



PATRIA, s.r.o.

Dolné Rudiny 1

010 01 Žilina
Tel./fax: 041 - 5002273
E-mail: patria@patriazilina.sk

IČO: 31 590 705 IČ DPH: SK2020443821 evidenčné číslo znaleckej organizácie : 900162
Znalecká organizácia v odbore Ekonomika a riadenie podnikov, odvetvie oceňovanie a hodnotenie podnikov,
zapísaný znalec pre odbor stavebníctvo : Ing. Boris Timkanič, ev.č. znalca : 913542

Zadávateľ : Hlavné mesto Slovenskej republiky
Bratislava
Oddelenie majetkových vzťahov
Primaciálne námstie č. 1
814 99 Bratislava
IČO : 00603481
DIČ : 2020372596

Číslo spisu : objednávka č. OTS1801732 SNM18/065/SP zo dňa 17.05.2018

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo41/2018

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nebytového priestoru č. 906 vo výmere 151,19 m² na prízemí bytového domu na Panskej ulici č. 2 so súpis. č. 242, umiestneného na pozemku registra „C“ KN parc. č. 315, k. ú. Staré Mesto, obec BA - m.č. Staré Mesto, zapísané na LV č. 6510 pre účely vyhlásenia obchodnej verejnej súťaže na predaj

Počet listov (z toho príloh): (10)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nebytového priestoru č. 906 vo výmere 151,19 m² na prízemí bytového domu na Panskej ulici č. 2 so súpis. č. 242, umiestneného na pozemku registra „C“ KN parc. č. 315, k. ú. Staré Mesto, obec BA - m.č. Staré Mesto, zapísané na LV č. 6510 pre účely vyhlásenia obchodnej verejnej súťaže na predaj

2. Dátum vyžiadania posudku: 17.05.2018

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 21.05.2018

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 22.05.2018

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- pôdorys nebytového priestoru
- doklad o veku stavby
- výpočtový list nájomného
- objednávka znaleckého posudku

5.2 Získané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6510 - čiastočný, k. ú. Staré Mesto zo dňa 21.05.2018, vytvorený cez katastrálny portál

Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 315 k. ú. Staré Mesto zo dňa 21.05.2018, vytvorená cez ZBGIS

Fotodokumentácia

Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; www.trh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

Vyhláška č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon).

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy.

Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Obchodná verejná súťaž

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) výber metodiky stanovenia všeobecnej hodnoty Ohodnotenie stavieb

A. Metóda polohovej diferenciácie

Vypočíta sa podľa základného vzťahu

$$V\check{S}HS = TH \cdot k_{PD} \text{ [EUR]},$$

kde

TH - technická hodnota stavby [EUR],

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [-] podľa metodiky určenej ministerstvom.

TH - Výpočet technickej hodnoty stavieb :

Výpočet východiskovej hodnoty (VH)

Výpočet sa vykoná na báze rozpočtových ukazovateľov. Rozpočtový ukazovateľ musí byť preskúmateľný, tzn. vybraný ukazovateľ sa musí presne identifikovať názvom, zatriedením do číselníka klasifikácie stavieb a jednotkovou hodnotou určenou podľa verejne publikovaných katalógov určených ministerstvom, z ktorého bol vybraný alebo vytvorený. Hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku stavebného objektu, ktorý nie je uvedený v katalógoch určených ministerstvom môže byť vytvorená cenovou kalkuláciou (ponukovým rozpočtom) alebo na základe nákladov na obstaranie.

Jednotková hodnota sa preskúmateľným spôsobom upraví podľa jednotlivých charakteristík hodnoteného objektu (výška podlaží, plocha podlaží, vybavenosť objektu, konštrukčno-materiálová charakteristika a pod.) a prepočíta sa do cenovej úrovne k termínu, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie.

Východisková hodnota sa stanoví podľa základného vzťahu

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

kde :

M - počet merných jednotiek.

Udáva počet merných jednotiek hodnoteného objektu vypočítaných podľa technickej normy, na ktorej základe bol zostavený vybraný rozpočtový ukazovateľ.

RU - rozpočtový ukazovateľ

k_{CU} - koeficient vyjadrujúci vývoj cien

k_V - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu

c_{pi} - cenový podiel i-tej konštrukcie alebo vybavenia vybraného porovnateľného objektu uvedený v katalógoch rozpočtových ukazovateľov,

c_{pnj} - cenový podiel j-tej konštrukcie alebo vybavenia navyiac

Vo výnimočných prípadoch možno koeficient stanoviť zdôvodneným odborným odhadom. V prípade zhodného výberu porovnateľného objektu oproti hodnotenému objektu sa koeficient rovná 1,0.

k_{ZP} - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby

Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby.

k_{VP} - koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby

k_K - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky

k_M - koeficient vyjadrujúci územný vplyv

Výpočet technického stavu (TS) a hodnoty vyjadrujúcej opotrebenie stavby (HO)

Technický stav sa vypočíta podľa vzťahu

$$TS = 100 - O \quad [\%],$$

kde

O - opotrebenie stavby [%].

Opotrebenie stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod.

Na určenie životnosti stavby možno použiť vzťah

$$Z = V + T \quad [\text{rok}],$$

kde

V - vek stavby [rok],

T - znalcom určená zostatková životnosť stavby od roku, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie [rok].

Výpočet technickej hodnoty (TH)

Výpočet sa vykoná podľa vzťahu

$$TH = TS/100 \cdot VH \quad [EUR]$$

alebo

$$TH = VH - HO \quad [EUR],$$

kde

- TH - technická hodnota stavby [EUR],
- TS - technický stav stavby [%],
- VH - východisková hodnota stavby [EUR],
- HO - hodnota vyjadrujúca opotrebenie stavby [EUR].

K_{PD} - Stanovenie koeficientu polohovej diferenciácie

Koeficient polohovej diferenciácie sa môže stanoviť pre skupinu stavieb alebo jednotlivo pre každú stavbu.

Pri určení koeficientu polohovej diferenciácie sa váhovým priemerom zohľadnia spravidla tieto faktory:

- trh s nehnuteľnosťami - kúpna sila obyvateľstva,
- poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce,
- súčasný technický stav nehnuteľnosti,
- prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti,
- príslušenstvo nehnuteľnosti,
- typ nehnuteľnosti,
- pracovné možnosti obyvateľstva,
- skladba obyvateľstva v mieste stavby,
- orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám,
- konfigurácia terénu,
- pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby,
- doprava v okolí nehnuteľnosti,
- občianska vybavenosť,
- prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby,
- kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby,
- možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj,
- možnosti ďalšieho rozšírenia,
- dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti,
- názor znalca,
- iné faktory.

B Kombinovaná metóda

Vypočíta sa podľa vzťahu

$$V\check{S}H = (a.HV + b.TH)/(a+b) \quad (EUR)$$

kde

- HV - výnosová hodnota stavieb [EUR],
- TH - technická hodnota stavieb [EUR],
- a - váha výnosovej hodnoty [-],
- b - váha technickej hodnoty, spravidla sa rovná 1,00 [-].

Za výnosovú hodnotu dosadzujeme hodnotu stavieb bez výnosu z pozemkov.
V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí: $a > b$.

Výnosová hodnota (HV)

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.

Kapitalizácia budúcich výnosov počas časovo neobmedzeného obdobia

Výnosová hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$HV = OZ/k \text{ (EUR)}$$

kde

OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos so zohľadnením kapitalizovaného odpisu

[EUR/rok],

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Minimálna výška úrokovej miery v percentách sa rovná 1,5-násobku úrokovej sadzby zverejnenej Európskou centrálnou bankou

Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

Ohodnotenie pozemkov

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov polohovou diferenciaciou

Všeobecná hodnota pozemkov polohovou diferenciaciou sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$V\check{S}H_{POZ} = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \text{ [EUR]},$$

kde

M - výmera pozemku v m²,

V \check{S} H_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD} \text{ [EUR/m}^2\text{]},$$

kde

V_{H_{MJ}} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky časti E.3.1.príl.č.3 Vyhl.

k_{PD} je koeficient polohovej diferencie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_P \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R$$

kde

- k_S - koeficient všeobecnej situácie
- k_V - koeficient intenzity využitia
- k_D - koeficient dopravných vzťahov
- k_P - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy
- k_I - koeficient druhu pozemku
- k_Z - koeficient zvyšujúcich faktorov
- k_R - koeficient redukujúcich faktorov

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov polohovou diferenciáciou

Predmetom ohodnotenia nie sú pozemky schopné samostatnej tvorby výnosov. Všeobecná hodnota pozemkov je zohľadnená pri stanovení výnosovej hodnoty.

b) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom :
Objednávateľ poskytol pôdorys nebytového priestoru.
Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

c) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:
- nebytový priestor č. 906 v bytového dome súpis. č. 242, k. ú. Staré Mesto, obec BA - m.č. Staré Mesto

d) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:
Neboli zistené.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.1.1 Nebytový priestor: Nebytový priestor 906

POPIS

Obytný dom – Panská 2, Bratislava

Ide o nárožný dom s.č. 242 postavený na parc.č. 315 medzi ulicami Panská a Rybárska úzkom centre Bratislavy. Poloha je mimoriadne lukratívna pre podnikateľskú činnosť.

Ide o národnú kultúrnu pamiatku – novorenesančný nájomný dom. Bol postavený v roku 1973. Má 4 nadzemné podlažia, pri čom prízemie je využívané ako samostatné predajné priestory

Stred domu tvorí dvor – atrium z ktorého sú prístupné jednotlivé priestory na prízemí. Priestory na poschodiach sú prístupné schodiskami z dvora. Priestory na 1.

Vzhľadom na celkový technický stav domu, vek, údržbu a spôsob využitia uvažujeme so zvýšenou životnosťou 250 rokov.

Nebytový priestor č. 906

Nebytový priestor je na prízemí obytného domu s.č. 242.

Nebytový priestor bol využívaný ako predajňa. V poslednom období ako predajňa

ľudovomeleckého, spotrebného a úžitkového tovaru. Nebytový priestor pozostáva z priestoru predajne (131,83 m2), kancelárie (9,90 m2) a vedľajšieho priestoru (9,46 m2). Výkladové plochy sú umiestnené do ul. Rybárska

Podlahy sú keramické, otvorové výplne drevené v novorenesa nom štýle, vykurovanie je  stredn e.

Výmera podlahovej plochy nebytového priestoru je : 151,19 m2
Podiel nebytového priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku je 15119/391797.

Vzhľadom k tomu, že ide o predajné priestory na prízemí v centrálnej časti Bratislavy, priestory sú mimoriadne lukratívne.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátn e neunifikovan ymi konštruk . sústavami (mimo sústav to)
KS: 112 2 Trojbytov e a viacbytov e budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
predajňa 131,83	131,83
kancelária 9,90	9,90
vedľajší priestor 9,46	9,46
Vypo�itan�a podlahová plocha	151,19

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: $k_{CU} = 2,404$
Koeficient vyjadrujúci  zemn y vplyv: $k_M = 1,15$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

�islo	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	2,82
2	Zvislé konštrukcie	18,00	2,50	45,00	25,36
3	Stropy	8,00	1,50	12,00	6,76
4	Schody	3,00	2,00	6,00	3,38
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	2,82
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,13
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,56
8	úpravy vonkajších povrchov	3,00	5,00	15,00	8,45
9	úpravy vnútorných povrchov	2,00	2,00	4,00	2,25

10	Vnútorne keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,28
11	Dvere	0,50	3,00	1,50	0,85
12	Okná	5,00	3,00	15,00	8,45
13	Povrchy podláh	0,50	2,00	1,00	0,56
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	1,41
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,13
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,56
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,13
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,13
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,56
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	5,00	10,00	5,63

Zariadenie nebytového priestoru

22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	2,00	8,00	4,51
23	Vnútorne keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,56
24	Dvere	2,00	3,00	6,00	3,38
25	Povrchy podláh	2,50	2,00	5,00	2,82
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	1,41
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	1,69
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,56
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,56
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorne hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	2,25
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	5,00	12,50	7,04
Spolu		100,00		177,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 177,50 / 100 = 1,775$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 2,404 * 0,939 * 1,7750 * 1,15$$

$$VH = 1 498,93 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor 906	1873	145	105	250	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 498,93 €/m ² * 151,19m ²	226 623,23
Technická hodnota	42,00% z 226 623,23 €	95 181,76

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,000 + 2,000)	3,000
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,000
III. trieda	Priemerný koeficient	1,000
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,550
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,000 - 0,900)	0,100

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD1}	Váha v _I	Výsledok k _{PD1} *v _I
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	2,000	10	20,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	3,000	30	90,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	3,000	7	21,00
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	2,000	5	10,00
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, fitness centrum, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah, obchody a služby v prízemnej časti	I.	3,000	6	18,00
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru komplexne rekonštruovaný nebytový priestor so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	2,000	10	20,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,000	8	24,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,000	6	6,00
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám výklad do ulice, vstup z pasáže s napojením na ulicu	II.	2,000	5	10,00
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome nebytový priestor v 1. NP samostatne prístupný z verejného	I.	3,000	9	27,00

	priestranstva				
11	Charakteristika nebytového priestoru				
	obchodné priestory	III.	1,000	7	7,00
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	3,000	7	21,00
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	3,000	6	18,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	chránená krajinná oblasť, mestská rezervácia, národný park, výrazné prírodné lokality a pod.	I.	3,000	4	12,00
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,000	5	10,00
16	Názor znalca				
	výborný nebytový priestor	I.	3,000	20	60,00
	Spolu			145	374,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 374 / 145$	2,579
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 95\ 181,76 \text{ €} * 2,579$	245 473,76 €

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Stanovenie odčerpateľných zdrojov podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z.

Odčerpateľným zdrojom sa rozumie ročný disponibilný výnos z využívania nehnuteľnosti formou prenájmu. Vypočíta sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov na využívanie nehnuteľnosti (prevádzkových, správnych nákladov, nákladov na údržbu a pod.) znížený o odhad predpokladaných strát výnosu z nájomného s ohľadom na typ majetku, jeho polohu, využiteľnosť a pod.

Hrubý výnos sa vypočíta za predpokladu 100 % prenajatia objektu ako súčin ročnej nájomnej sadzby a mernej jednotky (napr. m² podlahovej plochy, podlažie, miestnosť, budova a pod.) Nájomné sadzby sa určia z uzatvorených nájomných zmlúv. Ak sa nájomné sadzby nedajú zistiť pre nedostatok podkladov alebo ak sa odlišujú od dosiahnuteľných výnosov pri riadnom obhospodarovaní majetku alebo stavby (príp. ich časti) nie sú v čase ohodnotenia prenajaté, vychádza sa z nájomných sadzieb, ktoré sa pri riadnom obhospodarovaní majetku dajú trvalo dosiahnuť.

Náklady na využívanie nehnuteľnosti sa určia podľa predložených dokladov, najmä platobného výmeru na daň z nehnuteľností, poisťnej zmluvy apod., prípadne odhadom z východiskovej hodnoty alebo hrubého výnosu s ohľadom na veľkosť majetku a predpokladanú výšku pri jeho riadnom obhospodarovaní. Do nákladov sa nezahŕňajú náklady, ktoré sú nájomníkom platené osobitne alebo náklady, o ktoré je znížená sadzba nájomného použitá pri výpočte hrubého výnosu.

Stanovenie východiskových údajov

Na základe podnikateľských zámerov uvažujeme pri výpočte výnosovej hodnoty s neobmedzenou dobou tvorby odčerpateľných zdrojov.

Nehnutel'osť, ktorá sú predmetom ohodnotenie, bola v čase ohodnotenia využívané v celom rozsahu. Pre stanovenie obvyklej výšky nájomného boli použité zistené ceny za nájom obdobných stavieb s obdobným spôsobom využitia a skutočných nájmov uvedenej nehnuteľnosti

Výmery priestorov zodpovedajú podlahovým plochám využiteľným na nájom, uvedené sú pri výpočte hrubého výnosu.

Náklady na využívanie stavieb :

- správne náklady 1 % z hrubého výnosu
- náklady na údržbu 0,50 % z východiskovej hodnoty
- daň z nehnuteľností 0,10 % z východiskovej hodnoty
- poisťné 0,20 % z východiskovej hodnoty

Nájomca uhradza všetky ostatné ročné náklady súvisiace s prenájmom.

Zaťaženie daňou z príjmu: 2 %

Základná úroková sadzba ECB od 16.3.2016 : 0,00 %

Miera rizika je stanovená vzhľadom na možnosti využitia na úrovni: 3 %

Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ]/rok	Nájomné spolu [€/rok]
nájom predajne	131,83	131,83	m ²	200,00	26 366,00
nájom kancelárie	9,90	9,90	m ²	165,00	1 633,50
vedľajšie priestory	9,46	9,46	m ²	60,00	567,60
Hrubý výnos spolu:					28 567,10

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	5% z 28 567,10	1 428,36

Hrubý výnos stavby: 28 567,10 - 1 428,36 = 27 138,74 €/rok

Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
daň z nehnuteľností	0,10 % z (226 623,23 * 1,2)	271,95
vecné poisťenie a poisťenie zákonnej zodpovednosti	0,20 % z (226 623,23 * 1,2)	543,90
Náklady na údržbu		
bežná údržba	0,50 % z (226 623,23 * 1,2)	1 359,74
Správne náklady		
prenajímanie	1,00 % z 27 138,74	271,39

Náklady spolu: 2 446,98

Odhad straty

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	5% z 27 138,74	1 356,94

Odčerpateľný zdroj

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
27 138,74	2 446,98	1 356,94	23 334,82

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba kapitalizácie:	Neobmedzená
Základná úroková sadzba ECB:	$i = 0,00 \%/rok$
Miera rizika:	$r = 3,00 \%/rok$
Zaťaženie daňou z príjmu:	$d = 2,00 \%/rok$
Úroková miera:	$u = 0,00 + 3,00 + 2,00 = 5,00 \%/rok$
Kapitalizačný úrokomer:	$k = 5,00 / 100 = 0,0500$

Výnosová hodnota

$$HV = (OZ / k) = 23\,334,82 / 0,05 = 466\,696,40 \text{ €}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb (TH):	95 181,76 €
Výnosová hodnota (HV):	466 696,40 €

Určenie váh podľa Neageliho:

Rozdiel:

$$R = \frac{TH - HV}{HV} * 100 = \frac{95\,181,76 - 466\,696,40}{466\,696,40} * 100 = -79,61\%$$

Váha technickej hodnoty: $b = 1$

Váha výnosovej hodnoty: $a = 1$

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

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

$$V\check{S}H_s = \frac{(1 * 466\,696,40) + (1 * 95\,181,76)}{1 + 1} = 280\,939,08 \text{ €}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	245 473,76

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá kombinovaná metóda

VŠH stavieb = 280 939,08 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
315	zastavané plochy a nádvoría	938	938,00	15119/391797	36,20

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	8. najlepšie miesta pre obchod v mestách nad 100 000 obyvateľov	1,90
k_v koeficient intenzity využitia	9. - využitie ako v položke 8, ale exkluzívne miesta v centrách miest	1,50
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	1,10
k_F koeficient funkčného využitia územia	1. plochy území občianskej vybavenosti s prevahou plôch pre obchod a služby (obchodná poloha)	1,60
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	2. obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente k_s	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	7. ochranné pásma zo zákona, stavebná uzáverá	0,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,90 * 1,50 * 1,10 * 1,60 * 1,30 * 2,00 * 0,90$	11,7374
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 11,7374$	779,25 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 938,00 \text{ m}^2 * 779,25 \text{ €/m}^2$	730 936,50 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 15119/391797 * 730 936,50 \text{ €}$	28 206,01 €

III. ZÁVER

1. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Nebytový priestor 906	1/1	280 939,08
Pozemky		
Panská 2 - parc. č. 315 (36,2 m ²)	15119/391797	0,00
Všeobecná hodnota celkom		280 939,08
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		281 000,00

Slovom: Dvestoosemdesiatjedentisíc Eur

V..... dňa 21.5.2018

PATRIA s.r.o.

IV. PRÍLOHY

- | | |
|---------------------------------|--------|
| 1) List vlastníctva čiastočný | 2 str. |
| 2) Kópia z katastrálnej mapy | 1 str. |
| 3) Mapy | 3 str. |
| 4) Schéma nebytových priestorov | 1 str. |
| 5) Fotodokumentácia | 2 str. |
| 6) Objednávka | 1 str. |

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký úkon bol vypracovaný znaleckou organizáciou

PATRIA, s.r.o., Žilina

zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre

odbor : 510000 - Ekonomika a riadenie podnikov
odvetvie: 510101 - Oceňovanie a hodnotenie podnikov

evidenčné číslo znaleckej organizácie 900162

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 41/2018 znaleckého denníku č. 1

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujeme podľa priloženého dokladu.

V Žiline, dňa 22.05.2018

Ing. Karel Poštulka
zodpovedný za znaleckú činnosť

Poznámka : podľa Vyhlášky č. 490/2004, ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 o znalcoch a tlmočníkov je podľa §3, ods. 3 znalecká organizácia oprávnená hodnotiť majetok podniku hodnotiť zložky majetku ak má v organizácii zapísaného znalca z príslušného znaleckého odboru.

Znalec pre hodnotenie nehnuteľností zapísaný v znaleckej organizácii PATRIA, s.r.o., Žilina:

Ing. Boris Timkanič - znalec menovaný rozhodnutím Krajského súdu v Banskej Bystrici dňa 15.01.1979
pre základný odbor : 370000 - Stavebníctvo
odvetvie : 370901 - Odhad hodnoty nehnuteľností

zapísaný v zozname znalcov na Ministerstve spravodlivosti Slovenskej republiky pod evidenčným číslom 913542