

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. OTS1903702, SNM/19/095/SP, zo dňa 15.10.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 93/2019

Vo veci: Odhad hodnoty nehnuteľnosti – stavby s.č. 254 na Panskej 35 v Bratislave, so zastavaným pozemkom parc. č. 494 v k.ú. Staré Mesto, v spoluvlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava v podiele 1/2 a spoločnosti Forespo Helios 2 a.s. v podiele 1/2.

Počet strán (z toho príloh): 46 (26)

Počet vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti – stavby s.č. 254 na Panskej 35 v Bratislave, so zastavaným pozemkom parc. č. 494 v k.ú. Staré Mesto, v spoluvlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava v podiele 1/2 a spoločnosti Forespo Helios 2 a.s. v podiele 1/2.

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. OTS1903702, SNM/19/095/SP, zo dňa 15.10.2019
- Územnoplánovacia informácia, zo dňa 13.09.2019
- Projektová dokumentácia domu

b) podklady získané znalcom

- Výpis z LV č. 41, k.ú. Staré Mesto, z 24.10.2019
- Kópia z katastrálnej mapy, z 24.10.2019
- 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 trhovú 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 nehnuteľností formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Opotrebenie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebenia 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 vypočítavať ako vážený priemer opotrebení jednotlivých častí stavby, kde váhou je merná jednotka použitá pri výpočte východiskovej hodnoty. Opotrebenie nedokončených stavieb určí znalec odborným odhadom. Za poškodenie sa nepovažuje fyzické alebo morálne starnutie jednotlivých konštrukcií alebo vybavení, ani dôsledky zanedbanej údržby hodnoteného objektu.

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. Pre použitie iných metód stanovenia všeobecnej hodnoty nie sú dostupné vhodné podklady, resp. zanedbaný technický stav stavby neumožňuje dosahovanie primeraného výnosu z nehnuteľnosti.

b) Vlastnícké a evidenčné údaje

- *Výpis z LV č. 41, okres Bratislava I, k.ú. Staré Mesto*
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z-18625/2019

ČASŤ A: Majetková podstata

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

- parc. č. 494, výmera 242 m², zastavaná plocha a nádvorie

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

Umiestnenie pozemku - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

Druh chránenej nehnuteľnosti - národná kultúrna pamiatka.

STAVBY

- súp.č. 254, na parc. č. 494, Stavba - iná budova

ČASŤ B: VLASTNÍCI a iné oprávnené osoby

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava,

spoluvlast. podiel 1/2

2 Forespo Helios 2 a.s., Karloveská 34, Bratislava,

spoluvlast. podiel 1/2

Poznámka: Začatie súdneho konania pod č. 12C/49/2007 na OS Bratislava I o určenie vlastníckeho práva k pozemku parc. č. 494 a stavby súp. č. 254.

ČASŤ C: ŤARCHY

2 - Záložné právo v prospech Compact Property Fund, investičný fond, Česká republika, v podiele 1/2 na stavbu a pozemok.

Iné údaje a 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 projektová 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 nie sú v súlade so zisteným stavom. Pozemok tvorí jedna parcela s celkovou výmerou 242 m², ktorá je na LV zapísaná ako zastavaná plocha a nádvorie, so spôsobom využívania ako pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom. V skutočnosti je na pozemku postavený bytový dom, označený súpisným číslom 254.

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

- Stavba s.č. 254 - iná budova

- Pozemok parc.č. 494 - výmera 242 m²

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

Bez záznamu.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Dom na Panskej 35

POPIS STAVBY

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 (1904) je určený na základe záznamov získaných z evidencie národných kultúrnych pamiatok. Dom má päť nadzemných podlaží, obytné podkrovie a jedno podzemné podlažie. Nachádza sa v Bratislave, v zastavanom území mestskej časti Staré Mesto, na Panskej ulici. Na prízemí je nebytový priestor - bývalá lekáreň "U Salvátora", jeden byt a komunikačné priestory. V suteréne sú sklady a komunikačné priestory. Na ďalších nadzemných podlažiach sú byty a komunikačné priestory. Dom je prístupný z Panskej ulice a je súčasťou radovej zástavby, tesne sa dotýkajúc bočnými stenami a zadnou stenou susedných stavieb (polyfunkčných budov). Na objekte neboli počas jeho existencie vykonávané žiadne významné rekonštrukčné práce, vykonané boli bežné opravy údržba stavby.

Dispozične stavba po podlažiach pozostáva:

- Na 1. podzemnom podlaží výlučne zo skladovacích priestorov a pivničných kobiek delených latkovými priečkami, komunikačných priestorov (chodieb) s dvomi samostatnými prístupovými schodmi (jedny z hlavnej chodby na 1.nadzemnom podlaží a druhé z priestorov bývalej lekárne).
- Na 1. nadzemnom podlaží z hlavnej vstupnej chodby so schodmi do podzemného podlažia a schodmi na 2. nadzemné podlažie, z jedného spoločného WC na chodbe, ďalej z priestorov bývalej lekárne (vlastnej lekárne, skladu liekov, schodišťového priestoru vedúceho do mezonetovej miestnosti za lekárňou, miestnosti prípravovne liekov, vstupu do pivnice, vonkajšieho skladu liekov prístupného zo spoločnej chodby a z novovybudovaného sociálno-hygienického zariadenia (2x samostatné WC s predsienkami) a z jednoizbového bytu č. 1 (chodbička, kuchyňa a izba). V zadnej časti pozemku je oplotený vybetónovaný dvorček.
- Na 2. nadzemnom podlaží z prístupového schodišťa, spoločnej loggie a dvoch bytov - byt č. 2 (vstupná predsienka, kuchyňa, izba, kúpeľňa so sprchovým kútom a s WC), byt č. 3 (vstupná predsieň, hala, 3x izba, kuchyňa, samostatné WC, kúpeľňa a komora).
- Na 3. nadzemnom podlaží z prístupového schodiska a dvoch bytov - byt č. 4 (vstupná hala, svetlík, samostatné WC, kúpeľňa, 3x izba, kuchyňa a balkón a byt č. 5 (vstupná predsieň s kuchynkou, 2 x izba, chodba, samostatné WC a kúpeľňa).
- Na 4. nadzemnom podlaží z prístupového schodiska a dvoch bytov - byt č. 6 (vstupná hala, svetlík, samostatné WC, kúpeľňa, 3 x izba a kuchyňa) a byt č. 7 (vstupná predsieň s kuchynkou, 2x izba, chodba, samostatné WC a kúpeľňa).
- Na 5. nadzemnom podlaží z prístupového schodiska a dvoch bytov - byt č. 8 (vstupná predsieň, 3x izba, kuchyňa, samostatné WC a kúpeľňa) a mezonetový byt č. 9 (vstupná predsieň s kuchynským kútom, svetlík, 3x izba, chodba, kúpeľňa, samostatné WC, komora a balkón).
- Na 6. nadzemnom (podkrovnom) podlaží z prístupového schodiska, mezonetového bytu č. 9 a z bytu č. 10 (bol prerobený z bývalej práčovne a skladu liečiv a v súčasnosti pozostáva zo vstupnej chodbičky s pavlačou, izby, kuchynky, chodby, samostatného WC a kúpeľne).

Základy domu sú vybudované pod suterénom, 1. podzemné podlažie, osadené v hĺbke viac ako 2 m pod úrovňou okolitého terénu, bez vodorovných a bez zvislých izolácií proti zemnej vlhkosti. Zvislý nosný systém je murovaný z plných pálených tehál v skladobnej hrúbke 80 cm a v uličnej časti až 100 cm, priečky sú murované z plných pálených tehál, stropy sú prevažne keramické do oceľových nosníkov (tzv. hurdis) - omietnuté, vnútorné omietky sú pôvodne vápenné hladké, boli vo veľkej časti opadané až na tehlu pôsobením vlhkosti, zachované sú len v časti prístupnej z bývalej lekárne a jedna miestnosť (kuchynka) je celá obložená keramickým obkladom. Dvere sú drevené rámové, okná len vetracie otvory, čiastočne s jednoduchým zasklením osadeným v jednoduchom ráme, podlahy sú prevažne hrubé betónové, v časti prístupnej z lekárne a nachádzajúcej sa pod lekárňou je keramická dlažba. Schody na 1. nadzemné podlažie sú betónové monolitické s cementovým poterom. Elektroinštalácia je svetelná, rozvody sú vedené v rúrkach pod omietkou. Je tu rozvod studenej vody s hlavným uzáverom a vodomermom. Je tu rozvod zemného plynu. Vykurovanie priestorov pod lekárňou je ústredné, radiátory sú plechové vykurovacie panely, ostatné priestory nie sú vykurované.

1. nadzemné podlažie - steny sú murované z plných pálených tehál v skladobnej hrúbke 60 až 85 cm, priečky sú murované z tehál, stropy sú železobetónové monolitické dosky s rovnými upravenými podhl'admi a s bohatou zdobenou štukovou výzdobou a freskami v bývalej lekárni. Strecha je sedlová, krov je drevený s nerovnakou výškou hrebeňov, krytina je z bezdrážkovej jednoduchej pálenej škridle, vežička je oplechovaná medeným plechom a klampiarske konštrukcie sú úplne v uličnej časti medené, v dvorovej časti z pozinkovaného plechu. Stavba je chránená bleskozvodom. Povrchová úprava fasády z uličnej strany je vápenno cementová štuková, bohato zdobená omietka, vo dvore je vápenná omietka poškodená a opadaná až na tehlu. Vnútorné omietky sú vápenné hladké a vnútorné keramické obklady sú len v kuchynke, dvere sú prevažne drevené rámové s výplňou, vstupné dvere sú kované so sklenenými výplňami, okná sú prevažne drevené dvojité s doskovým ostením, vo dvore sú zamrežované, okná do ulice sú veľkoplošné jednoduché výklady, podlahy v chodbe a v bývalej lekárni sú z cementovej mozaikovej dlažby. Podlahy v obytných miestnostiach sú parkety, v neobytných miestnostiach je betón s položeným PVC. Hlavné schody na 2. nadzemné podlažie sú z vápencových blokov, votknutých do steny, zábradlie je kované, schody v lekárky do miestnosti v zadnej časti nad lekárňou sú so stupňami z tvrdého dreva. Podlaha v tejto miestnosti je drevená dosková. Elektroinštalácia je len svetelná, je tu rozvod studenej vody a inštalácia zemného plynu, príprava teplej vody je riešená lokálne plynovými a elektrickými prietokovými ohrievačmi. Kanalizácia zo splachovacieho WC a z kuchyniek je vyvedená do verejnej kanalizácie. Vykurovanie je prevažne ústredné na plyn, radiátory sú plechové vykurovacie panely.

2. nadzemné podlažie - nosný systém je murovaný z plných pálených tehál v skladobnej hrúbke 60 až 85 cm, priečky sú murované z tehál, stropy sú železobetónové monolitické s rovnými upravenými podhl'admi. Parapety okien do dvora sú oplechované s pozinkovaným plechom. Povrchová úprava fasády z uličnej strany je vápenno cementová štuková, bohato zdobená omietka, vo dvore je vápenná omietka čiastočne poškodená a opadaná až na tehlu. Vnútorné omietky sú vápenné hladké a vnútorné keramické obklady sú v kuchyniach, kúpeľniach, v sprchovom kúte a vo WC. Dvere sú prevažne drevené rámové s výplňou, čiastočne hladké, okná sú drevené dvojité s doskovým ostením, dve okná sú zamrežované. Podlahy v spoločnej chodbe sú z mozaikovej cementovej dlažby, podlahy v obytných miestnostiach sú parkety, resp. plávajúce laminátové podlahy, v neobytných miestnostiach je betón s nalepeným PVC a v kúpeľniach a vo WC sú keramické dlažby. Schody na 3. nadzemné podlažie sú z vápencových blokov, votknutých do steny a zábradlie je kované, Elektroinštalácia je svetelná, je tu rozvod studenej vody a inštalácia zemného plynu, príprava teplej vody je riešená lokálne plynovými a elektrickými prietokovými ohrievačmi. Kanalizácia z kúpeľní, zo splachovacích WC a z kuchyniek je vyvedená do verejnej kanalizácie. Vykurovanie je prevažne ústredné na plyn, radiátory sú plechové vykurovacie panely. V dome je rozvod hydrantu.

3. nadzemné podlažie - nosný systém je murovaný z plných pálených tehál v skladobnej hrúbke 50 až 72 cm, priečky sú murované z tehál, stropy sú železobetónové monolitické s rovnými upravenými podhl'admi. Povrchová úprava fasády z uličnej strany je vápenno cementová štuková, bohato zdobená omietka, vo dvore je vápenná omietka čiastočne poškodená a opadaná až na tehlu. Vnútorne omietky sú vápenné hladké a vnútorné keramické obklady sú v kuchyniach, kúpeľniach a vo WC. Dvere sú prevažne drevené rámové s výplňou, okná sú drevené dvojité s doskovým ostením, parapety okien do dvora sú oplechované pozinkovaným plechom. Podlahy v spoločnej chodbe sú z mozaikovej cementovej dlažby, podlahy v obytných miestnostiach sú parkety a laminátové plávajúce podlahoviny, v neobytných miestnostiach sú keramické dlažby. Schody na 4. nadzemné podlažie sú z vápencových blokov, votknutých do steny, zábradlie je kované. Elektroinštalácia je svetelná, je tu rozvod studenej vody a inštalácia zemného plynu, príprava teplej vody je riešená lokálne plynovými a elektrickými prietokovými ohrievačmi. Kanalizácia z kúpeľní, zo splachovacích WC a z kuchyniek je vyvedená do verejnej kanalizácie. Vykurovanie je prevažne ústredné na plyn, radiátory sú plechové vykurovacie panely.

4. nadzemné podlažie - nosný systém je murovaný z plných pálených tehál v priemernej skladobnej hrúbke do 55 cm, priečky sú murované z tehál, stropy sú železobetónové monolitické s rovnými upravenými podhl'admi. Povrchová úprava fasády z uličnej strany je vápenno cementová štuková, bohato zdobená omietka, vo dvore je vápenná omietka čiastočne poškodená a opadaná až na tehlu. Vnútorne omietky sú vápenné hladké a vnútorné keramické obklady sú v kuchyniach, kúpeľniach a vo WC. Dvere sú prevažne drevené rámové s výplňou, okná sú drevené dvojité s doskovým ostením, parapety okien do dvora sú oplechované pozinkovaným plechom, Podlahy v spoločnej chodbe sú z mozaikovej cementovej dlažby, podlahy v obytných miestnostiach sú parkety, v neobytných miestnostiach sú keramické dlažby a korok. Schody na 5. nadzemné podlažie sú z vápencových blokov, votknutých do steny, zábradlie je kované. Elektroinštalácia je svetelná, je tu rozvod studenej vody a inštalácia zemného plynu, príprava teplej vody je riešená lokálne plynovými a elektrickými prietokovými ohrievačmi. Kanalizácia z kúpeľní, zo splachovacích WC a z kuchyniek je vyvedená do verejnej kanalizácie. Vykurovanie je prevažne ústredné na plyn, radiátory sú plechové vykurovacie panely.

5. nadzemné podlažie - nosný systém je murovaný z plných pálených tehál v priemernej skladobnej hrúbke do 55 cm, priečky sú murované z tehál, stropy sú železobetónové monolitické s rovnými upravenými podhl'admi. Povrchová úprava fasády z uličnej strany je vápenno cementová štuková, bohato zdobená omietka, vo dvore je vápenná omietka čiastočne poškodená a opadaná až na tehlu. Vnútorne omietky sú vápenné hladké a vnútorné keramické obklady sú v kuchyniach, kúpeľniach a vo WC. Dvere sú prevažne drevené rámové s výplňou, v časti sú hladké dvere, okná sú drevené dvojité s doskovým ostením, parapety okien do dvora sú oplechované pozinkovaným plechom. Podlahy v spoločnej chodbe sú z mozaikovej cementovej dlažby, podlahy v obytných miestnostiach sú parkety, resp. veľkoplošné laminátové plávajúce parkety, v neobytných miestnostiach sú keramické dlažby a v minimálnej miere aj betón s cementovým poterom. Schody na 6. nadzemné podlažie sú z vápencových blokov, votknutých do steny, zábradlie je kované a schody v mezonetovom byte č. 9 sú z oceľovej konštrukcie s drevenými stupňami. Elektroinštalácia je svetelná, je tu rozvod studenej vody a inštalácia zemného plynu, príprava teplej vody je riešená lokálne plynovými a elektrickými prietokovými ohrievačmi, kanalizácia z kúpeľní, zo splachovacích WC a z kuchyniek je vyvedená do verejnej kanalizácie. Vykurovanie je prevažne ústredné na plyn, radiátory sú plechové vykurovacie panely.

6. nadzemné/podkrovné podlažie - nosný systém je murovaný z plných pálených tehál v priemernej skladobnej hrúbke do 50 cm, priečky sú murované z tehál, stropy sú železobetónové monolitické, resp. drevené s upravenými podhl'admi. Povrchová úprava fasády z uličnej strany je vápenno cementová štuková, vo dvore je vápenná omietka čiastočne poškodená a opadaná až na

tehlu. Vnútorne omietky sú vápenné hladké a vnútorne keramické obklady sú v kuchyni, kúpeľni a vo WC. Dvere sú prevažne drevené rámové s výplňou, okná sú drevené dvojité s doskovým ostentím, parapety okien do dvora sú oplechované pozinkovaným plechom. Podlaha spoločnej chodby je betónová s cementovým poterom, podlahy v obytných miestnostiach sú parkety, v neobytných miestnostiach je betón s položeným, resp. nalepeným PVC. Elektroinštalácia je svetelná, je tu rozvod studenej vody a inštalácia zemného plynu, príprava teplej vody je riešená lokálne kombinovaným plynovým kotlom. Kanalizácia z kúpeľne, splachovacieho WC a z kuchynky je vyvedená do verejnej kanalizácie. Vykurovanie je ústredné na plyn, radiátory sú plechové vykurovacie panely.

Základná životnosť porovnateľných stavebných objektov (prevádzková stavba s masívnym murovaným nosným systémom, železobetónovými monolitickými stropmi) je v odbornej literatúre uvádzaná od 150 do 200 rokov. Pri stanovení životnosti a opotrebenia stavby je potrebné zohľadniť aj zanedbanie realizácie bežných opráv, výmeny prvkov krátkodobej životnosti a kvalitu vykonávania údržby. Za poškodenie sa nepovažuje fyzické alebo morálne starnutie jednotlivých konštrukcií alebo vybavení, ani dôsledky zanedbanej údržby hodnoteného objektu. Stavba bola postavená v r. 1904, jej celková životnosť je stanovená odborným odhadom a opotrebenie je počítané lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 52 domy radové, s občianskym vybavením

KS: 1122 Trojbytové a viacbytové budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
(242-3,00*10,00)*0,35	74,20
Spodná stavba	
(242-30)*(139,45-136,21)	686,88
Vrchná stavba	
(242-30)*(163,49-139,45)	5 096,48
Zastrešenie	
(242-30)*(165,05-163,49)/2	165,36
Obstavaný priestor stavby celkom	6 022,92

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 1\,998 / 30,1260 = 66,32 \text{ €/m}^3$

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]
Podzemné	1	212	212		(139,45-136,21)	3,24
Nadzemné	1	212	212	Repr.	144,62-139,45	5,17
Nadzemné	2	212	212	Repr.	149,02-144,62	4,4
Nadzemné	3	212	212	Repr.	152,01-149,02	2,99

Nadzemné	4	212	212	Repr.	155,99-152,01	3,98
Nadzemné	5	212	212	Repr.	159,89-155,99	3,9
Podkrovné	1	212	212	Repr.	163,49-159,89	3,6

Priemerná zastavaná plocha: $(212 + 212 + 212 + 212 + 212 + 212) / 6 = 212,00 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(212 * 3,24 + 212 * 5,17 + 212 * 4,4 + 212 * 2,99 + 212 * 3,98 + 212 * 3,9 + 212 * 3,6) / (212 + 212 + 212 + 212 + 212 + 212 + 212) = 3,90 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 212) = 1,0332$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,9) = 0,8385$

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	6,06
2	Zvislé konštrukcie	19,00	1,00	19,00	19,20
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,08
4	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,05
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,02
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,01
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,07
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,03
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,02
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,03
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,03
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,05
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,03
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	5,05
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,05
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,01
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,03
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,03
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,01
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,02
22	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,02
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	4,04
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,06
	Spolu	100,00		99,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 99,00 / 100 = 0,9900$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$

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

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$

$VH = 66,32 €/m^3 * 2,554 * 0,9900 * 1,0332 * 0,8385 * 0,939 * 1,15$

$VH = 156,8742 €/m^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Dom na Panskej 35	1904	115	35	150	76,67	23,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$156,8742 €/m^3 * 6022,92 m^3$	944 840,76
Technická hodnota	23,33 % z 944 840,76 €	220 431,35

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot vo dvore

Oplotenie vo dvore oddeľuje hodnotenú nehnuteľnosť od susediacej parcely v zadnej časti pozemku. Plot je vybudovaný na základe z kameňa a betónu, s betónovou podmurovkou a pohľadovou výplňou z kovových profilov. Plot bol vybudovaný v roku 1968, jeho životnosť je stanovená odborným odhadom a opotrebenie je počítané lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	10,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	10,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	2,50m ²	435	14,44 €/m

Dĺžka plotu:	10 m
Plošná plocha výplne:	$2,50 = 2,50 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,554$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,15$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot vo dvore	1968	51	14	65	78,46	21,54

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(10,00\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 2,50\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2) * 2,554 * 1,15$	1 691,48
Technická hodnota	21,54 % z 1 691,48 €	364,34

2.2.2 Betónová plocha vo dvore

Spevnená plocha vo dvore vytvára povrchovú úpravu vlastného nezastavaného pozemku. Plocha je vybudovaná z liateho betónu na upravenom podklade. Betónová plocha bola vybudovaná v roku 1968, jej životnosť je stanovená odborným odhadom a opotrebenie je počítané lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO:	822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS:	2112 Miestne komunikácie
Kód KS2:	2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod:	8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka:	8.2.b) Do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	$10,00 * 3,00 = 30 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,554$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,15$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Betónová plocha vo dvore	1968	51	14	65	78,46	21,54

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$30 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,554 * 1,15$	964,84
Technická hodnota	21,54 % z 964,84 €	207,83

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Dom na Panskej 35	944 840,76	220 431,35
Plot vo dvore	1 691,48	364,34
Betónová plocha vo dvore	964,84	207,83
Celkom:	947 497,08	221 003,52

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 neprimeranou pohnútkou, obvykle vrátane DPH. Všeobecnú hodnotu stavieb možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciacie, porovnávacou metódou a kombinovanou metódou. Všeobecnú hodnotu pozemkov možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciacie, porovnávacou metódou a výnosovou metódou.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Bytový dom sa nachádza v Hlavnom meste SR Bratislava, m.č. Staré Mesto, na Panskej ulici č. 35, súpisné č. 254. Umiestnenie domu je 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 1904 bez vykonaných podstatných stavebných úprav, bez významnej modernizácie. 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 dobrú nehnuteľnosť.

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 dispozičným usporiadaním, ako nebytové priestory s dvorom a so skladovými priestormi na prízemí a byty na ďalších nadzemných podlažiach.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Stavba je v zanedbanom technickom stave a vyžaduje si realizáciu rekonštrukcie a modernizácie. Prístup k nehnuteľnosti je po verejnej cestnej komunikácii a miestnych chodníkoch pre peších. Celá nehnuteľnosť je v podielovom spoluvlastníctve právnickej osoby a hlavného mesta, v podiele 1/2 + 1/2. Stavba je zapísaná v zozname národných kultúrnych pamiatok. Spoluvlastník nehnuteľnosti Forespo Helios 2 a.s., Karloveská 34, Bratislava, má na LV zapísané záložné právo v prospech Compact Property Fund, investičný fond, Česká republika, v podiele 1/2 na stavbu a pozemok. V evidencii katastra nehnuteľností je zapísaná plomba na základe Z-18625/2019 a poznámka - začatie súdneho konania pod č. 12C/49/2007 na OS Bratislava I, o určenie vlastníckeho práva k pozemku parc. č. 494 a stavby súp. č. 254.

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/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI} * v_I$
1	Trh s nehnuteľnosťami	II.	2,400	13	31,20
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	I.	3,600	30	108,00
	obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	III.	1,200	8	9,60
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	3,600	7	25,20
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				

5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	1,200	6	7,20
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	1,200	10	12,00
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	3,600	9	32,40
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	III.	1,200	6	7,20
	vysoká hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	1,200	5	6,00
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	3,600	6	21,60
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	2,400	7	16,80
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	I.	3,600	7	25,20
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.				
13	Obč. vybav. (úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra)	I.	3,600	10	36,00
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	1,200	8	9,60
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	II.	2,400	9	21,60
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	1,200	8	9,60
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,120	7	0,84
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	I.	3,600	4	14,40
	nehnuteľnosti s vysokým nájomným				
19	Názor znalca	II.	2,400	20	48,00
	dobrá nehnuteľnosť				
Spolu				180	442,44

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 442,44 / 180$	2,458
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 221\ 003,52 \text{ €} * 2,458$	543 226,65 €

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 ulici. V okolí sú postavené prevažne bytové stavby, polyfunkčné domy a občianska vybavenosť. Pozemok tvorí jedna parcela s celkovou výmerou 242 m², obdĺžnikového tvaru, ktorá je na LV zapísaná ako zastavaná plocha a nádvorie, so spôsobom využívania ako pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom. V skutočnosti je tento pozemok zastavaný stavbou bytového domu, označeného súpisným číslom 254. Pozemok leží v rovinatom území v upravenom teréne, situovaný je pri Panskej ulici 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	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
494	zastavané plochy a nádvoria	1/1	242,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	7. prednostné obchodné ulice a miesta v užšom centre miest nad 100 000 obyvateľov, najlepšie miesta pre obchod v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov	1,90
k _V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05

k_D koeficient dopravných vzťahov	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,20
k_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	$k_{PD} = 1,90 * 1,05 * 1,20 * 1,50 * 1,50 * 2,75 * 0,85$	12,5909
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 12,5909$	835,91 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 494	$242,00 \text{ m}^2 * 835,91 \text{ €/m}^2 * 1/1$	202 290,22
Spolu		202 290,22

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti – stavby s.č. 254 na Panskej 35 v Bratislave, so zastavaným pozemkom parc. č. 494 v k.ú. Staré Mesto, v spoluvlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava v podiele 1/2 a spoločnosti Forespo Helios 2 a.s. v podiele 1/2, pre účel zámeny 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	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Dom na Panskej 35	541 820,26
Plot vo dvore	895,55
Betónová plocha vo dvore	510,85
Spolu stavby	543 226,65
Pozemky	
Zastavaný pozemok a dvor - parc. č. 494 (242 m ²)	202 290,22
Všeobecná hodnota celkom	745 516,87
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	746 000,00

Slovom: Sedemstoštyridsaťšesťtisíc Eur

Stavba postavená v roku 1904 je v zanedbanom technickom stave a vyžaduje si realizáciu rekonštrukcie a modernizácie. Prístup k nehnuteľnosti je po verejnej cestnej komunikácii a miestnych chodníkoch pre peších. Celá nehnuteľnosť je v podielovom spoluvlastníctve právnickej osoby a hlavného mesta, v podiele 1/2 + 1/2. Stavba je zapísaná v zozname národných kultúrnych pamiatok. Spoluvlastník nehnuteľnosti Forespo Helios 2 a.s., Karloveská 34, Bratislava, má na LV zapísané záložné právo v prospech Compact Property Fund, investičný fond, Česká republika, v podiele 1/2 na stavbu a pozemok. V evidencii katastra nehnuteľností je zapísaná plomba na základe Z-18625/2019 a poznámka - začatie súdneho konania pod č. 12C/49/2007 na OS Bratislava I, o určenie vlastníckeho práva k pozemku parc. č. 494 a stavby súp. č. 254.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti, stanovená podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z., obsahuje obvykle aj daň z pridanej hodnoty. Aktuálna sadzba DPH je 20 % zo zdaniteľného plnenia (podľa zákona č. 222/2004 Z.z. v platnom znení).

.....
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. OTS1903702, SNM/19/095/SP, z 15.10.2019	1
2.	Výpis z LV č. 41, k.ú. Staré Mesto, z 24.10.2019	1
3.	Kópia z katastrálnej mapy, z 24.10.2019	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.	Projektová dokumentácia domu	15
8.	Fotografie z miestnej obhliadky	3
	Spolu	26