

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 nám. 1, 814 99 Bratislava

Číslo spisu /objednávky: Objednávka č. OTS1903701, SNM/19/094/SP, zo dňa 15.10.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 92/2019

Vo veci: Odhad hodnoty nehnuteľnosti – nebytového priestoru č. 906 na prízemí bytového domu s.č. 242 na Panskej 2 v Bratislave, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a so spoluvlastníckym podielom k zastavanému pozemku, vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava.

Počet strán (z toho príloh): 31 (14)

Počet vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti – nebytového priestoru č. 906 na prízemí bytového domu s.č. 242 na Panskej 2 v Bratislave, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a so spoluvlastníckym podielom k zastavanému pozemku, vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava.

2. Účel znaleckého posudku

Posudok je vypracovaný pre účel zámeny nehnuteľností.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný

Znalecký posudok je vypracovaný ku dňu vykonania miestnej obhliadky 28.10.2019.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje

Nehuteľnosť je ohodnotená ku dňu vykonania miestnej obhliadky 28.10.2019.

5. Podklady na vypracovanie posudku

a) podklady dodané zadávateľom

- Objednávka č. OTS1903701, SNM/19/094/SP, zo dňa 15.10.2019
- Územnoplánovacia informácia, zo dňa 13.09.2019
- Schéma nebytových priestorov na prízemí

b) podklady získané znalcom

- Výpis z LV č. 6510, k.ú. Staré Mesto, z 28.10.2019
- Kópia z katastrálnej mapy, z 28.10.2019
- Situácia stavby podľa úradného portálu www.mapka.gku.sk
- Zistenia a fotografie získané na miestnej obhliadke
- Výpis z evidencie národných kultúrnych pamiatok

6. Použité právne predpisy a literatúra

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov, príloha č. 3.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v platnom znení
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z., o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v platnom znení
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení
- Zborník prednášok zo seminára - Žilinská univerzita v Žiline, november 2010
- Ohodnocovanie nehnuteľností, Ilavský a kol., 2012

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

Všeobecná hodnota (VŠH) - 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; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je trhovacia hodnota.

Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná obstarávacia hodnota alebo nová cena. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov sa jedná o princíp nákladového určenia hodnoty.

Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná zostatková hodnota alebo časová cena.

Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Opotrebenie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebovania 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. Opotrebenie nadstavieb, prístavieb a samostatne ohodnocovaných častí stavby sa pri lineárnej metóde vypočíta samostatne za každý rok ich veku rovnakým spôsobom, ale ukončenie predpokladanej životnosti sa určí vždy pre celú stavbu k rovnakému roku. Celkové opotrebenie stavby sa pri lineárnej metóde môže vypočítať ako vážený priemer opotrebení jednotlivých častí stavby, kde váhou je merná jednotka použitá pri výpočte východiskovej hodnoty. Opotrebenie nedokončených stavieb určí znalec odborným odhadom.

Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia / ohodnotenia.

Zostatková životnosť stavby (T) - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa

Bez osobitných požiadaviek.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy

Ohodnotenie nehnuteľnosti je vykonané v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou a výnosovou, resp. kombinovanou metódou. Použitá je metóda polohovej diferenciácie a kombinovaná metóda. Pre použitie porovnávacej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nie sú dostupné vhodné podklady.

b) Vlastnícké a evidenčné údaje

- Výpis z LV č. 6510, okres Bratislava I, k.ú. Staré Mesto

ČASŤ A: Majetková podstata

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

- parc. č. 315, výmera 938 m², zastavaná plocha a nádvorie

Spôsob využívania pozemku - pozemok na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom.

Umiestnenie pozemku - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

Druh chránenej nehnuteľnosti - národná kultúrna pamiatka.

STAVBY

- súp.č. 242, na parc. č. 315, Bytový dom

ČASŤ B: VLASTNÍCI a iné oprávnené osoby

Nebytový priestor

- vchod: Panská 2, prízemie, Priestor č. 906, Iný nebytový priestor

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 15119/391797

Vlastník

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

Titul nadobudnutia: Žiadosť o zápis č.MAG-2003-28577-1 zo dňa 30.6.2003. Zmluva o vstavbe č. V-1266/06 z 9.2.2006.

ČASŤ C: ŤARCHY

Iné údaje: 1 - Rozhodnutie X-404/11 právopl. 20.1.2012.

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia

Miestna obhliadka nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 28.10.2019. Na miestnej obhliadke bol zistený skutkový stav nehnuteľnosti. Súčasťou miestneho zisťovania bolo vyhotovenie fotografickej dokumentácie hodnotenej stavby, zistenie jej súčasného využívania, stav inžinierskych sietí, a využívanie susediacich nehnuteľností.

d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu dokumentácie so zisteným stavom

Predložená dokumentácia dispozične zodpovedá skutkovému stavu, vo výpočte boli použité rozmery stavby podľa projektovej dokumentácie, resp. podľa geodetického zamerania z evidencie katastra nehnuteľností.

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

Údaje uvedené v záznamoch katastra nehnuteľností sú v súlade so zisteným stavom.

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

- Nebytový priestor č. 906, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a so spoluvlastníckym podielom k zastavanému pozemku.

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

Bez záznamu.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.1.1 Nebytový priestor č. 906

POPIS

Hodnotený objekt je stavba, v ktorej je viac ako polovica využiteľnej podlahovej plochy určená na bytové účely, t.j. jedná sa o bytový dom. Stavba je zapísaná v zozname národných kultúrnych pamiatok. Doklady z výstavby a kolaudácie pôvodnej stavby sa nezachovali a vek domu (1873) je určený na základe záznamov získaných z evidencie národných kultúrnych pamiatok. Dom má štyri nadzemné podlažia a jedno podzemné podlažie. Nachádza sa v Bratislave, v zastavanom území mestskej časti Staré Mesto, nárožný objekt na Panskej a Sedlárskej ulici. Na prízemí sú nebytové obchodné priestory a na ďalších nadzemných podlažiach sú byty a komunikačné priestory. Na objekte boli počas jeho existencie vykonávané čiastočné rekonštrukčné práce, vykonané boli bežné opravy a údržba stavby.

Dom je založený na základoch z kameňa a betónu, nosné konštrukcie sú masívne murované z plných pálených tehál, vodorovné stropné a schodiskové konštrukcie sú z betónu, ocele a dreva, priečky sú tehlové murované, pôvodná konštrukcia strechy je z drevených prvkov s obnovenou krytinou. Hodnotený nebytový priestor č. 906 sa nachádza na prízemí domu. Jedná sa o obchodný priestor so zázemím, s výkladmi a prístupom priamo z pešej zóny zo Sedlárskej ulice. Podlaha v nebytovom priestore je z kamennej a z keramickej dlažby, strop s rovným podhlľadom, výklady a dvere sú celopresklené s kovovými rámami, ústredné vykurovanie, vlastné rozvody elektriky, vnútorné úpravy povrchov tradičnými omietkami bielej farby, vonkajšia fasáda domu je bohato zdobená omietka s farebnou povrchovou úpravou.

Celková životnosť starých historických stavieb, mestských polyfunkčných budov s masívnym murovaným nosným systémom, je v odbornej literatúre uvádzaná od 150 až do 250 rokov. Pri stanovení životnosti a opotrebenia stavby je potrebné zohľadniť aj realizáciu bežných opráv, výmeny prvkov krátkodobej životnosti a kvalitu vykonávania údržby. Stavba bola postavená v roku 1873, jej celková životnosť je stanovená odborným odhadom a opotrebenie je počítané lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netytové
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Predajňa 131,83 + Kancelária 9,90 + Vedľajší priestor 9,46	151,19
Vypočítaná 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, tvárnice, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

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	2,00	10,00	7,12
2	Zvislé konštrukcie	18,00	2,50	45,00	32,05
3	Stropy	8,00	1,50	12,00	8,54
4	Schody	3,00	1,50	4,50	3,20
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,25	6,25	4,45
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,42
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,71
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	2,50	7,50	5,34
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,42
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,36
11	Dvere	0,50	1,50	0,75	0,53
12	Okná	5,00	1,50	7,50	5,34
13	Povrchy podláh	0,50	2,00	1,00	0,71
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	1,78
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,42
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,71
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,42
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,42
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,71
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,42
	Zariadenie nebytového priestoru				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,50	6,00	4,27
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,71
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,42
25	Povrchy podláh	2,50	2,00	5,00	3,56
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	1,78
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,14
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,71

29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,71
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	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	2,85
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	1,78
	Spolu	100,00		140,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 140,50 / 100 = 1,405$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \text{ [€/m}^2\text{]}$
 $VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,554 * 0,939 * 1,4050 * 1,15$
 $VH = 1\,260,51 \text{ €/m}^2$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č. 906	1873	146	104	250	58,40	41,60

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,260,51 \text{ €/m}^2 * 151,19 \text{ m}^2$	190 576,51
Technická hodnota	41,60% z 190 576,51 €	79 279,83

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

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 pohnútkou, obvykle vrátane DPH. 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

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Bytový dom sa nachádza v Hlavnom meste SR Bratislava, m.č. Staré Mesto, na Panskej ulici č. 2, súpisné č. 242. Umiestnenie domu je na pešej zóne v historickom centre hlavného mesta, pri cestnej komunikácii s chodníkmi. V okolí sa nachádzajú bytové a polyfunkčné budovy, kompletná občianska vybavenosť, školy, obchody a všetky ostatné služby. Spojenie s inými mestskými časťami Bratislavy zabezpečuje mestská hromadná doprava trolejbusmi, autobusmi a električkami. Umiestnenie domu je výhodné vzhľadom na dobrú možnosť napojenia na sieť miestnych komunikácií. Orientácia obytných miestností domu vzhľadom k svetovým stranám je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná. Jedná sa o dom postavený v roku 1873, s vykonanými stavebnými úpravami a čiastočnou modernizáciou. Bytový dom je pripojený na všetky miestne inžinierske siete - vodovod, kanalizáciu, elektriку a plyn. V danom mieste a v dosahu dopravy sú dostatočné možnosti zamestnania a nezamestnanosť sa pohybuje v rozsahu do 5 %. V dosahu pešou chôdzou do 5 minút sú zastávky MHD. Podľa názoru znalca sa jedná o výborný nebytový priestor.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vo výpočte je použitý koeficient polohovej diferenciacie, ktorý zohľadňuje veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite a vyjadruje aj vplyv DPH.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť je vhodné využívať v súlade s jej súčasným účelom využitia, ako obchodné priestory so zázemím na prízemí domu, s výkladmi a vstupom do predajne priamo z ulice.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Prístup k nehnuteľnosti je po verejnej cestnej komunikácii a miestnych chodníkoch pre peších. Stavba je zapísaná v zozname národných kultúrnych pamiatok. V evidencii katastra nehnuteľností nie sú zapísané žiadne ťarchy.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,20

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,200 + 2,400)	3,600
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,400
III. trieda	Priemerný koeficient	1,200
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,660
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,200 - 1,080)	0,120

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.	2,400	10	24,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	3,600	30	108,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,400	7	16,80
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	2,400	5	12,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah obchody v prízemnej časti	II.	2,400	6	14,40
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru				
	vykonaná rekonštrukcia nebytového priestoru	III.	1,200	10	12,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,600	8	28,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,200	6	7,20
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám				
	vstup aj výklad do ulice	I.	3,600	5	18,00
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome				
	nebytový priestor v 1. NP samostatne prístupný z verejného priestranstva	I.	3,600	9	32,40
11	Charakteristika nebytového priestoru				
	obchodné priestory	III.	1,200	7	8,40
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	3,600	7	25,20

13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	3,600	6	21,60
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,200	4	4,80
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,400	5	12,00
16	Názor znalca				
	výborný nebytový priestor	I.	3,600	20	72,00
	Spolu			145	417,60

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 417,6 / 145$	2,88
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 79\,279,83 \text{ €} * 2,880$	228 325,91 €

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

Kombinovaná metóda stanovuje VŠH váhovým priemerom medzi výnosovou a technickou hodnotou nehnuteľností výlučne pre stavby. Nie je možné ju stanoviť bez výpočtu výnosovej hodnoty. Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

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.

Hrubý výnos

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 určujú 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. V posudzovanom prípade bola použitá sadzba nájomného 20 €/m²/mesiac.

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
Nájom nebytového priestoru	151,19	151,19	m ²	240,00	36 285,60

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Podiel pozemku na výnose sa zadáva v prípade, ak je pozemok vo vlastníctve majiteľa budovy, ide o odčlenenie stavby od pozemku, ktorého hodnota sa stanovuje oddelene. Podiel sa určuje odborným odhadom (10 - 20 % z celkového hrubého výnosu) s obmedzením, ktoré je vyjadrené hodnotou nájmu cudzieho pozemku. Výsledkom tohto prístupu je hrubý výnos stavby (bez pozemku), ku ktorému sa viazané náklady aj odhad straty.

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	15% z 36 285,60	5 442,84

Hrubý výnos stavby: 36 285,60 - 5 442,84 = **30 842,76 €/rok**

Náklady

Započítavajú sa iba náklady spojené s dosiahnutím už stanoveného hrubého výnosu stavby a to najmä prevádzkové náklady (bežná údržba - odhadom z východiskovej hodnoty stavieb, daň zo stavieb - podľa platného VZN alebo platobného výmeru, poistenie stavby podľa uzatvorenej poisťovnej zmluvy, prípadne percentuálnym odhadom z východiskovej hodnoty stavieb od 0,5 do 1,0 ‰), správne náklady (odhadom na báze hrubého výnosu stavby v porovnaní so sadzbami správcovských spoločností v danom mieste a čase), náklady na energie, ktoré sa započítavajú len v prípade ak tieto sú súčasťou hrubého výnosu, tzn. že nájomník neplatí oddelene od nájmu poplatok za služby (zálohovými faktúrami a konečným zúčtovaním), očakávané zhodnotenie stavby, ktoré by malo byť podmienené rozhodnutím príslušného stavebného úradu, prípadne súhlasu stavebného úradu s vykonaním stavebných úprav. V takýchto prípadoch musí byť hrubý výnos ako aj náklady určené pre jednotlivé roky výnosovosti osobitne, pričom je predpoklad, že v roku zhodnotenia bude ovplyvnený aj hrubý výnos.

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
Náklady na prevádzku a drobné opravy	15,00 % z 30 842,76	4 626,41
Náklady na údržbu		
Náklady na údržbu stavby	2,00 % z 190 576,51	3 811,53
Správne náklady		
Správne a administratívne náklady	10,00 % z 30 842,76	3 084,28
Daň z nehnuteľnosti (151,19 x 4 €/m ² /rok)	605	605,00
Náklady spolu:		12 127,22

Odhad straty

Odhad straty vyjadruje predpokladanú výšku straty (napr. odstúpenie nájomníka od zmluvy a podobne). Odhad straty sa môže určiť odhadnutým percentom z celkového hrubého výnosu stavby alebo priamym zadaním odhadovanej straty. Odhad straty objektívizuje / zrealňuje dosahovanie výnosu v danom mieste a čase. Základom je obsadenosť v čase ohodnotenia, ktorá sa upraví o predpoklady / očakávania v budúcom období (zníženie / zvýšenie odhadu straty).

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	5% z 30 842,76	1 542,14

Disponibilný výnos

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
30 842,76	12 127,22	1 542,14	17 173,40

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba kapitalizácie:	Neobmedzená
Základná úroková sadzba ECB:	$i = 0,00 \text{ %/rok}$
Miera rizika:	$r = 5,00 \text{ %/rok}$
Zat'azenie daňou z príjmu:	$d = 2,00 \text{ %/rok}$
Úroková miera:	$u = 0,00 + 5,00 + 2,00 = 7,00 \text{ %/rok}$
Kapitalizačný úrokomer:	$k = 7,00 / 100 = 0,0700$
Výnosová hodnota	$HV = (OZ / k) = 17\ 173,40 / 0,07 = 245\ 334,29 \text{ €}$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb (TH):	79 279,83 €
Výnosová hodnota (HV):	245 334,29 €

Určenie váh podľa ÚSI:

Rozdiel:

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{79\ 279,83 - 245\ 334,29}{245\ 334,29} \right| * 100 = 67,68\%$$

Váha technickej hodnoty:	$b = 1$
Váha výnosovej hodnoty:	$a = 7,77$

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

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

$$V\check{S}H_s = \frac{(7,77 * 245\ 334,29) + (1 * 79\ 279,83)}{7,77 + 1} = 226\ 399,92 \text{ €}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	228 325,91
Kombinovaná metóda	226 399,92

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nebytového priestoru bola použitá kombinovaná metóda a metóda polohovej diferenciacie. Ako vhodná bola zvolená kombinovaná metóda, ktorá vyjadruje výnosový princíp stanovenia všeobecnej hodnoty majetku. Spôsob využívania nebytového priestoru na obchodné účely a umiestnenie predajne na frekventovanom mieste v historickom centre hlavného mesta, rozhodujúcim spôsobom ovplyvňuje hodnotu tejto nehnuteľnosti.

VŠH stavieb = 226 399,92 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS

Hodnotený pozemok sa nachádza v Bratislave, v mestskej časti Staré Mesto, v historickom centre hlavného mesta, v rovinatom upravenom teréne, na Panskej a Sedlárskej ulici. V okolí sú postavené prevažne bytové stavby, polyfunkčné domy a občianska vybavenosť. Pozemok tvorí jedna parcela s celkovou výmerou 938 m², nepravidelného tvaru, ktorá je na LV zapísaná ako zastavaná plocha a nádvorie, so spôsobom využívania ako pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom. Pozemok leží v rovinatom území v upravenom teréne, situovaný je na pešej zóne v Starom Meste. Bratislava je hlavné, najľudnatejšie a rozlohou najväčšie mesto Slovenska. Mesto je aj sídlom Bratislavského samosprávneho kraja, sídli tu prezident, parlament, vláda, ministerstvá, veľvyslanectvá a rôzne úrady. V Bratislave má svoje sídlo niekoľko univerzít, vysokých škôl, divadiel, múzeí a iných kultúrnych ustanovizní, napríklad Slovenská filharmónia, Slovenská národná galéria, Slovenské národné múzeum, Slovenské národné divadlo, mnoho galérií, veľvyslanectiev, konzulátov a štátnych úradov a inštitúcií. Katastrálne územie Staré Mesto je centrálnou zónou hlavného mesta. Nachádzajú sa tu nákupné strediská, administratívne budovy, kultúrne zariadenia, bytové domy, rodinné domy, školy, športoviská, obchody, služby a kompletná infraštruktúra. Dopravné spojenie zabezpečuje mestská hromadná doprava (autobusy, trolejbusy, električky), zastávky sú v blízkosti hodnotenej nehnuteľnosti. Na tomto území je možnosť pripojenia na všetky inžinierske siete (voda, kanalizácia, električka, plyn).

Koeficient všeobecnej situácie vyjadruje umiestnenie pozemku v danej lokalite na území hlavného mesta. Koeficient intenzity využitia zohľadňuje spôsob využívania územia, kde sa pozemok nachádza. Koeficient dopravných vzťahov vyjadruje možnosti využívania mestskej hromadnej dopravy na území hlavného mesta. Koeficient funkčného využitia územia vyjadruje funkciu používania pozemku ako zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti. Koeficient technickej infraštruktúry pozemku vyjadruje možnosti napojenia na všetky dostupné inžinierske siete. Koeficient povyšujúcich faktorov vyjadruje zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností v tejto lokalite, jedná sa tu o obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom. Redukujúce faktory zohľadňujú obmedzenia vyplývajúce zo spôsobu využitia pozemku a druh možnej zástavby, pre chránené územia s kultúrnymi pamiatkami.

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

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	8. najlepšie miesta pre obchod v mestách nad 100 000 obyvateľov	1,80
k _V koeficient intenzity využitia	7. - exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,10
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 _F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	2. obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente k _S	2,75
k _R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,85

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,80 * 1,10 * 1,20 * 1,50 * 1,50 * 2,75 * 0,85$	12,4963
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 12,4963$	829,63 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 15119/391797 * 778\ 192,94 \text{ €}$	30 029,58 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 315	$938,00 \text{ m}^2 * 829,63 \text{ €/m}^2 * 15119/391797$	30 029,58
Spolu		30 029,58

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti – nebytového priestoru č. 906 na prízemí bytového domu s.č. 242 na Panskej 2 v Bratislave, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a so spoluvlastníckym podielom k zastavanému pozemku, vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava, pre účel zámény nehnuteľností.

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

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 neprimeranou pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Nebytový priestor č. 906	1/1	226 399,92
Pozemky		
Zastavaný pozemok a dvor - p.č. 315 (36,2 m ²)	15119/391797	30 029,58
Všeobecná hodnota celkom		256 429,50
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		256 000,00

Slovom: Dvestopäťdesiatšesťtisíc Eur

Prístup k nehnuteľnosti je po verejnej cestnej komunikácii a miestnych chodníkoch pre peších. Stavba je zapísaná v zozname národných kultúrnych pamiatok. V evidencii katastra nehnuteľností nie sú zapísané žiadne ťarchy.

.....
Znalecký posudok vypracoval, môže potvrdiť jeho správnosť a podať žiadané vysvetlenia v zmysle §17 ods. 7 zákona č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch, v znení neskorších predpisov a §16 ods. 2 Vyhlášky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch: Ing. Peter Skákala, PhD.
.....

V Bratislave, dňa 05.11.2019

.....
Ing. Peter Skákala, PhD.

osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti
a štatutárny orgán

IV. PRÍLOHY

Č.	Popis	počet strán
1.	Objednávka č. OTS1903701, SNM/19/094/SP, z 15.10.2019	1
2.	Výpis z LV č. 6510 (výber), k.ú. Staré Mesto, z 28.10.2019	2
3.	Kópia z katastrálnej mapy, z 28.10.2019	1
4.	Situácia stavby podľa úradného portálu www.mapka.gku.sk	1
5.	Územnoplánovacia informácia, zo dňa 13.09.2019	3
6.	Výpis z evidencie národných kultúrnych pamiatok	1
7.	Pôdorys nebytového priestoru	1
8.	Fotografie z miestnej obliadky	2
9.	Sadzby dane z nehnuteľností, Bratislava	2
	Spolu	14