

Znalecká organizácia: FINDEX s.r.o., Čajakova 21, 811 05 Bratislava, ev.č.: 900266
Spracovateľ: Ing. Peter Skákala, PhD., znalec v odbore stavebníctvo
Telefón/mobil: +421 903 221841, e-mail: Peter@Skakala.sk

Zadávateľ: Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava
Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 22.09.2014

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 33/2014

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nebytového priestoru č. 12 - 801 v suteréne bytového domu s.č. 241 na Panskej ulici č. 4 v Bratislave, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a so spoluvlastníckym podielom k pozemku parcelné číslo 316/1 a 316/2, evidované na LV č. 6449, k.ú Staré Mesto, pre účel zamýšľaného predaja.



Počet listov (z toho príloh): 39 (20)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

Dátum vyhotovenia: 26.09.2014

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty nebytového priestoru č. 12 - 801 v suteréne bytového domu s.č. 241 na Panskej ulici č. 4 v Bratislave, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku parc. č. 316/1 a 316/2 evidovanom na LV č. 6449, k.ú Staré Mesto, na základe objednávky zo dňa 22.09.2014.

2. Právny úkon, na aký sa má posudok použiť:

Posudok bol objednaný a je vypracovaný za účelom zamýšľaného predaja.

3. Dátum vyžiadania posudku alebo dátum uznesenia, objednávky:

Posudok bol vyžiadaný - objednaný objednávkou zo dňa 22.09.2014.

4. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

Posudok je vypracovaný ku dňu vykonania miestnej obhliadky nehnuteľnosti, dňa 23.09.2014.

5. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

Deň obhliadky - 23.09.2014.

6. Podklady na vypracovanie posudku:

1.6.1 Dodané objednávateľom

- Pôdorys nebytového priestoru a schéma umiestnenia nebytového priestoru v byt. dome - kópia
- Základné údaje o pozemku a dome (doklad o veku domu) - kópia
- Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 07 83 0054 11 00 zo dňa 19.04.2011 - kópia
- Žiadosť o odkúpenie nebytového priestoru zo dňa 05.08.2014 - kópia

1.6.2 Obstarané znalcom

- LV č. 6449 čiastočný, z 23.09.2014 - katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy, z 23.09.2014 - katastrálny portál
- Zistenia z miestnej obhliadky
- Pôdorys nebytového priestoru a zameranie
- Fotografické snímky vybraných častí nehnuteľnosti
- Situácia - kópia lokality zo satelitnej mapy mesta

7. Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov, príloha č. 3.

8. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, v znení neskorších predpisov

- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z., o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v znení neskorších predpisov
- Inštrukcia MSSR č. 7/2009, z 25. 03 2009
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, ÚSI ŽU v Žiline 2001
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov

9. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Bez osobitných požiadaviek.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

V súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, je na stanovenie hodnoty nebytového priestoru použitá metóda polohovej diferenciacie a kombinovaná metóda. Porovnávací metóda nebola použitá z dôvodu absencie preskúmateľných podkladov pre jej použitie. Vo výpočte je stanovená všeobecná hodnota nehnuteľnosti aj kombinovanou metódou z toho dôvodu, že nebytový priestor je momentálne prenajatý. Táto metóda nebola znalcom vybraná ako vhodná z dôvodu problematického prenájmu, vzhľadom na umiestnenie priestoru v suteréne prestárleho bytového domu, a tiež pre zlý technický stav hodnotenej nehnuteľnosti. Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu na pozemku bola stanovená metódou polohovej diferenciacie.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je stanovený podľa štatistických údajov vydaných Štatistickým úradom SR, aktuálnych ku dňu ohodnotenia (2,242).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

- Výpis z LV č. 6449-čiastočný, k.ú. Staré Mesto, okres Bratislava I

A. Majetková podstata

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č. 316/1, výmera 443 m ² , zastavané plochy a nádvoria	15	1	201
--	----	---	-----

parc.č. 316/2, výmera 150 m ² , zastavané plochy a nádvoria	18	1	201
--	----	---	-----

15 - pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

18 - Pozemok na ktorom je dvor

201 - nehnuteľná kultúrna pamiatka

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

súp.č. 241, Bytový dom, na parcele č. 316/1, Panská č. 4

Stavba postavená na zemskom povrchu.

B. Vlastníci

Vchod: Panská 4, suterén, Priestor č. 12 -801

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 6479/201910

- Por. č. 1, Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, spoluvlast. podiel 1/1

Titul nadobudnutia

- Žiadosť o zápis zo dňa 18.5.2006 - R-428/06

C. Ťarchy

Vecné bremeno - Právo prechodu cez pozemok p.č. 316/2 v prospech vlastníkov a užívateľov domov Panská č. 2 a Hlavné nám. č.5

Iné údaje

- Oznámenie o pridelenom s.č. Sprč-58528/27101/2007-Be zo dňa 28.09.2007 Z-13236/07

Poznámka - bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 23.09.2014. Na miestnej obhliadke bol zistený skutkový stav nehnuteľnosti. Súčasťou miestneho zisťovania bolo vyhotovenie fotodokumentácie vybraných častí nehnuteľnosti a kontrolné zameranie miestností nebytového priestoru.

d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu dokumentácie so zisteným stavom:

Bytový dom bol daný do užívania v roku 1873, dokladom o veku domu je dokument poskytnutý objednávateľom s názvom "základné údaje o pozemku a dome", v prílohe. Skutkový stav nebytového priestoru bol zameraný znalcom na miestnej obhliadke a zakreslený do priloženého pôdorysu. Pri obhliadke bola vyhotovená fotodokumentácia nebytového priestoru a bytového domu.

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu údajov katastra so zisteným stavom:

Údaje uvedené v záznamoch katastra nehnuteľností nie sú v rozpore so zisteným skutkovým stavom, právna dokumentácia je v súlade so skutočnosťou.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- Nebytový priestor č. 12-801 v suteréne bytového domu s.č. 241 na Panskej č. 4 v Bratislave, vrátane podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, so spoluvlastníckym podielom k pozemku parc. č. 316/1 a 316/2, vo výške 6479/201910, evidované na LV č. 6449, k.ú. Staré Mesto.

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Nevyskytujú sa.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.1.1 Nebytový priestor č. 12-801

POPIS

Bytový dom sup.č. 6449, v ktorom sa hodnotený nebytový priestor nachádza, je objekt v radovej zástavbe s jedným vchodom Panská č. 4 s piatimi nadzemnými podlažiami, podkrovím a jedným podzemným podlažím - suterénom. Hodnotený nebytový priestor č. 12-801 sa nachádza v suteréne bytového domu.

Objekt je situovaný v rovinnom teréne priamo v historickom centre mesta Bratislavy. Vstup do domu je cez drevenú historickú vstupnú bránu, ktorá slúži pre peších aj pre vjazd osobným automobilom do dvora. Za bránou je prejazd do dvora, kde sú umiestnené vchodové dvere do bytového domu za ktorým je schodisko a výťah, ktoré zabezpečujú prístup k jednotlivým bytom.

Vstup do suterénu je riešený samostatným vchodom z dvorovej časti. V suteréne sa nachádzajú pivnice k jednotlivým bytom a hodnotený nebytový priestor. Nosná konštrukcia domu je murovaná z masívneho muriva, základy pásové pod stenami, stropy drevené trámové s rovnými podhl'admi, v suteréne murovanými klenbami, zastrešenie sedlovou strechou s azbestocementovou krytinou, fasádne omietky vápenné štukové. Všetky ďalšie konštrukcie zodpovedajú štandardu v porovnateľných bytových stavbách. Fasáda domu je z uličnej strany opravená, nová s farebnou povrchovou úpravou. Celkovo je bytový dom v relatívne zlom technickom stave a vyžaduje vykonanie rôznych stavebných opráv a rozsiahle technické zhodnotenie. Objekt je napojený na mestské inžinierske siete - vodovod, kanalizáciu, elektriku a plyn.

Hodnotený nebytový priestor č. 12-801 sa nachádza v suteréne bytového domu s.č. 241, k.ú. Staré Mesto. Vchod do suterénu je z dvorovej časti cez drevené dvere po betónovom schodisku bez povrchovej úpravy. Hodnotený nebytový priestor sa nachádza na konci chodby z ktorej sú vstupy do jednotlivých pivničných kobiek. Spoločné priestory v suteréne sú v zlom neudržiavanom stave. Vstupné dvere do samotného nebytového priestoru sú oceľové. Nebytový priestor skladá z dvoch skladov, ktoré nie sú oddelené dverami. Na pravej stene sú umiestnené oceľové vráta, za ktorými sa nachádza výklenok v murive. Steny a klenbové stropy sú murované, podlaha z palubovky. V tomto priestore sú rozvody elektrickej energie k osvetleniu, domové rozvody plynu a staré rozvody vody. Priestor nie je vykurovaný. Podlahová plocha nebytového priestoru je v lista vlastníctva uvedená 64,79 m². Podlahová plocha zistená zameraním je 62,54 m². Nesúlad dokumentácie voči skutočnosti predstavuje cca 3,5 %, pričom tento rozdiel je z hľadiska ohodnotenia nebytového priestoru nepodstatný.

Dokladom o veku domu je dokument poskytnutý objednávateľom s názvom základné údaje o pozemku a dome, v ktorom je uvedené, že dom bol daný do užívania v roku 1873 (v prílohe posudku). Nakoľko sa jedná o murovaný dom z masívnymi murovanými stenami s vekom 141 rokov, životnosť stavby počítam pomocou kubickej metódy, na základe zisteného stavu prvkov dlhodobej životnosti. Vypočítaná životnosť domu je 174 rokov. Opotrebenie stanovujem lineárnou metódou.

Súčasťou nebytového priestoru je jeho vnútorné vybavenie, okná, dvere, rozvody studenej a teplej vody, kanalizácie, kúrenia, elektriky, plynu a slaboprúdové rozvody.

Spoločnými časťami domu sú: časti domu nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie a to - základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami domu sú: zariadenia určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu. Týmito zariadeniami sú výťah, bleskozvod, spoločná televízna anténa, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
1,39*0,80+7,68*5,80+1,28*1,83+4,93*2,6+(4,93-1,5-1,28)*0,8	62,54
Vypočítaná podlahová plocha	62,54

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,242$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,15$
Počet miestností:	2

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu cp_i * ks_i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	6,66
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	23,98
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	10,65
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,99
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	6,66
6	Krytina strechy	2,00	0,90	1,80	2,40
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,33
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,99
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,66
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,67
12	Okná	5,00	1,00	5,00	6,66
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,67
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,66
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,33
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,66
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,66
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,33
20	Výtťahy	2,00	0,80	1,60	2,13
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,66

	Zariadenie nebytového priestoru				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,70	2,80	3,73
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,66
25	Povrchy podláh	2,50	0,70	1,75	2,33
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	0,80	2,40	3,20
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,67
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	0,50	1,25	1,66
	Spolu	100,00		75,10	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_V = 75,10 / 100 = 0,751$$

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \text{ [€/m}^2\text{]}$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,242 * 0,939 * 0,7510 * 1,15$$

$$VH = 591,46 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	6,66	12,82	65	8,33
Murivo	23,98	46,18	50	23,09
Stropy	10,65	20,50	40	8,20
Schodisko	3,99	7,68	40	3,07
Krov	6,66	12,82	25	3,21
Súčet	51,94			45,90

Základná životnosť stavby: 150 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti: 45,90 %

$$\text{Základná zostatková životnosť: } TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2 \cdot ZZ^2} - V \right] = \left[150 + \frac{141^3}{2 \cdot 150^2} - 141 \right] \approx 71 \text{ rokov}$$

$$\text{Zostatková životnosť: } T = 45,90 \% \text{ z } 71 \text{ rokov} \approx 33 \text{ rokov}$$

$$\text{Predpokladaná životnosť: } Z = V + T = 141 + 33 = 174 \text{ rokov}$$

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č. 12-801	1873	141	33	174	81,03	18,97

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	591,46 €/m ² * 62,54m ²	36 989,91
Technická hodnota	18,97% z 36 989,91 €	7 016,99

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

VŠEOBECNÁ HODNOTA (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mohli 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 pohnutkou. Všeobecnú hodnotu stavieb možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou a kombinovanou metódou. Všeobecnú hodnotu pozemkov možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou a výnosovou metódou.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Bytový dom sa nachádza v Hlavnom meste SR Bratislava, m.č. Staré Mesto na Panskej ulici č. 4, súpisné č. 241, priamo v historickom centre Bratislavy. Umiestnenie domu je pri miestnej komunikácii, ktorá je priamo na pešej zóne. V okolí sa nachádzajú bytové a administratívne budovy, obchody, kaviarne, kompletná občianska vybavenosť, školy (základné, gymnázium, Univerzita Komenského), škôlky, zdravotné stredisko, obchody, supermarkety, obchody, cukrárne, kaviarne, fitnesscentrá a všetky ostatné služby. V okolí bytového domu je veľa historických pamiatok, čo súvisí s jeho polohou v centre mesta. Spojenie s ostatnými časťami Bratislavy zabezpečuje mestská hromadná doprava trolejbusmi, autobusmi a električkami.

Umiestnenie domu je výhodné vzhľadom na dobrú možnosť napojenia na sieť miestnych cestných komunikácií, prípadne na Most Apollo, Prístavný most a Most SNP. Technicky je nebytový priestor v zlom stave, vyžadujúci technické zhodnotenie, ktoré je potrebné vykonať aj v spoločných priestoroch bytového domu. Dom je pripojený na inžinierske siete - vodovod, kanalizáciu, elektriku a plyn. V danom mieste a v dosahu dopravy sú dostatočné možnosti zamestnania a nezamestnanosť sa pohybuje v rozsahu do 10 %. V dosahu pešou chôdzou do 5 minút sú zastávky MHD. Podľa názoru znalca sa jedná o veľmi problematický nebytový priestor, ktorý je síce umiestnený v bytovom dome, ktorý má veľmi dobrú polohu, ale samotný hodnotený nebytový priestor sa nachádza v neudržiavanom suteréne, za radom pivničných priestorov, v časti domu prístupnej len z dvorovej časti objektu po dlhšej zalomenej chodbe.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Nebytový priestor je v súčasnosti využívaný ako sklad na základe "Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 07 83 0054 11 00" zo dňa 19.04.2011. V budúcnosti nie je predpoklad zmeny užívania z dôvodu nevhodného prístupu k hodnotenej nehnuteľnosti.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Nebytový priestor užíva nájomca "Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 07 83 0054 11 00" zo dňa 19.04.2011 (v prílohe).

Na liste vlastníctva je zapísaná ťarcha - Vecné bremeno - Právo prechodu cez pozemok parc. č. 316/2 v prospech vlastníkov a užívateľov domov Panská č. 2 a Hlavné nám. č. 5.

Nie sú známe žiadne mimoriadne riziká, súvisiace s vlastníctvom a užívaním nehnuteľnosti.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie bol použitý v hodnote 1,30 z dôvodu lukratívnej polohy v historickom centre Bratislavy.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,30

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,300 + 2,600)	3,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,600
III. trieda	Priemerný koeficient	1,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,715
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,300 - 1,170)	0,130

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok k_{PDI}*v_I
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite-sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	2,600	10	26,0000

2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	3,900	30	117,0000
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,130	7	0,9100
4	Prevládajúca zástavba v okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	2,600	5	13,0000
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	1,300	6	7,8000
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru				
	nebytový priestor vyžadujúci rozsiahlu rekonštrukciu	V.	0,130	10	1,3000
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	2,600	8	20,8000
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	2,600	6	15,6000
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám				
	nehodná orientácia (bez denného osvetlenia, nútené vetranie a pod.)	V.	0,130	5	0,6500
10	Umiestnenie nebytového priestoru v dome				
	nebytový priestor prístupný len z nádvorcia	V.	0,130	9	1,1700
11	Charakteristika nebytového priestoru				
	skladové priestory a garáže	V.	0,130	7	0,9100
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	3,900	7	27,3000
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	3,900	6	23,4000
14	Prírodná lokalita v okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,300	4	5,2000
15	Kvalita život. prostr. v okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,600	5	13,0000

16	Názor znalca				
	veľmi problematický nebytový priestor	V.	0,130	20	2,6000
	Spolu			145	276,64

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 276,64 / 145$	1,908
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 7\,016,99 \text{ €} * 1,908$	13 388,42 €

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Kombinovaná metóda stanovuje všeobecnú hodnotu stavby váhovým priemerom medzi výnosovou a technickou hodnotou nehnuteľností výlučne pre stavby. Nie je možné ju stanoviť, pokiaľ nie je vypočítaná výnosová hodnota. Pre výpočet VŠH kombinovanou metódou, je potrebné vypočítať aj VŠH metódou polohovej diferenciacie.

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom. Spôsob výpočtu určí znalec.

Hrubým výnosom v posudzovanom prípade je hodnota ročného nájmu podľa platnej zmluvy o nájme nebytového priestoru. Podiel pozemku na výnose je vypočítaný z všeobecnej hodnoty pozemku, stanovenej metódou polohovej diferenciacie. Nákladovými položkami sú aj výdaje na daň z nehnuteľnosti, poistenie, správa a údržba, odpisy. Odhad straty je uvažovaný vo výške 10 % z hrubého príjmu.

Percentuálna sadzba úrokovej miery sa skladá zo zaťaženia daňou z príjmu v hodnote 2 %, zo základnej sadzby úrokovej miery ECB v hodnote 0,05 % a z miery rizika v hodnote 7 %. Celková úroková miera je uvažovaná vo výpočte v hodnote 9,05 %.

Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Nájomné/MJ [€/MJ, rok]	Nájomné spolu [€/MJ, rok]
Ročné nájomné	64,79	m ²	64,79	47,00	3 045,13

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	971,69	971,69

Hrubý výnos stavby: 3 045,13 - 971,69 = 2 073,44 €

Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€rok]
Prevádzkové náklady		
Poistenie stavby	0,10 % z 36 989,91	36,99
Daň z nehnuteľnosti	90,71	90,71
Náklady na údržbu		
Údržba stavby	0,50 % z 36 989,91	184,95
Správne náklady		
Správne náklady	1,00 % z 2 073,44	20,73
Odpisy		
Nebytový priestor č. 12-801	1,00 % z 36 989,91	369,90
Náklady spolu:		703,28

Odhad straty

Názov	Výpočet	Spolu [€rok]
Odhad straty	10% z 2 073,44	207,34

Odčerpateľný zdroj

Hrubý výnos stavby [€rok]	Náklady [€rok]	Odhad straty [€rok]	Odčerpateľný zdroj [€rok]
2 073,44	703,28	207,34	1 162,82

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba kapitalizácie:	Neobmedzená
Zat'azenie daňou z príjmu:	2 %
Základná úroková sadzba ECB:	0,05 %
Miera rizika:	7 %
Kapitalizačný úrokomer:	$k = (2 + 0,05 + 7) / 100 = 0,0905$

Výnosová hodnota

$$HV = (OZ / k) = 1\,162,82 / 0,0905 = 12\,848,84 \text{ €}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota bytov a nebyt. priestorov:	7 016,99 €
Výnosová hodnota:	12 848,84 €

Rozdiel:	$((7\,016,99 - 12\,848,84) / 12\,848,84) * 100 \% = -45,39 \%$
Váha: Technická hodnota:	b = 1
Váha: Výnosová hodnota:	a = 1

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

$$V\check{S}H_s = \frac{a * HV + b * TH}{a + b}$$

$$V\check{S}H_s = \frac{(1 * 12\,848,84) + (1 * 7\,016,99)}{1 + 1} = 9\,932,92 \text{ €}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	13 388,42
Kombinovaná metóda	9 932,92

Na stanovenie všeobecnej hodnoty nebytového priestoru bola ako vhodná zvolená metóda polohovej diferenciacie s vyššou výslednou hodnotou, pretože táto lepšie vystihuje hodnotenú nehnuteľnosť a jej špecifiká.

VŠH stavieb = 13 388,42 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Pozemky evidované na LV č. 6449, k.ú. Staré Mesto

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
316/1	zastavaná plocha a nádvorie	443,00	6479/201910	14,22
316/2	zastavaná plocha a nádvorie	150,00	6479/201910	4,81
Spolu výmera		593,00		19,03

Obec: Bratislava

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	9. najlepšie miesta pre obchod v mestách nad 100 000 obyvateľov	1,80
k_v koeficient intenzity využitia	4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením	1,05

k_D koeficient dopravných vzťahov	6.pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,20
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,35
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov		1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,80 * 1,05 * 1,20 * 1,35 * 1,40 * 3,00 * 1,00$	12,8596
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 12,8596$	853,75 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 593,00 \text{ m}^2 * 853,75 \text{ €/m}^2$	506 273,75 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]	Spoluvlastnícky podiel	Všeobecná hodnota podielu na pozemku [€]
parcely č. 316/1	378 211,25	6479/201910	12 136,25
parcely č. 316/2	128 062,50	6479/201910	4 109,34
Spolu	506 273,75		16 245,59

3.2.1.1.2 Pozemky evidované na LV č. 6449, k.ú. Staré Mesto

POPIS

Hodnotený pozemok sa skladá z dvoch parciel:

- parcelné číslo 316/1 má výmeru 443 m², zastavané plochy a nádvorí, jedná sa o pozemok pod stavbou bytového domu súpisné číslo 241,
- parcelné číslo 316/2 má výmeru 150 m², zastavané plochy a nádvorí, jedná sa o spoločný dvor.

Pozemok sa nachádza v Bratislave v mestskej časti Staré mesto v lukratívnej lokalite hlavného mesta umiestnený priamo v centre na Panskej ulici. Pozemok je rovinatý, nepravidelného tvaru. Na príľahlých pozemkoch v okolí sú bytové stavby, školy, kostoly, administratívne budovy,

divadlá, úrady, banky a sieť komunikácií s chodníkmi a parkovacími plochami. V centre mesta sa nachádzajú aj všetky objekty občianskej vybavenosti (obchody, reštaurácie, kaviarne, garáže, pobočky bánk, služby, ...). Na pozemku sú vybudované pripojenia na všetky dostupné inžinierske a komunikačné siete (pitná voda, kanalizácia, elektrika, plyn, telefón, káblová televízia). Z celkovej výmery 593 m² vlastníkovi nebytového priestoru patrí podiel 6479/201910, teda 19,03 m².

Koeficient zvyšujúcich faktorov bol použitý v hodnote 2,8 takmer na hornej hranici z dôvodu výbornej polohy pozemku priamo v historickom centre hlavného mesta Bratislavy s výborným dopravným spojením. Koeficient redukujúcich faktorov bol použitý v hodnote 1,0 nakoľko redukujúce faktory sa nevyskytujú.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
316/1	zastavaná plocha a nádvorie	443,00	6479/201910	14,22
316/2	zastavaná plocha a nádvorie	150,00	6479/201910	4,81
Spolu výmera		593,00		19,03

Obec: Bratislava

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	9. najlepšie miesta pre obchod v mestách nad 100 000 obyvateľov	1,80
k_V koeficient intenzity využitia	4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,20
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,35
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,80
k_R koeficient redukujúcich faktorov		1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,80 * 1,05 * 1,20 * 1,35 * 1,40 * 2,80 * 1,0$	12,0023
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 12,0023$	796,83 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 593,00 \text{ m}^2 * 796,83 \text{ €/m}^2$	472 520,19 €

VIHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]	Spoluvlastnícky podiel	Všeobecná hodnota podielu na pozemku [€]
parcela č. 316/1	352 995,69	6479/201910	11 327,12
parcela č. 316/2	119 524,50	6479/201910	3 835,37
Spolu	472 520,19		15 162,49

4. NÁJOM POZEMKOV

4.1. Pozemky evidované na LV č. 6449, k.ú. Staré Mesto

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou: 853,683 €

Obdobie predpokladanej návratnosti investície: 20

Úroková miera: 0,05 %

Daň z príjmu: 19 %

Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie: 1,19

Počet MJ pozemku: 19,03 m²

Nájom za rok na m²: $V\check{S}H_{NPMJ} = V\check{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] + k_n$

$V\check{S}H_{NPMJ} = 853,683 * \left[\frac{(1+0,0005)^{20} * 0,0005}{(1+0,0005)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 51,061 \text{ €/m}^2/\text{rok}$

Nájom za rok spolu: $V\check{S}H_{NP} = M * V\check{S}H_{NPMJ} = 19,03 \text{ m}^2 * 51,061 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 971,69 \text{ €rok}$

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

REKAPITULÁCIA

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Nebytový priestor č. 12-801	13 388,42	1/1	13 388,42
Pozemky			
Pozemok - parc. č. 316/1 (14,22 m ²)	352 995,69	6479/201910	11 327,12
Pozemok - parc. č. 316/2 (4,81 m ²)	119 524,50	6479/201910	3 835,37
Spolu pozemky (19,03 m²)			15 162,49
Spolu VŠH			28 550,91
Zaokrúhlená VŠH spolu			28 600,00

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti je spolu: **28.600 €** (slovom: Dvadsaťosemtisícšesťsto Eur).

2. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na liste vlastníctva je zapísaná ťarcha - vecné bremeno - právo prechodu cez pozemok parcelu číslo 316/2 v prospech vlastníkov a užívateľov domov Panská č. 2 a Hlavné nám. č. 5. Nie sú známe žiadne mimoriadne riziká súvisiace s vlastníctvom a užívaním nehnuteľnosti.

.....
Znalecký posudok vypracoval, môže potvrdiť jeho správnosť a podať žiadané vysvetlenia v zmysle §17 zákona č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov a §15 vyhlášky č. 490/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov: Ing. Peter Skákala, PhD.
.....

V Bratislave, dňa 26.09.2014

.....
Ing. Peter Skákala, PhD.
osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti
a štatutárny orgán

IV. PRÍLOHY

Č.	Popis	počet listov
1.	List vlastníctva č. 6449 - čiastočný, k.ú Staré Mesto, z 23.09.2014	2
2.	Aktuálna kópia z katastrálnej mapy, z 23.09.2014	1
3.	Situácia - kópia lokality zo satelitnej mapy	1
4.	Pôdorys nebytového priestoru	1
5.	Schéma pôdorysu suterénu a schéma rezu bytového domu	2
6.	Základné údaje o dome a pozemku (Doklad o veku)	1
7.	Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 07 83 0054 11 00	8
8.	Žiadosť o odkúpenie, z 05.08.2014	1
9.	Fotografické snímky z miestnej obhliadky	3
	Spolu listov príloh je	20