvorie	344,00	1/1	344,00
5836/76	zastavaná plocha a nádvorie	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	1,50
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	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
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	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,60
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,60 * 1,00$	3,1200
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,1200$	207,14 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 5835/5	$227,00 \text{ m}^2 * 207,14 \text{ €/m}^2 * 1/1$	47 020,78
parcela č. 5836/6	$693,00 \text{ m}^2 * 207,14 \text{ €/m}^2 * 1/1$	143 548,02
parcela č. 5836/43	$339,00 \text{ m}^2 * 207,14 \text{ €/m}^2 * 1/1$	70 220,46
parcela č. 5836/44	$531,00 \text{ m}^2 * 207,14 \text{ €/m}^2 * 1/1$	109 991,34
parcela č. 5836/61	$344,00 \text{ m}^2 * 207,14 \text{ €/m}^2 * 1/1$	71 256,16
parcela č. 5836/76	$147,00 \text{ m}^2 * 207,14 \text{ €/m}^2 * 1/1$	30 449,58
Spolu		472 486,34

III. ZÁVER

Ohodnotenie zložiek majetku úpadcu KOVOD, a.s. v konkurze, so sídlom Partizánska cesta 91, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 36 052 957 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.

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.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Všeobecná hodnota stavieb bola stanovená metódou polohovej diferenciácie. Vzhľadom na umiestnenie objektu, prístupnosť, jeho dispozičné, architektonické riešenie, stavebno-technický stav, všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciácie objektívnejšie vystihuje všeobecnú hodnotu predmetnej stavby v danom mieste a čase pri jej prípadnom poctivom predaji v bežnom obchodnom styku.

Názov	Všeobecná hodnota s 20 % DPH[€]
Stavby	
Administratívna budova súp. č. 3382	1 033 263,52
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 5835/5 (227 m ²)	47 020,78
Pozemky - parc. č. 5836/6 (693 m ²)	143 548,02
Pozemky - parc. č. 5836/43 (339 m ²)	70 220,46
Pozemky - parc. č. 5836/44 (531 m ²)	109 991,34
Pozemky - parc. č. 5836/61 (344 m ²)	71 256,16
Pozemky - parc. č. 5836/76 (147 m ²)	30 449,58
Všeobecná hodnota celkom	1 505 749,86
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 510 000,00

Znalecký úkon vypracovali:

Ing. Jozef Mercell
Ing. František Nekoranec
Martin Pekarovič

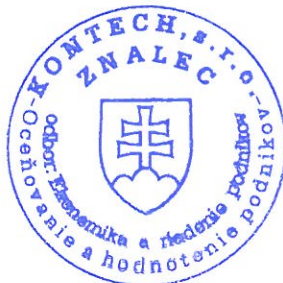
Pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci môže osobne potvrdiť správnosť a podať žiadané vysvetlenia:

Ing. Jozef Mercell

Na základe získaných podkladov a skutočností znalecký tím stanovuje všeobecnú hodnotu nehnuteľností s ku dňu 04.03.2024:

1 510 tis. € na úrovni s 20% DPH

Slovom: Jeden milión päťstodesať tisíc eur



V Trenčianskych Tepliciach, 19.03.2024.

Ing. Jozef Mercell
konateľ spoločnosti
zodpovedná osoba

IV. PRÍLOHY

Príloha č.1	– Výpis z LV č. 2889, k. ú. Petržalka	27
Príloha č.2	– Výpis z LV č. 3690, k. ú. Petržalka	29
Príloha č.3	– Kópia z katastrálnej mapy	32
Príloha č.4	– Pôdorysy a rezy	33
Príloha č.5	– Fotodokumentácia	37

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

Okres : 105 Bratislava V Dátum vyhotovenia : 11.3.2024
Obec : 529460 Bratislava-Petržalka Čas vyhotovenia : 10:28:52
Katastrálne územie : 804959 Petržalka Údaje platné k : 8.3.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2889

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
3382	5836/6	15	Administratívna budova		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 5836/6 pod stavbou s.č. 3382 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3690.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

15 Administratívna budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
2	KOVOD, a.s., Partizánska cesta 91, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR, IČO: 36052957	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V-14224/13 zo dňa 04.07.2013. Kúpna zmluva V-14225/13 zo dňa 22.7.2013.	
	Iné údaje	

	Bez zápisu.
	Poznámky
	Bez zápisu.

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaný		

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaný		

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaný		

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 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
Vlastník poradové číslo 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.
Vlastník poradové číslo 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
Vlastník poradové číslo 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

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 105 Bratislava V Dátum vyhotovenia : 1.3.2024
 Obec : 529460 Bratislava-Petržalka Čas vyhotovenia : 9:02:01
 Katastrálne územie : 804959 Petržalka Údaje platné k : 29.2.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3690

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 6

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
5835/5	227	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
5836/6	693	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 3382 evidovanej na pozemku parcelné číslo 5836/6 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2889.							
Iné údaje: Bez zápisu							
5836/43	339	Zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
5836/44	531	Zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
5836/61	344	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
5836/76	147	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
2	KOVOD, a.s., Partizánska cesta 91, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR, IČO: 36052957	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V-14224/13 zo dňa 04.07.2013. Kúpna zmluva V-14225/13 zo dňa 22.7.2013.	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Iná oprávnená osoba

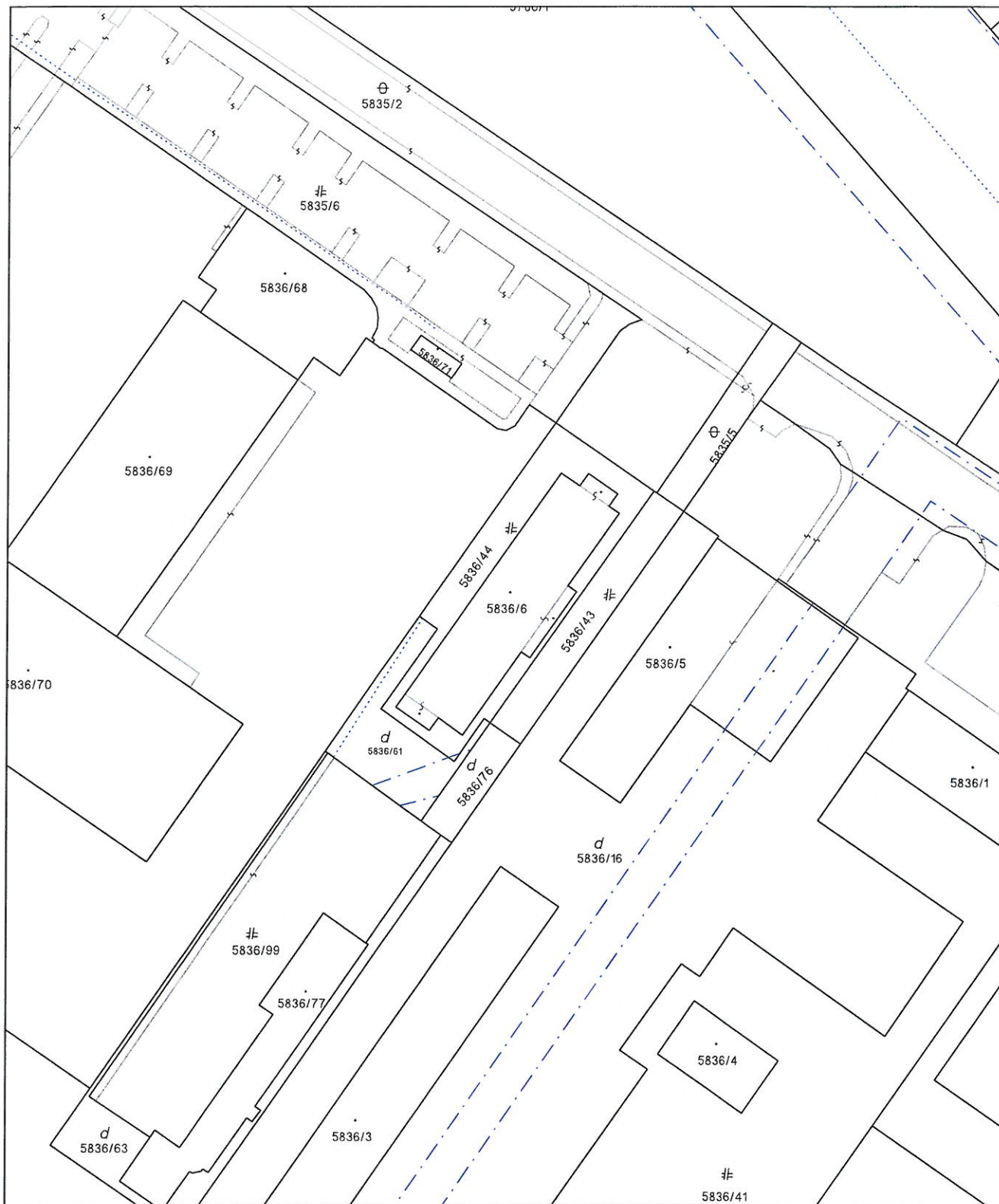
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 2	Vecné bremeno v práve prechodu a prejazdu, a uloženia inžinierskych sietí cez pozemok parc. číslo 5835/5 ostat.pl. o výmere 227 m ² , parc.č.5836/43 zast.pl. o výmere 339 m ² , parc.č.5836/76 zast.pl. o výmere 147 m ² v prospech vlastníka pozemku parc.č.5836/63 zast.pl. o výmere 2434 m ² podľa V-1290/06 zo dňa 29.03.2006
Vlastník poradové číslo 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
Vlastník poradové číslo 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.
Vlastník poradové číslo 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
Vlastník poradové číslo 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
Vlastník poradové číslo 2	Vecné bremeno na pozemky registra C KN parc. č. 5836/44 a 5836/61: - spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemkov registra C KN parc. č. 5836/44 a 5836/61 strpieť na pozemkoch právo prechodu peši a prejazdu motorovými vozidlami v rozsahu vyznačenom v GP č. overenia G1-1708/2019, - spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemku registra C KN parc. č. 5836/61 strpieť na pozemku právo zriadenia a uloženia inžinierskych sietí (kanalizačné vedenie) v rozsahu vyznačenom v GP č. overenia G1-1708/2019, v prospech vlastníka pozemkov registra C KN parc. č. 5836/63, 5836/77, 5836/99, podľa V-23274/2020 zo dňa 4.11.2020.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

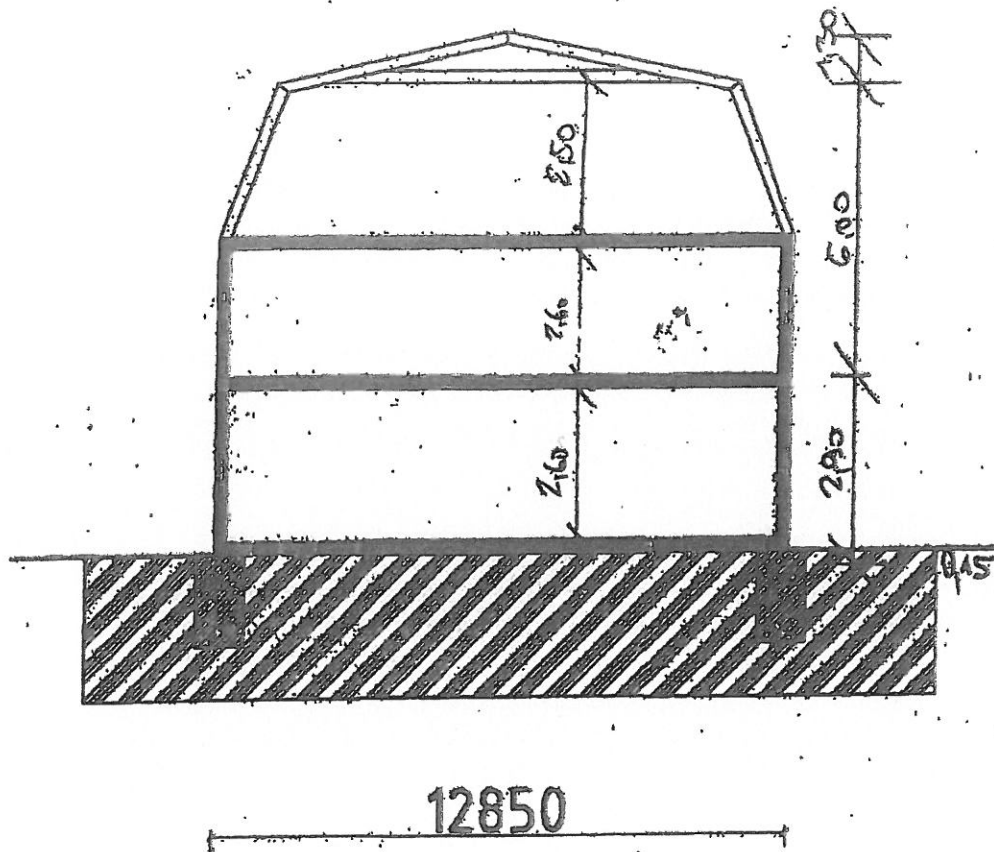
Príloha č. 3



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Bratislava V	Obec Bratislava-Petržalka	Katastrálne územie Petržalka
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 5836/6 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	11.3.2024 10:45:26	Bez autorizácie	
Údaje platné k	8.3.2024 18:00:00		

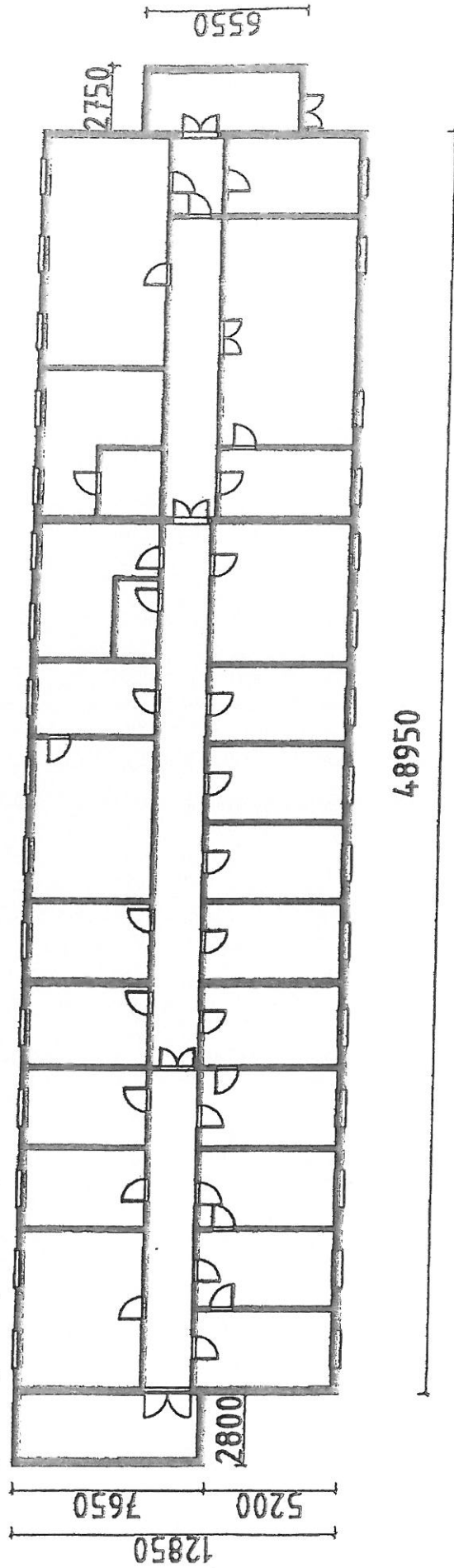
ADMINISTRATÍVNA BUDOVA
BRATISLAVA-m.č Petržalka
ul: Kopčianska

rez



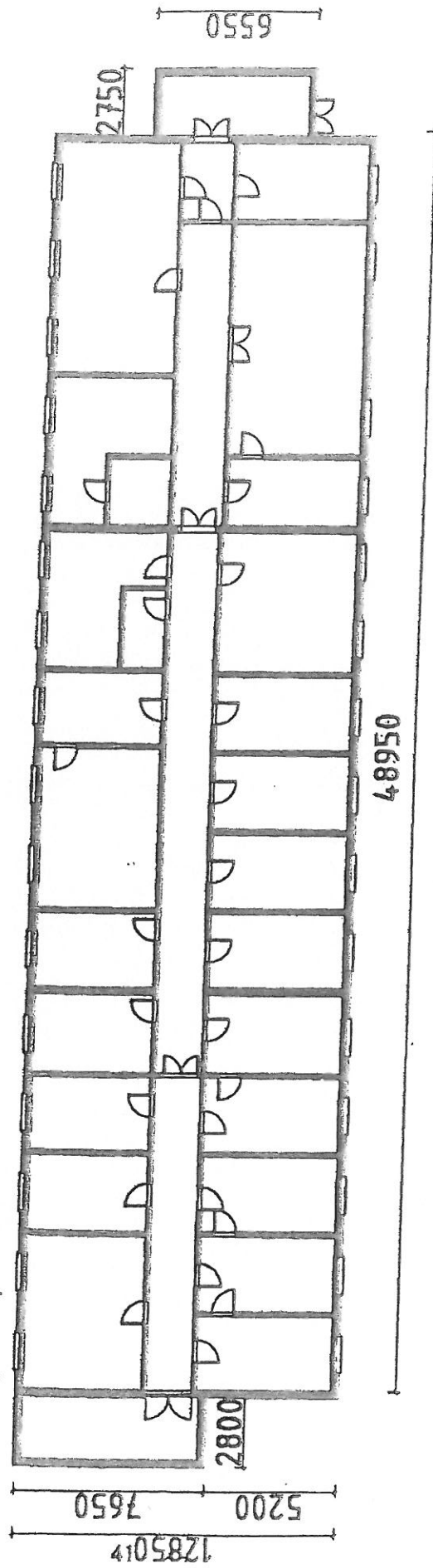
ADMINISTRATÍVNA BUDOVA
BRATISLAVA-m.č Petržalka
ul: Kopčianska

pôdorys-1 podlažie



ADMINISTRATÍVNA BUDOVA
BRATISLAVA-m.č Petržalka
ul: Kopčianska

pôdorys-2 podlažie







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 7/2024.

Znalecká organizácia si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.



Ing. Jozef Merzell
konateľ spoločnosti
zodpovedná osoba