

Znalec: Ing. Iveta ENGELMANOVÁ, Na pasekách 10, 831 06 Bratislava,
tel.: 0902 492 382, e-mail: iveta.engelmanova@gmail.com, ev. č. znalca: 914857

Zadávateľ: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
Oddelenie majetkových vzťahov
Primaciálne námestie č. 1
814 99 Bratislava

Číslo spisu/objednávky: Písomná objednávka č. OTS2104964 SNM/21/117/AK zo dňa 27.12.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

32/2022

Vo veci : Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:
- **stavba – Iná budova s. č. 6700 – na ul. Obchodná 6700/11**, postavená na pozemku KNC parc.
č. 21752/13, k.ú. Staré Mesto
zapísaná na liste vlastníctva č. 7215, k.ú. Staré Mesto, obec: BA-m.č. STARÉ MESTO, okres:
Bratislava I
pre účel: zamýšľaný prevod nehnuteľnosti.

Počet strán (z toho príloh): 41 (20)

Počet vyhotovení: 3 + 1 x archív znalca

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- **stavba – Iná budova s. č. 6700– na ul. Obchodná 6700/11**, postavená na pozemku KNC parc. č. 21752/13, k.ú. Staré Mesto
zapísaná na liste vlastníctva č. 7215, k.ú. Staré Mesto, obec: BA-m.č. STARÉ MESTO, okres: Bratislava I
pre účel: zamýšľaný prevod nehnuteľnosti

2. Účel znaleckého posudku

Zamýšľaný prevod nehnuteľnosti

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 03.02.2022

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 01.03.2022

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.a) Dodané zadávateľom:

- Objednávka č. OTS2104964 SNM/21/117/AK zo dňa 27.12.2021 - originál
- Oznámenie o veku stavby s.č. 6700, k.ú. Staré Mesto, vydané Magistrátom hlavného mesta SR Bratislava, pod č. 2045/7451/2022/KPR/Krc zo dňa 02.02.2022 - originál
- Rozhodnutie, ktorým sa povoľuje užívanie stavby s.č. 6700, Staré Mesto – rekonštrukcia prístrešku MHD, vydané Okresným úradom Bratislava I, Odbor životného prostredia pod č. ZP-98/19344-H/263-KI zo dňa 24.7.1998, právoplatné dňa 10.8.1998 – originál

Za pravdivosť poskytnutých údajov pre vypracovanie znaleckého posudku zodpovedá zadávateľ posudku.

5.b) Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 7215, k.ú. Staré Mesto zo dňa 24.02.2022 vytvorený cez katastrálny portál – originál
- Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 24.02.2022 vytvorená cez katastrálny portál – originál
- Podklady a informácie získané pri šetrení na tvare miesta
- Sadzby daní z nehnuteľností – zo stránky www.galanta.sk
- Údaje a informácie z internetu (zo stránok: www.katasterportal.sk, www.nehnuteľnosti.sk, zbgis.skgeodesy.sk, www.upsvar.sk, www.galanta.sk, <https://www.google.sk/maps...>)
- Kontrolné zameranie skutkového stavu
- Fotodokumentácia

6. Použitie právne predpisy a literatúra

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- 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 platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z. z. – Zákon Národnej rady SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v platnom znení

- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky 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) v platnom znení.
- Vyhláška 323/2010 Štatistického úradu Slovenskej republiky z 22. júna 2010, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v platnom znení.

Definície 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.
- *Opotrebenie stavby (O)* - je percentuálne vyjadrenie opotrebovania stavby
- *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.

ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení. Taktiež bola použitá metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaná Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v roku 2001 v platnom znení.

Podľa prílohy číslo 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky číslo 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota stavieb a pozemkov stanoví týmito metódami:

1. porovnávací metóda;
2. kombinovaná metóda (použije sa v prípade, že stavba je schopná dosahovať výnos);
3. výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
4. metóda polohovej diferenciacie.

1. Stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou

Najvhodnejšou metódou na stanovenie všeobecnej hodnoty je porovnanie skutočných cien realizovaných v danom mieste a čase pri prevodoch vlastníctva porovnateľných nehnuteľností. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a podobne) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu. Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby, a pod.)
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita, a pod.)
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.)

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napríklad príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

2. Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb kombinovanou metódou

Kombinovaná metóda sa používa obvykle u nehnuteľností – stavieb podnikateľského charakteru, u ktorých je možné predpokladať dosahovanie výnosu formou prenájmu, matematicky je to metóda váhového priemeru výnosovej a technickej hodnoty.

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$V\dot{S}H_s = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

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

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota 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: $a > b$.

3. Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov výnosovou metódou

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

4A. Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb metódou polohovej diferenciacie:

Vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_s = TH * k_{PD} \quad [€]$$

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

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

Technická hodnota sa stanoví na základe východiskovej hodnoty a opotrebenia.

Východisková hodnota sa stanoví podľa základného vzťahu

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

kde

M – počet merných jednotiek

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. štvrtroka 1996,
 k_{CU} - koeficient vyjadrujúci vývoj cien stavebných prác a materiálov medzi obdobím 4. štvrtroka 1996 a posledným známym termínom ohodnotenia,
 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, je stanovený na základe dopravnej vzdialenosti a polohy ohodnocovaných nehnuteľností

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

Technická hodnota (TH) stavieb sa stanoví podľa základného vzťahu: $TH = VH - HO$ alebo: $TH = VH(TS/100)$ [€]

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

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

$TS = 100 - O$, kde O – opotrebenie stavby [%].

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).

4B: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie pri pozemkoch vychádza zo vzťahu:

$VŠHPOZ = M * (VHMJ * kPD)$ [€],

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VHMJ - východisková hodnota na 1 m² pozemku
kPD - koeficient polohovej diferenciacie

Z daných možných metód a postupov znalec vyberie a použije vhodnú metódu (odôvodnenie v časti II, bod 1a) výpočtu.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou

V súčasných podmienkach SR však nie sú pre širšie uplatnenie tejto metódy vytvorené potrebné predpoklady, pretože údaje o realizovaných skutočných kúpnych cenách nehnuteľností nie sú znalcom dostupné a existujúce databázy realitných spoločností, pokiaľ sú k dispozícii, nie sú dostatočne preukázateľné. Porovnávací metóda sa dá použiť v obmedzenej forme za pomoci inzerovaných ponúk realitných kancelárií.

Stanovenie všeobecnej hodnoty súčtom hodnôt vypočítaných kombinovanou a výnosovou metódou

Kombinovaná metóda sa používa obvykle u nehnuteľností podnikateľského charakteru, u ktorých je možné predpokladať dosahovanie výnosu formou prenájmu, matematicky je to metóda váhového priemeru výnosovej a technickej hodnoty. Pokiaľ sú súčasťou nehnuteľnosti aj pozemky priamo súvisiace s nehnuteľnosťou, ich hodnota sa stanoví výnosovou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb metódou polohovej diferenciacie

Táto metóda bola aplikovaná na výpočet hodnoty ohodnocovanej nehnuteľnosti. Vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}HS = TH * kPD \text{ [€]}$$

kde TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
 kPD – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli pre 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 skupinu nehnuteľností s rovnakými parametrami. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3), ktorú vydala Žilinská univerzita v r.2001. Východisková hodnota stavby sa stanoví tak, že obstavaný priestor stavby v m³ sa vynásobí vytvoreným rozpočtovým ukazovateľom na 1 m³ stavby podľa prílohy č. 4 Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3), v CÚ 4Q r.1996.

Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrtrok 2021, k_{cu} - **2,851** (zdroj: www.usz.sk).

Charakter ohodnocovanej stavby a jej možné využitie ju radí do kategórie nájomných nehnuteľností, teda nehnuteľností potenciálne schopných dosahovať výnos formou prenájmu a preto **pre stanovenie VŠH budú použité dve metódy a to metóda polohovej diferenciacie a kombinovaná metóda**. Obe metódy sú založené na zistení východiskovej (VH) a technickej hodnoty nehnuteľností (TH). Metóda polohovej diferenciacie je zameraná na stanovenie VŠH nehnuteľností pomocou koeficientov polohy a kombinovaná metóda je zameraná na zistenie výnosovej hodnoty a vypočítaní váženého priemeru oboch vyššie uvedených hodnôt (technickej a výnosovej). Porovnávacia metóda nebude použitá v plnom význame, no porovnanie bude použité pri určení východiskového koeficientu predajnosti a podklady pre vybrané porovnateľné objekty budú prílohou tohto ohodnotenia.

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciacie

Na pozemky bola aplikovaná metóda polohovej diferenciacie podľa základného vzťahu:

$$V\check{S}HPOZ = M * (VHMJ * kPD) \text{ [€]}$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 VHMJ - východisková hodnota na 1 m² pozemku
 kPD - koeficient polohovej diferenciacie

Použitie ostatných metód na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku bolo vylúčené. K aplikácii metódy porovnávania a výnosovej metódy neboli získané nevyhnutné preskúmateľné podklady (informácie o porovnateľných pozemkoch).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Hodnotená nehnuteľnosť – Iná budova s.č. 6700, k.ú. Staré Mesto je v katastri nehnuteľností evidovaná na liste vlastníctva č. 7215, k.ú. Staré Mesto a je v celosti vo výlučnom vlastníctve fyzickej osoby. V popisných údajoch katastra je evidovaná nasledovne:

List vlastníctva č. 7215, k.ú. Staré Mesto

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

				Stavby	
Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest.stavby
6700	21752/13	20	Stavba		1

Právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba 6700, je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1656.

Legenda:

Druh stavby:

20 – Iná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 – Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
1	Muniši Arbin r. Dátum narodenia:	1/1
Titul nadobudnutia:	Kúpna zmluva V-9259/10 zo dňa 27.04.2010	

Časť C: ŤARCHY**Por.č.:**

Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 03.02.2022 za účasti majiteľa nehnuteľnosti.

Zameranie bolo vykonané dňa 03.02.2022.

Fotodokumentácia bola vyhotovená dňa 03.02.2022.

d) Technická dokumentácia:

Technická dokumentácia nebola znalcovi. K dispozícii je Oznámenie o veku stavby s.č. 6700, k.ú. Staré Mesto, vydané Magistrátom hlavného mesta SR Bratislava, pod č. 2045/7451/2022/KPR/Krc zo dňa 02.02.2022 a Rozhodnutie, ktorým sa povoľuje užívanie stavby s.č. 6700, Staré Mesto – rekonštrukcia prístrešku MHD, vydané Okresným úradom Bratislava I, Odbor životného prostredia pod č. ZP-98/19344-H/263-Kl zo dňa 24.7.1998, právoplatné dňa 10.8.1998, na základe ktorého bola stavba daná do užívania v roku 1998. Tejto skutočnosti zodpovedajú stavebné postupy, použité materiály a rok 1998 bude použitý pri výpočte opotrebenia. Schématický pôdorys je súčasťou posudku vrátane nameraných hodnôt.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Pri porovnaní právnej dokumentácie bol použitý list vlastníctva a snímka z katastrálnej mapy vytvorené cez katastrálny portál SR, nakoľko list vlastníctva a katastrálna mapa použiteľné na právne úkony neboli zadávateľom poskytnuté.

- Stavba s.č. 6700, k.ú. Staré Mesto je riadne zapísaná na liste vlastníctva a je zakreslená v kópii z katastrálnej mapy. Zakreslenie v katastrálnej mape zodpovedá skutkovému stavu (je zakreslená na parc. č. 21752/13, k.ú. Staré Mesto).

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

- stavba s.č. 6700, postavená na ul. Obchodná na pozemku parc. č. 21752/13, k.ú. Staré Mesto, obec: BA-m.č. STARÉ MESTO, okres: Bratislava I

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

- pozemok KNC parc. č. 21752/13, k.ú. Staré Mesto, obec: BA-m.č. STARÉ MESTO, okres: Bratislava I

2. VÝPOČET VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1.1 Stavba, ul. Obchodná, s.č. 6700, k.ú. Staré Mesto

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby a základná charakteristika

Predmetom ohodnotenia je samostatne stojaca stavba – obchodného charakteru s.č. 6700 postavená na pozemku KNC parc. č. 21752/13, ul. Obchodná, obec BA-m.č. STARÉ MESTO, k.ú. Staré Mesto, okres Bratislava I. Je situovaná v zastavanom území mesta v zástavbe bytových a nebytových objektov. Ide o objekt vybudovaný na rovinatom teréne. Stavba je prístupná po spevnenej mestskej komunikácii z ulice Obchodná. V danej lokalite je možnosť napojenia na verejnú elektrickú sieť, verejný vodovod, verejný plynovod, verejnú kanalizáciu.

Pôvodne stavba bola realizovaná ako prístrešok, neskôr bola prestavaná na obchodné priestory.

Stavba bola daná do užívania na základe Rozhodnutia, ktorým sa povoľuje užívanie stavby s.č. 6700, Staré Mesto – rekonštrukcia prístrešku MHD, vydané Okresným úradom Bratislava I, Odbor životného prostredia pod č. ZP-98/19344-H/263-KI zo dňa 24.7.1998, právoplatné dňa 10.8.1998. Vzhľadom na súčasné využitie ako obchodné prevádzky – zatried'ujem pri ohodnotení nehnuteľnosť ako Budovu pre obchod a služby.

Dispozičné riešenie

Budova je samostatne stojaca stavba, jednopodlažná, nepodpivničená, prestrešená plochou strechou. Stavba je dispozične členená na štyri samostatné prevádzky obchodného charakteru.

Konštrukčná charakteristika a technický popis vyhotovenia v čase obhliadky

Stavba prešla rekonštrukciou približne v roku 2010 (podlahy, vonkajšie okná – výklady, dvere, podlahy, krytina strechy, zateplenie...)

Stavba nie je podpivničená. Je založená na monolitických betónových pásoch a pätkách. Nosné konštrukcie sú murované – tehlové, v prednej časti betónové stĺpy. Strop je železobetónový s upravenými rovnými zavesenými podhl'admi a so zabudovaným osvetlením. Strecha je plochá. Krytina je plechová, klampiarske konštrukcie sú úplné z pozinkovaného plechu a na streche je inštalovaný bleskozvod. Povrchová úprava fasády je jemne zdrsená omietka na báze umelých látok so zateplením, vnútorné omietky sú vápenné hladké stierky. Podlahy v neobytných miestnostiach je keramická dlažba.

Exteriérové dvere, okná – výklady sú hliníkové. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická, ističe sú automatické. Stavba nie je priamo napojená na verejný rozvod kanalizácie. Vykurovanie je lokálne, cez elektrický kotol (v 1. nebytovej jednotke a klimatizácie v ďalších nebytových jednotkách. Priestory sú klimatizované spolu piatimi klimatizačnými jednotkami. V stenách sú v ochranných lištách vedené rozvody počítačových sietí a telefónu.

V jednom obchodnom priestore sa nachádza vybavenie nerezovej kuchynskej linky. Hygienické zariadenia sa v prevádzkach nenachádzajú (okrem drezu od kuchynskej linky v prvom obchodnom priestore a umývadla v druhom obchodnom priestore).

Vek, životnosť a opotrebenie:

Rok dania stavby do užívania je 1998. Technický stav konštrukcií – najmä prvkov dlhodobej životnosti je primeraný. Údržba objektu je dobrá. Vzhľadom na vykonanú rekonštrukciu, životnosť stanovujem odborným odhadom pri každej konštrukcii samostatne. Opotrebenie stanovujem analytickou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 82 budovy predajní, nákupných stredísk, výkupných stredísk

KS: 1230 Budovy pre obchod a služby

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
(24,75*3,16+24,45*2,4)*0,2	27,38
Vrchná stavba	
(24,75*3,16+24,45*2,4)*2,5	342,23
Zastrešenie	
(24,75*3,16+24,45*2,4)*0,25	34,22
Obstavaný priestor stavby celkom	403,83

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\ 618 / 30,1260 = 86,90 \text{ €/m}^3$

Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	(24,75*3,16+24,45*2,4)	136,89	Repr.	2,5+0,2	2,7

Priemerná zastavaná plocha: $(136,89) / 1 = 136,89 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(136,89 * 2,7) / (136,89) = 2,70 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 136,89) = 1,0953$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,7) = 1,0778$

Výpočet a určenie 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 [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	4,38
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	10,95
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	5,84
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	4,38
5	Krytina strechy	3,00	1,20	3,60	2,63
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,20	1,20	0,88
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	5,11
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,40	4,20	3,07
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,00	3,00	2,19
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	4,00	3,00	12,00	8,76
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	6,00	36,00	26,27
14	Povrchy podláh	3,00	1,60	4,80	3,50
15	Vykurovanie	5,00	1,20	6,00	4,38
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	4,38
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,73
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,19
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,20	2,40	1,75
22	Vybavenie kuchýň	2,00	2,50	5,00	3,65
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,20	0,80	0,58
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	1,50	6,00	4,38
Spolu		100,00		137,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 137,00 / 100 = 1,3700$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 2,851$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,15$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$$

$$VH = 86,90 \text{ €/m}^3 * 2,851 * 1,3700 * 1,0953 * 1,0778 * 0,939 *$$

1,15

$$VH = 432,6854 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cp _i *O _i /100
1	Základy vrát. zemných prác	4,38	20,00	0,88
2	Zvislé konštrukcie	10,95	20,00	2,19
3	Stropy	5,84	20,00	1,17
4	Zastrešenie bez krytiny	4,38	20,00	0,88
5	Krytina strechy	2,63	20,00	0,53
6	Klmpiarske konštrukcie	0,88	20,00	0,18
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,11	20,00	1,02
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,07	20,00	0,61
9	Vnútorné keramické obklady	2,19	0,00	0,00
10	Schody	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	8,76	20,00	1,75

12	Vráta	0,00	0,00	0,00
13	Okná	26,27	20,00	5,25
14	Povrchy podláh	3,50	20,00	0,70
15	Vykurovanie	4,38	20,00	0,88
16	Elektroinštalácia	4,38	20,00	0,88
17	Bleskozvod	0,73	20,00	0,15
18	Vnútorný vodovod	2,19	20,00	0,44
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,75	20,00	0,35
22	Vybavenie kuchýň	3,65	30,00	1,10
23	Hygienické zariadenia a WC	0,58	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,38	20,00	0,88
Opotrebenie				19,84%
Technický stav				80,16%

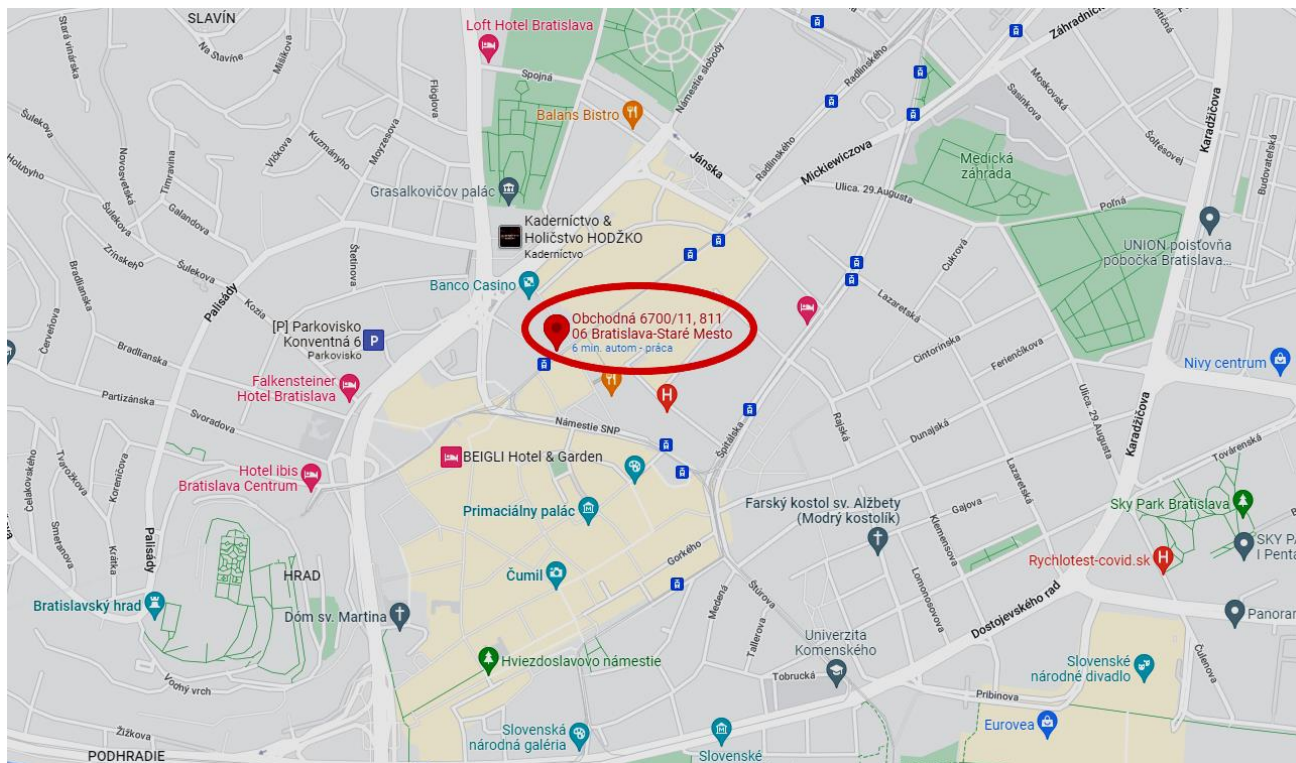
VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	432,6854 €/m ³ * 403,83 m ³	174 731,35
Technická hodnota	80,16 % z 174 731,35 €	140 064,65

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť sa nachádza v okrese Bratislava I, obec BA-m.č. STARÉ MESTO, k.ú. Staré Mesto na ulici Obchodná, v zastavanej časti obce, v blízkosti existujúcich bytových a nebytových domov. Ulica Obchodná sa nachádza v lokalite Staré Mesto, ktorá sa nachádza v blízkosti absolútneho centra mesta Bratislava. V lokalite je vybudovaná komplexná občianska vybavenosť.



Vyznačenie umiestnenia nehnuteľnosti

Obyvateľstvu hlavného mesta sú k dispozícii športoviská, kúpaliská, štátne úrady, úrady mestskej a miestnej samosprávy, základné, stredné a vysoké školy, banky a pobočky bánk, sieť obchodov, nemocnice, polikliniky,

kiná, domy kultúry, reštaurácie a sieť ďalších služieb obyvateľstvu. Hustota obyvateľstva je v danom mieste vysoká. Prístup k objektu je po mestskej spevnenej komunikácii. V blízkosti objektu je umiestnená zastávka MHD. Dopravné spojenie s centrom mesta je mestskou autobusovou dopravou do 5 min. V meste je v dosahu vlaková, autobusová, letecká a lodná doprava. Objekt je napojený na inžinierske siete – voda, elektrina. Pracovné príležitosti sú v Bratislave podľa štatistických údajov najlepšie z celého územia SR, do 5 %. Pozemok, na ktorom sa nehnuteľnosť nachádza, je rovinný.

Základné informácie o mestskej časti Bratislava – Staré Mesto

Staré Mesto je mestská časť Bratislavy, v ktorej sa nachádza historické centrum mesta, nábrežie Dunaja a hradný vrch. Centrum mesta je mestskou pamiatkovou rezerváciou. Je to turistami najnavštevovanejšia časť Bratislavy. Okrem historických pamiatok tu nájdeme mnoho barov, reštauračných zariadení, galérií, veľvyslanectiev. Jadro Starého Mesta tvorí historické centrum Bratislavy nachádzajúce sa medzi bývalými mestskými hradbami. Staré Mesto môžeme rozdeliť do štyroch oblastí, na západnú časť, severnú časť, východnú časť a na Bratislavské nábrežie.

b) Analýza využitia nehnuteľností: Nehnuteľnosť bola v čase obhliadky prenajímaná rôznym obchodným prevádzkam – fast food, nechťové štúdio, predaj zubárskych potrieb a predaj tabaku a tlač. Využitie nehnuteľností v minulosti bolo pre účel: prístrešok pre cestujúcich, informačná kancelária DPB, a.s., predaj suvenírov BOPS a predaj tabaku a tlač. Využívanie stavby súčasnými prevádzkami nemá rušivé účinky na svoje okolie. Iné využitie ako obchodné priestory sa nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri obhliadke boli zistené skutočnosti, ktoré by obmedzovali riadne užívanie nehnuteľnosti na určený účel:

- pozemok pod stavbou nie je vo vlastníctve majiteľa nehnuteľnosti a k času ohodnotenia nebolo k pozemku zriadené vecné bremeno, t.j. nebolo právne ošetrené právo stavby
- Stavba bola skolaudovaná ako prístrešok pre cestujúcich, informačná kancelária DPB a.s., predaj suvenírov BIPS, predaj tabaku a tlač. V súčasnosti však neslúži ako prístrešok a je čiastočne je používaná na iný účel ako bola skolaudovaná.

Konfliktné skupiny obyvateľstva v bezprostrednej blízkosti zistené neboli. Prístup k nehnuteľnosti je po spevnenej mestskej komunikácii. Riziko obmedzenia prístupu energií zistené nebolo. Na liste vlastníctva č. 7215, k.ú. Staré Mesto nie sú evidované žiadne tarchy.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný metódou polohovej diferenciacie s použitím metódy výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie odporúčaný Metodikou USI Žilina pre predajnosti pre okresné mestá a pre občiansku výstavbu je podľa Metodiky stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb vydané Žilinskou univerzitou v rozmedzí 0,4 až 0,5.

Za účelom posúdenia objektívnosti stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bola vypočítaná všeobecná hodnota nehnuteľnosti porovnaná s aktuálnymi cenami porovnateľných nehnuteľností ponúkanými na predaj realitnými kancelármi v danej lokalite. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený so zreteľom na porovnanie ponuky realitných kancelárií, dopytu a zvážením, v ktorej lokalite sa nehnuteľnosť nachádza.

Stavba je vybudovaná na ulici Obchodná, v mestskej časti Staré Mesto, medzi bytovými a nebytovými domami. Odporúčaný priemerný koeficient predajnosti pre Bratislavu určený Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb pre občianske stavby je v rozmedzí 0,6 až 0,8.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený so zreteľom na porovnanie ponuky realitných kancelárií, dopytu, technického stavu nehnuteľnosti a zvážením, v ktorej lokalite sa nehnuteľnosť nachádza.

Pre stanovenie VŠH stavby so zohľadneným situácie na realitnom trhu predpokladám koeficient predajnosti KPD = 1,3.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,3

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/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	I.	3,900	13	50,70
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne vyšší <i>V danej lokalite je dopyt po podobných nehnuteľnostiach výrazne vyšší ako ponuka</i>				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	I.	3,900	30	117,00
	obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská <i>Ide o preferovanú lokalitu - centrum mesta Bratislava.</i>				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	I.	3,900	8	31,20
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť <i>Ide o veľmi dobre udržiavanú nehnuteľnosť.</i>				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	3,900	7	27,30
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod. <i>V okolí sa nachádzajú objekty pre bývanie a obchody.</i>				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	1,300	6	7,80
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti <i>Príslušenstvo nehnuteľnosti je bez dopadu na cenu nehnuteľnosti.</i>				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	1,300	10	13,00
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska <i>Ide o priemerný obchodný priestor bez parkoviska</i>				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	3,900	9	35,10
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 % <i>Mierná nezamestnanosť pre okres Bratislava I za január 2022 je 3,67%, zdroj: www.uprsar.sk</i>				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	III.	1,300	6	7,80
	vysoká hustota obyvateľstva <i>V lokalite je vysoká hustota obyvateľstva.</i>				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	I.	3,900	5	19,50
	orientácia hlavných miestností k JJZ - J - JJV <i>Orientácia hlavných miestností je na juh.</i>				
10	Konfigurácia terénu	I.	3,900	6	23,40
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5% <i>Ide o rovinatý pozemok.</i>				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	2,600	7	18,20
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa <i>V okolí je pripojenosť na všetky inžinierske siete.</i>				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	I.	3,900	7	27,30
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod. <i>V okolí je možnosť autobusovej, železničnej, lodnej dopravy.</i>				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	I.	3,900	10	39,00
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb				

	Občianska vybavenosť prislúchajúca centru Hlavného mesta SR Bratislava - kompletná sieť obchodov a služieb.				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,715	8	5,72
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m Prezidentská záhrada, Medická záhrada vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	III.	1,300	9	11,70
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy Vzhľadom na vysokú frekvenciu pohybu obyvateľstva a prítomnosť električky - ide o intenzívnu dopravu v okolí.				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnuteľnosť.	III.	1,300	8	10,40
	bez zmeny Ide o stabilizované územie mesta Bratislava, bez predpokladu zmeny v zástavbe.				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,130	7	0,91
	žiadna možnosť rozšírenia Nakoľko pozemok pod stavbou nie je vysporiadaný - nie je možnosť rozšírenia nehnuteľnosti.				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	I.	3,900	4	15,60
	nehnuteľnosti s vysokým nájomným V danej lokalite sa predpokladá vysoký nájom nehnuteľnosti.				
19	Názor znalca	II.	2,600	20	52,00
	dobrá nehnuteľnosť Nehnuteľnosť hodnotím ako dobrú. Ide o nehnuteľnosť s výbornou polohou, primeraným technickým vybavením, nevysporiadaným pozemkom pod stavbou a čiastočne je využívaná na iný účel ako na aký bola skolaudovaná.				
Spolu				180	513,63

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 513,63 / 180$	2,854
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 140\,064,65 \text{ €} * 2,854$	399 744,51 €

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

Popis k základným údajom:

Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti, získaných formou prenájmu a diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou. Počíta sa kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia, podľa vzťahu :

$$HV = OZ/k \quad \{\text{Eur}\}$$

kde : OZ - odčerpateľný zdroj (disponibilný výnos zohľadňujúci kapitalizovaný odpis Eur/rok
k - diskontná sadzba v percentách %/100

alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia, s následným predajom, podľa vzťahu :

$$HV = OZt/(1+k)^t + HL/(1+k)^n \quad \{\text{Eur}\}$$

kde : OZt - odčerpateľný zdroj (disponibilný výnos v období t)
n - časové obdobie výnosovosti
k - diskontná sadzba v percentách %/100
HL - likvidačná hodnota stavieb a pozemkov Euro

Výpočet výnosovej hodnoty vychádza zo súmárov podlahových plôch objektov, rozdelených podľa účelu využitia (napr. učebne, kancelárie, prevádzkové spoločné priestory, sklady, chodby ...) s určením ich úžitkovej hodnoty podľa konkrétnych sadziieb nájomného (v Euro/m²/rok). Z uvedených hodnôt sa zistí hrubý ročný výnos ako súčin plôch a ich nájomného, ktorý sa zníži o predpokladané náklady na užívanie nehnuteľnosti (prevádzkové a

správne náklady, náklady na údržbu a na technické zhodnotenie) a o predpoklad nevyužitého nájomného (riziko straty príjmu). Výsledkom je čistý, nezdanený ročný výnos. Po jeho zdanení (znížení o daň z príjmu) sa získa disponibilný výnos, z ktorého na základe predpokladanej doby výnosovosti (spravidla 10 až 20 rokov) bude vypočítaná výnosová hodnota. Výnosovú hodnotu treba na záver zvýšiť o výnos z predaja nehnuteľnosti v poslednom roku nájmu.

Základné definície k výnosovej metóde:

Úroková miera /u/ v sebe zahŕňa:

- Základnú úrokovú sadzbu podľa ECB /i/
- Mieru rizika /r/
- Zaťaženie daňou z príjmu /d/

Platí: $u = i + r + d$

Základná úroková sadzba podľa ECB /i/ - stanovuje ju Európska centrálna banka pre hlavné finančné operácie (v súčasnosti $i = 0,00\%$)

Miera rizika /r/ - zahŕňa v sebe obchodnú prirážku /maržu/ peňažných ústavov a závisí od viacerých faktorov, predovšetkým od:

- Druhu objektu,
- lokalite a možnosti prenájmu v danej lokalite
- spôsobu prevádzkovania objektu
- rizika inflácie, vplyvom ktorej klesá hodnota vkladu

Doporučená hodnota miery rizika bez zohľadnenia zaťaženia daňou s príjmu boli stanovené na podklade prieskumu vykonaného ÚSI v SR a pre druh Obchodné priestory je doporučený interval /4,5 - 7 %/

Zaťaženie daňou z príjmu /d/

Zohľadnenie zaťaženia možno pri známej základnej úrokovej sadzbe (i) a miere rizika (r) určiť podľa vzťahu: $k = (i+r) / (100-DZ) * 100$ %/rok/, kde DZ - daň z príjmu (pre rok 2022 pre fyzické osoby - 19%)

Kapitalizačný úrokomer /k/ - úroková miera v desatinnom tvare - vypočítame podľa vzťahu

$k = u/100$, kde u je úroková miera

Doba úžitkovosti /n/ - časové obdobie výnosovosti (v rokoch)

Pre výpočet kombinovanou metódou neboli predložené zmluvy o nájme. Ponukové ceny obchodných prevádzok v danej lokalite sa pohybujú sa v inzercii pohybujú 450 EUR/m²/rok - 560 EUR/m²/rok bez DPH.

Znalcovi neboli predložené doklady o dani z nehnuteľnosti, poistení nehnuteľnosti, započítateľných ročných nákladoch (prevádzkových, správnych, nákladoch na údržbu atd...). Nakoľko uvažujeme zo skutočnosťou že prevádzkové náklady hradí nájomca, v nákladových položkách uvažujem len:

- s nákladmi na daň z nehnuteľnosti (údaj vypočítaný na základe údajov zo stránky mesta Bratislava - v prílohe- za rok 2022 je to 9 EUR za m² zastavanej plochy),
- s nákladmi na poistenie nehnuteľnosti (stanovujem odborným odhadom ako 0,5% z východiskovej hodnoty stavby),
- s nákladmi na údržbu nehnuteľnosti (stanovujem odborným odhadom ako percento z hrubého výnosu stavby),
- s nákladmi na prenajímanie (stanovujem odborným odhadom ako 0,5% z hrubého výnosu stavby),
- s nákladmi spojenými s likvidáciou (predajom) nehnuteľnosti (stanovujem odborným odhadom ako 2% z likvidačnej hodnoty),
- s nákladmi (stratami) pri nevyužitom nájomnom (odhad straty príjmu vo výške 10% z hrubého výnosu stavby)

a očisťujem výnos od predpokladaného podielu pozemku na výnose (odborným odhadom predpokladám podiel pozemku na výnose 10% z východiskovej hodnoty).

Likvidačná hodnota (HL) - je všeobecná hodnota nehnuteľnosti znížená o odhadované náklady spojené s prevodom nehnuteľnosti (ako napr. daň z prevodu nehnuteľnosti, náklady na inzerciu, rôzne poplatky spojené s prevodom a td.) - podľa vzťahu :

HL = VŠH - NL

kde : VŠH - všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, vypočítaná metódou polohovej diferenciacie v čase ohodnotenia

NL - odhadované náklady spojené s prevodom nehnuteľnosti

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ]/rok	Nájomné spolu [€/rok]
Obchodné priestory	4,4*5,7+4,4*5+4,4*6+4,4*9,7	116,16	m ²	540,00	62 726,40

Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
daň z nehnuteľností	9*136	1 224,00
vecné poistenie a poistenie zákonnej zodpovednosti	0,50 % z 174 731,35	873,66
Náklady na údržbu		
Náklady na údržbu	1,00 % z 62 726,40	627,26
Správne náklady		
Náklady na prenajímanie	0,50 % z 62 726,40	313,63
Nájom pozemkov		
Náklady na nájom cudzieho pozemku	10,00 % z 174 731,35	17 473,14
Náklady spolu:		20 511,69

Odhad straty

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	10% z 62 726,40	6 272,64

Disponibilný výnos

Hrubý výnos [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
62 726,40	20 511,69	6 272,64	35 942,07

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:

20 r.

Základná úroková sadzba ECB:

$i = 0,00 \%/rok$

Miera rizika:

$r = 4,50 \%/rok$

Zaťaženie daňou z príjmu:

$d = 1,06 \%/rok$

Úroková miera:

$u = 0,00 + 4,50 + 1,06 = 5,56 \%/rok$

Kapitalizačný úrokomer:

$k = 5,56 / 100 = 0,0556$

Likvidačná hodnota

Názov	Výpočet	Spolu [€]
VŠH metódou poloh.difer.		399 744,51
Likvidačné náklady:		
Náklady spojené s likvidáciou	2,00 % z 399 744,51 €	7 994,89
Likvidačná hodnota:		391 749,62

Výnosová hodnota

$$HV = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k} + \frac{HL}{(1+k)^n}$$

$$HV = 35 942,07 * \frac{(1+0,0556)^{20} - 1}{(1+0,0556)^{20} * 0,0556} + \frac{391 749,62}{(1+0,0556)^{20}}$$

$$HV = 427 391,42 + 132 745,85 = 560 137,27 \text{ €}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb (TH): 140 064,65 €
 Výnosová hodnota (HV): 560 137,27 €

Určenie váh podľa W.Naegeliho:

Rozdiel:

$$R = \frac{TH - HV}{HV} * 100 = \frac{140\,064,65 - 560\,137,27}{560\,137,27} * 100 = - 74,99\%$$

Váha technickej hodnoty: $b = 1$

Váha výnosovej hodnoty: $a = 1$

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

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

$$V\check{S}H_s = \frac{(1 * 560\,137,27) + (1 * 140\,064,65)}{1 + 1} = 350\,100,96 \text{ €}$$

3.1.3 POROVNÁVACIA METÓDA

Hodnotená nehnuteľnosť:

Počet MJ stavby: 116,00 m²

Zoznam porovnávaných stavieb**Ponuka č. 1: Obchodná ulica (v prílohe)**

Obchodný priestor zo zázemím, čiastočná rekonštrukcia, priestor má podiel na pozemku.

Druh dokladu: Ponuka z internetu
 Identifikácia dokladu: 4339095
 Dátum k dokladu: 1. 3. 2022
 Počet MJ stavieb: 120,00 m²
 Cena stavby podľa dokladu: 590 000,00 €
 Odhadovaný podiel pozemku: 59 000,00 € (predpoklad 10% z predajnej ceny)
 Cena stavby znížená o podiel pozemku: 531 000,00 €
 Cena stavby na MJ: 4 425,00 €/m²

Ponuka č. 2: Obchodná ulica (v prílohe)

Obchodný priestor zo zázemím, kompletná rekonštrukcia, priestor má podiel na pozemku.

Priestory sú rozdelené na liste vlastníctva na tri časti, ale reálne je to 5 priestorov prvý je rozdelený na 2 časti - výmera 118 m² - výklad a vstup z Obchodnej ulice, kompletne vybavená kuchyňa, sociálne zariadenia, - výmera 20 m², vstup a výklad vo dvore, skladá sa z obchodného priestoru a sociálneho zariadenia druhý nebytový priestor je rozdelený na 2 časti: -65 m² vstup a výklad vo dvore, vhodné na gastro účely, sociálneho zariadenia - priestor o výmere 65m² sa nachádza nad priestorom vyššie, ktorý je momentálne využívaný ako byt. prípadne to môže byť kancelária. tretí nebytový priestor je terasa a pod ňou skladový priestor

Druh dokladu: Ponuka z internetu
 Identifikácia dokladu: 4560939
 Dátum k dokladu: 1. 3. 2022
 Počet MJ stavieb: 300,00 m²
 Cena stavby podľa dokladu: 950 000,00 €
 Odhadovaný podiel pozemku: 95 000,00 € (predpoklad 10% z predajnej ceny)
 Cena stavby znížená o podiel pozemku: 855 000,00 €
 Cena stavby na MJ: 2 850,00 €/m²

Ponuka č. 3: Obchodná ulica (v prílohe)

Obchodný priestor zo zázemím, čiastočná rekonštrukcia, priestor má podiel na pozemku.

Realitná kancelária Brilliant Reality Vám ponúka na predaj nebytový priestor na Obchodnej ulici v Bratislave s potenciálom na bývanie. Priestor sa nachádza vo dvore a skladá sa z troch priestorov, pričom: - na prízemí sa nachádza priestor o výmere 65 m² - momentálne využitý na reštauračné účely, - druhý priestor je využívaný ako pivnica, - do tretieho sa vchádza samostatným vstupom na 1. poschodie, kde jesvojou výmerou 65m² veľkým potenciálom na bývanie, príp. na kanceláriu, ateliér.

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	4660622
Dátum k dokladu:	1. 3. 2022
Počet MJ stavieb:	130,00 m²
Cena stavby podľa dokladu:	379 000,00 €
Odhadovaný podiel pozemku:	37 900,00 € (predpoklad 10% z predajnej ceny)
Cena stavby znížená o podiel pozemku:	341 100,00 €
Cena stavby na MJ:	2 623,85 €/m²

Výpočet všeobecnej hodnoty stavby

Názov	Ponuka č. 1: Obchodná ulica	Ponuka č. 2: Obchodná ulica	Ponuka č. 3: Obchodná ulica
Cena porovnateľného majetku [€]	531 000,00 (ponuková cena)	855 000,00 (ponuková cena)	341 100,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m ²]	4 425,00	2 850,00	2 623,85
Hodnotenie faktorov			
Ekonomické faktory - druh porovnateľnej ceny (ide o ponukové ceny realitných kancelárií)	- 5,00 % horšie (predpoklad že ponuková cena je spravidla vyššia ako realizovaná)	- 5,00 % horšie (predpoklad že ponuková cena je spravidla vyššia ako realizovaná)	- 5,00 % horšie (predpoklad že ponuková cena je spravidla vyššia ako realizovaná)
Polohové faktory - Poloha nehnuteľnosti	+ 5,00 % lepšie (Hodnotená nehnuteľnosť je v strede Obchodnej ulici, lepšia poloha)	+ 5,00 % lepšie (Hodnotená nehnuteľnosť je v strede Obchodnej ulici, lepšia poloha)	+ 15,00 % lepšie (Hodnotená nehnuteľnosť je v strede Obchodnej ulici, lepšia poloha, porovnateľná nehnuteľnosť orientovaná do dvora)
Konštrukčné a fyzické faktory - technický stav hlavnej stavby a jej príslušenstva	+ 5,00 % lepšie (porovnateľná nehnuteľnosť je po čiastočnej rekonštrukcii, hodnotená po kompletnej rekonštrukcii)	± 0,00 % zhoda (obe nehnuteľnosti sú po kompletnej rekonštrukcii)	+ 5,00 % lepšie (porovnateľná nehnuteľnosť je po čiastočnej rekonštrukcii, hodnotená po kompletnej rekonštrukcii)
Spolu:	+ 5,00 %	± 0,00 %	+ 15,00 %
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m ²]	4 646,25	2 850,00	3 017,43
Priemerná porovnateľná hodnota			3 504,56 €/m²

Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m²]:

Ponuka č. 1: Obchodná ulica: $4\,425,00 + 4\,425,00 \cdot (-0,0500 + 0,0500 + 0,0500) = 4\,646,25 \text{ €/m}^2$

Ponuka č. 2: Obchodná ulica: $2\,850,00 + 2\,850,00 \cdot (-0,0500 + 0,0500 + 0,0000) = 2\,850,00 \text{ €/m}^2$

Ponuka č. 3: Obchodná ulica: $2\,623,85 + 2\,623,85 \cdot (-0,0500 + 0,1500 + 0,0500) = 3\,017,42 \text{ €/m}^2$

Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m²]:

$(4\,646,25 + 2\,850,00 + 3\,017,42) / 3 = 3\,504,56 \text{ €/m}^2$

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		3 504,56 €/m ²
Všeobecná hodnota stavieb stanovená metódou porovnávania	VŠH _S = 116 m ² * 3 504,56 €/m ²	406 528,96 €

3.1.4 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	399 744,51
Porovnávací metóda	406 528,96
Kombinovaná metóda	350 100,96

Vzhľadom na to, že neboli k dispozícii relevantné podklady – o skutočne realizovaných predajoch porovnateľných nehnuteľností, o cenách skutočných prenájmov porovnateľných stavieb a taktiež veľkú koreláciu medzi technickou hodnotou stavby a hodnotou vypočítanou výnosovou metódou ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie.

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie
VŠH stavieb = 399 744,51 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti

- **stavba – Iná budova s. č. 6700– na ul. Obchodná 6700/11**, postavená na pozemku KNC parc. č. 21752/13, k.ú. Staré Mesto
zapísaná na liste vlastníctva č. 7215, k.ú. Staré Mesto, obec: BA-m.č. STARÉ MESTO, okres: Bratislava I

pre účel: zamýšľaný prevod nehnuteľnosti.

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 01.03.2022, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže pri poctivom predaji nehnuteľnosti, kde kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Pre stanovenie všeobecnej hodnoty je použitá metóda polohovej diferenciacie, nakoľko v čase vypracovania posudku neboli k dispozícii preskúmateľné podklady od prevodov porovnateľných nehnuteľností v lokalite a o cenách skutočných prenájmov porovnateľných stavieb a taktiež existuje veľká korelácia medzi technickou hodnotou stavby a hodnotou vypočítanou výnosovou metódou.

a) REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou:

399 744,51 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

b) Súčet všeobecných hodnôt so zaokrúhlením

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Stavba, ul. Obchodná, s.č. 6700, k.ú. Staré Mesto	399 744,51
Všeobecná hodnota celkom	399 744,51
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	400 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyristotisíc Eur	

V Bratislave dňa 01.03.2022

Ing. Iveta Engelmanová
Znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS2104964 SNM/21/117/AK zo dňa 27.12.2021 – (1 x A4)
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 7215, k.ú. Staré Mesto zo dňa 24.02.2022 vytvorený cez katastrálny portál – (1 x A4)
3. Informatívna kópia z katastrálnej mapy zo dňa 24.02.2022 vytvorená cez katastrálny portál – (1 x A4)
4. Oznámenie o veku stavby s.č. 6700, k.ú. Staré Mesto, vydané Magistrátom hlavného mesta SR Bratislava, pod č. 2045/7451/2022/KPR/Krc zo dňa 02.02.2022 – (3 x A4)
5. Rozhodnutie, ktorým sa povoľuje užívanie stavby s.č. 6700, Staré Mesto – rekonštrukcia prístrešku MHD, vydané Okresným úradom Bratislava I, Odbor životného prostredia pod č. ZP-98/19344-H/263-Kl zo dňa 24.7.1998, právoplatné dňa 10.8.1998 – (3 x A4)
6. Schématický pôdorys, rez (1 x A4)
7. Prehľad aktuálnej ponuky RK – nebytové budovy na predaj – (3 x A4)
8. Prehľad aktuálnej ponuky RK – obchodné priestory na prenájom – (3 x A4)
9. Sadzby daní z nehnuteľností – zo stránky www.bratislava.sk -(2 x A4)
10. Fotodokumentácia – (2 x A4)