

OCENENIE NEHNUTEL'NOSTI

AREÁL BÝVALÉHO SOU ENERGETICKÉHO
V ZÁHORSKEJ BYSTRICI

PRIPRAVENÉ PRE:

ÚSTAV STAVEBNEJ EKONOMIKY, S.R.O.

DÁTUM OCENENIA: 1.12.2016



Obsah

ZHRNUTIE	3
A OCENENIE - ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE	4
1. Zadanie	4
2. Účel ocenenia.....	4
3. Predchádzajúca spolupráca a konflikt záujmov	4
4. Základný princíp ocenenia	4
5. Aplikované predpoklady a odchýlky	5
6. Obhliadka nehnuteľnosti	5
7. Zdroje informácií.....	5
8. Všeobecný komentár	6
9. Ocenenie	6
10. Dôverynosť dokumentu.....	6
11. Zverejnenie a publikácia	6
B OCEŇOVACIA SPRÁVA	8
1. Lokalita a poloha	8
2. Popis nehnuteľnosti.....	10
3. Priestory existujúcich budov.....	14
4. Súčasný stav nehnuteľností	15
5. Pozemok	15
6. Environmentálne faktory	16
7. Územné plánovanie	16
8. Vlastnícke práva.....	18
9. Metodika a komentáre k oceneniu	19
10. Ocenenie	24
PRÍLOHY	25
Príloha 1 Fotografie.....	25
Príloha 2 Kalkulácia trhovej hodnoty	29
Príloha 3 Popis rezidenčného trhu	30
Príloha 4 List vlastníctva	33
Príloha 5 Zoznam predložených dokumentov	34
C VŠEOBECNÉ OBCHODNÉ PODMIENKY	35
D VŠEOBECNÉ PRINCÍPY OCEŇOVANIA.....	42

ZHRNUTIE

AREÁL BÝVALÉHO SOU ENERGETICKÉHO V ZÁHORSKEJ BYSTRICI (BRATISLAVA IV)



Poloha a lokalita:	<p>Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v severozápadnej časti Bratislavy, v časti Záhorská Bystrica, ktorá sa stala populárnou a vyhľadávanou rezidenčnou lokalitou hlavne v posledných rokoch vďaka svojej blízkosti a jednoduchému prístupu do hlavného mesta.</p> <p>Areál bývalého Stredného odborného učilišťa energetického leží v mierne svahovitom teréne v južnej časti obývaného územia Záhorskej Bystrice. Okolie predmetného areálu je tvorené nízko podlažnou rezidenčnou zástavbou ako aj lesným porastom Vnútorných Západných Karpát.</p> <p>Areál je prístupný autom ako aj bratislavskou mestskou hromadnou dopravou.</p>
Popis nehnuteľnosti:	<p>Predmetom ocenenia je areál bývalého Stredného odborného učilišťa energetického v Záhorskej Bystrici. Areál sa rozprestiera na území o približne 5,6 hektára, pričom predmetom ocenenia je 48.331 m² pozemkov a súvisiacich stavieb v zmysle zadania objednávateľa. Areál tvorí okrem iného bývalá škola s telocvičňou, pod ktorou sa nachádza krytý civilnej obrany, bývalá budova dielní, sklady, bývalá plaváreň a budova internátu ako i garáže. Areál bol postavený v druhej polovici sedemdesiatych rokov minulého storočia a poskytoval vzdelanie, ubytovanie a voľnočasové aktivity takmer 700 študentom denne.</p> <p>Podľa našich informácií po tom, ako škola ukončila svoju činnosť okolo roku 2008, budovy neboli využívané ani prevádzkované. Momentálne sú čiastočne či kompletne zchátralé a nevhodné na užívanie. Predmetná nehnuteľnosť bola Uznesením BSK vyhlásená za prebytočnú v roku 2010.</p>
Celková plocha:	Celková plocha pozemkov, ktoré sú predmetom tohto ocenenia je 48.331 m ² . Na tejto ploche sú registrované nasledujúce budovy so súpisnými číslami: internát, kotolňa, škola s telocvičňou, dielne, garáže, plaváreň.
Nájomcovia:	Budovy nie sú v súčasnosti nijako využívané tretími stranami a negenerujú žiadne výnosy.
Vlastnícke práva:	Predmetné nehnuteľnosti sú registrované na Liste vlastníctva č. 4526 v katastrálnom území Záhorská Bystrica v okrese Bratislava IV. Vlastníkom nehnuteľnosti je Bratislavský samosprávny kraj.
Dátum ocenenia:	1. december 2016
Metóda ocenenia:	Reziduálna metóda a porovnávací metóda
Trhová hodnota:	EUR 2.644,000,000 (€ 54.70 / m ²)

Toto zhrnutie je prísne dôverné a určené iba pre Adresáta tohto ocenenia. Zhrnutie ocenenia nesmie byť kopírované, poskytované tretím stranám ani použité oddelene od tejto oceňovacej správy ako celku.

A OCENENIE - ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE

Adresát: Ústav stavebnej ekonomiky, s.r.o.

Nehnuteľnosť: Areál bývalého Stredného odborného učilišťa energetického v Záhorskej Bystrici v Bratislave IV

Dátum vydania správy: 12. januára 2017

Dátum ocenenia: 1. december 2016

1. ZADANIE

Toto ocenenie bolo pripravené v zmysle zmluvy zo dňa 20.12.2016 pre interné účely Adresáta (t.j. zamýšľaný predaj nehnuteľnosti). Popis nehnuteľnosti a ocenenia sa nachádza v časti B tejto správy.

Na toto ocenenie sa vzťahujú obchodné podmienky (vrátane rozsahu našej zodpovednosti a princípy ocenenia, ktoré sú súčasťou tejto správy (časť C).

2. ÚČEL OCENENIA

Toto ocenenie bolo pripravené pre interné účely Adresáta.

3. PREDCHÁDZAJÚCA SPOLUPRÁCA A KONFLIKT ZÁUJMOV

Spoločnosť Cushman & Wakefield neposkytovala v minulosti žiadne agentúrne ani poradenské služby týkajúce sa predmetnej nehnuteľnosti alebo vlastníka nehnuteľnosti.

Spoločnosť Cushman & Wakefield potvrdzuje, že poskytnutím oceňovacích služieb nedochádza ku žiadnemu konfliktu záujmov. Naša spoločnosť nebude mať z tejto zakázky iný zisk ako odmenu za vypracovanie ocenenia.

4. ZÁKLADNÝ PRINCÍP OCENENIA

Toto ocenenie je vypracované v súlade s oceňovacími štandardami Kráľovského inštitútu kvalifikovaných znalcov („RICS“ – Royal Institution of Chartered Surveyors) vydaných v 2014 v príslušnom znení. Tieto štandardy sú úplne v súlade s Medzinárodnými oceňovacími štandardami (IVS – International Valuation Standards).

Predmetná nehnuteľnosť je ocenená na princípe trhovej hodnoty definovanej podľa RICS štandardov nasledovne:

„Odhadovaná suma, za ktorú by mala byť nehnuteľnosť k dátumu ocenenia (odhadu ceny) prevedená z dobrovoľného predávajúceho na dobrovoľného kupujúceho formou tzv. „arm's length transaction“ (transakcia medzi nezávislými stranami) po prevedení riadnej marketingovej kampane, pričom strany transakcie konali vedome, s patričnou opatrnosťou a bez nátlaku.“

5. APLIKOVANÉ PREDPOKLADY A ODCHÝLKY

V rámci Oceňovacích štandardov podľa RICS je Špeciálny predpoklad definovaný ako „predpoklad,“:

- „ktorý vyžaduje, aby ocenenie bolo vypracované na základe faktov, ktoré sa materiálne odlišujú od faktov existujúcich k dátumu ocenenia,“ alebo
- „ktorý by potenciálny kupujúci (bez kupujúcich so „špecifickým zámerom a záujmom“) nebral pri rozumnom zvážení a za bežných okolností na trhu do úvahy k dátumu ocenenia“

Aplikovanie špeciálnych predpokladov môže viesť k významnému rozdielu v hodnote.

Po dohode s adresátom sme pre účely ocenenia použijeme predpoklad, že CO kryt, ktorý sa nachádza pod telocvičňou, budú investori považovať za súčasť nehnuteľnosti a povolenia na demoláciu a znefunkčnenie CO krytu budú vydané, a tým bude potenciálnemu kupujúcemu umožnená nová výstavba.

Toto ocenenie je založené na predpoklade, že vyhlásením prebytočnosti oceňovanej nehnuteľnosti môže dôjsť k zmene funkcie a tým aj k zmene územného plánu predmetnej zóny.

Pre účel tohto ocenenia sme ďalej predpokladali, že vyňatím parciel č. 3263/186 (571 m²) a č. 3263/187 (1.292 m²) nedôjde k obmedzeniu prístupových práv do predmetného areálu. Predpokladáme, že prístup bude zabezpečený na základe bezodplatných vecných bremien, a teda aj prevoditeľný na potenciálneho kupujúceho.

Všetky ostatné aplikované predpoklady sú popísané v časti B.

6. OBHLIADKA NEHNUTEĽNOSTI

Obhliadku vonkajších aj vnútorných priestorov predmetnej nehnuteľnosti vykonala Aneta Lendvayová MRICS dňa 29.11.2016.

7. ZDROJE INFORMÁCIÍ

Toto ocenenie je založené na podkladoch a informáciách predložených Adresátom alebo vlastníkom nehnuteľnosti. Spoločnosť Cushman & Wakefield nevykonala skúšobné meranie plôch nehnuteľnosti a z dôvodu chýbajúcich plánov nemohla plochy verifikovať. Z tohto dôvodu boli vo výpočtoch použité informácie od Adresáta alebo vlastníka nehnuteľnosti. Pre účely ocenenia sme predpokladali, že všetky informácie sú správne, úplne a pravdivé.

8. VŠEOBECNÝ KOMENTÁR

Ocenenie je odhad ceny, v žiadnom prípade nie je jej zárukou. Nevyhnutne vyžaduje subjektívny posudok a úsudok oceňovateľa, ktorý sa, aj keď je logický a primeraný, môže líšiť od názoru kupujúceho alebo iného oceňovateľa. Účel ocenenia nemá vplyv na postup pri oceňovaní.

Hodnota nehnuteľnosti sa môže výrazne meniť aj v priebehu krátkého časového horizontu, takže náš názor na jej hodnotu k inému dátumu ocenenia sa môže výrazne líšiť. V prípade, že zamýšľate použiť toto ocenenie k inému dátumu ako je dátum ocenenia, odporúčame Vám sa najskôr obrátiť na nás.

Ak zamýšľate predaj nehnuteľnosti, dôrazne odporúčame realizovať tento až po prevedení riadneho marketingu. Nepovažujte toto ocenenie za smerodajné, pokiaľ Vaši právni poradcovia neoveria, že uvedené údaje a predpoklady o vlastníctve, právnom titule, povoleniach sú správne.

MENA

Nehuteľnosť bola ocenená v eurách.

9. OCENENIE

TRHOVÁ HODNOTA

Trhová hodnota nehnuteľnosti tak, ako je popísaná v časti B tejto správy, je podľa nášho názoru (zaokrúhene):

EUR 2.644.000

(Dva milióny šestoštyridsať štyritisíc EUR)

10. DÔVERNOSŤ DOKUMENTU

Naše ocenenie je dôverné výlučne pre Adresáta a je určené výhradne pre jeho potreby a pre vyššie uvedený účel. V súvislosti s obsahom tohto ocenenia nenesieme žiadnu zodpovednosť voči tretím stranám.

11. ZVEREJNENIE A PUBLIKÁCIA

Obsah tohto ocenenia nesmie byť žiadnym spôsobom poskytnutý tretím stranám bez nášho predchádzajúceho písomného súhlasu týkajúceho sa formy, obsahu a rozsahu takého poskytnutia / zverejnenia. Naš súhlas ste povinní si vyžiadať aj v prípadoch, keď nebudeme menovito uvedení alebo ak má byť toto ocenenie dané do súvislosti s inými správami.

Súhlas s poskytnutím údajov neposkytneme, pokiaľ súčasne s poskytovanými údajmi nebudú dostatočne uvedené aj prípadné špeciálne predpoklady či odchýlky aplikované v tomto ocenení.

Za spoločnosť Cushman & Wakefield



Aneta Lendvayova MRICS

Head of Valuation & Advisory SK

+420 234 603 810

aneta.lendvayova@eur.cushwake.com



Richard Hogg MRICS

Partner / Head of Valuation & Advisory CZ

+420 234 603 830

richard.hogg@eur.cushwake.com



Michal Naskos MRICS

Associate | Valuation & Advisory CZ

+420 234 603 820

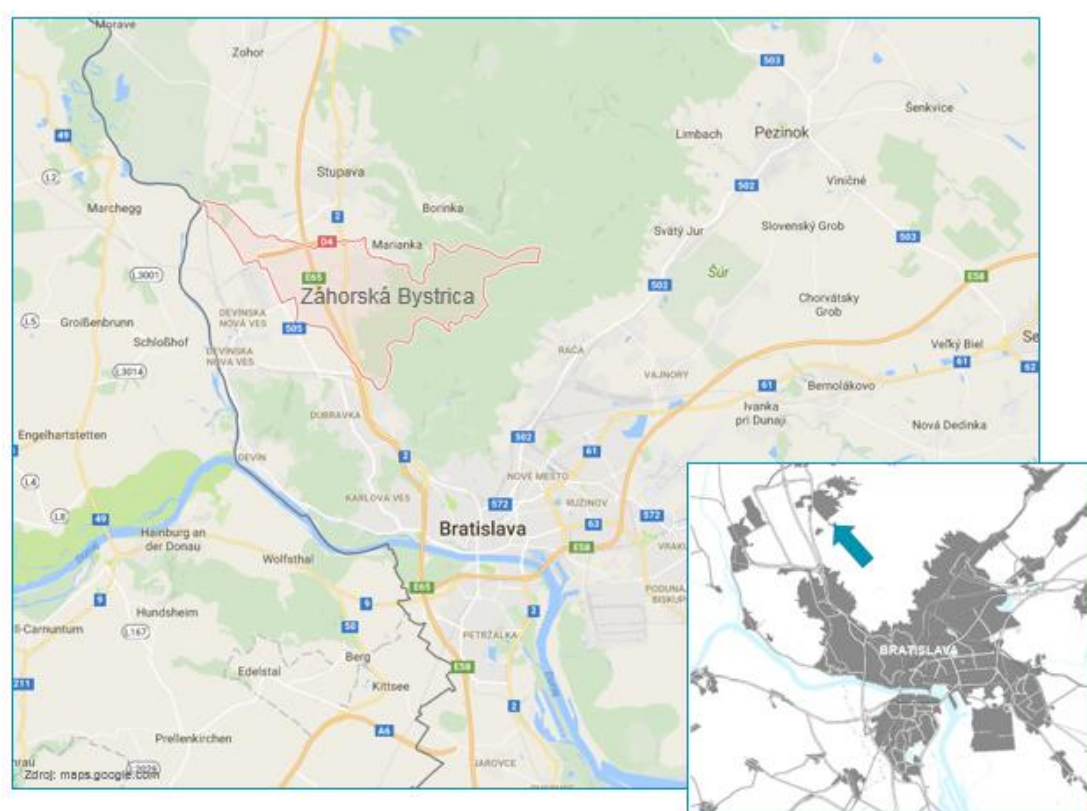
michal.naskos@cushwake.com

B OCEŇOVACIA SPRÁVA

AREÁL BÝVALÉHO SOU ENERGETICKÉHO V ZÁHORSKEJ BYSTRICI (BRATISLAVA IV)

1. LOKALITA A POLOHA

Predmetná nehnuteľnosť leží v severozápadnej časti hlavného mesta SR Bratislavy, v Záhorskej Bystrici. Mestská časť Záhorská Bystrica s približne 4.500 obyvateľmi sa nachádza ca. 16 kilometrov severne od centra Bratislavy.



Záhorská Bystrica je populárnou rezidenčnou lokalitou vďaka jednoduchému prístupu do centra Bratislavy ako aj k ďalším napojeniam na ostatné smery. Výhodou Záhorskej Bystrice je totiž blízkosť diaľnice D2 (cesta E65), ktorá na severe vedie do Českej Republiky a na juhu sa napája na medzinárodné diaľnice E58 (vedúcu do Rakúska) a E75 (vedúcu do Maďarska). Nasledujúca mapa zobrazuje súčasné a plánované napojenie na medzinárodné cesty a diaľnice:



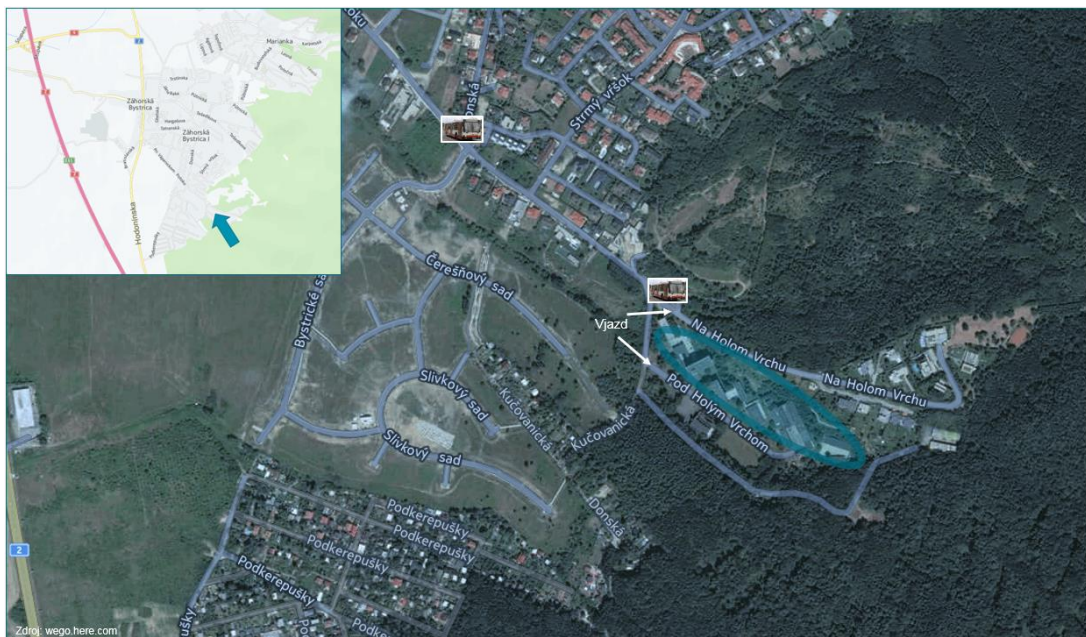
DOSTUPNOSŤ A PRÍJAZD

Areál bývalého Stredného odborného učilišťa energetického leží v mierne svahovitom teréne v južnej časti obývaného územia Záhorskej Bystrice. Okolie predmetného areálu je tvorené nízko podlažnou rezidenčnou zástavbou ako aj lesným porastom Vnútorých Západných Karpát.

Príjazd do Záhorskej Bystrice (okrem D2) tvorí aj ulica Hodonínska / Bratislavská.

Predmetný areál mal hlavný vjazd z ulice Pod Holým Vrchom a ďalší vchod/vjazd je z ulice Na Holom Vrchu, ktoré sú naojené na Bratislavskú pomocou ulice Pri Vápenickom potoku.

Ako ukazuje nasledujúca mapa, areál je prístupný autom ako aj bratislavskou mestskou hromadnou dopravou, pričom zastávka MHD sa nachádza priamo pred areálom:



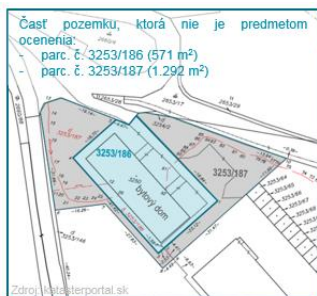
2. POPIS NEHNUTELNOSTI

Predmetná nehnuteľnosť pozostáva z pozemkov a budov, ktoré boli využívané na vzdelávacie, ubytovacie a voľnočasové aktivity študentov a zamestnancov Stredného odborného učilišťa energetického. Celý areál sa rozprestiera na ploche o veľkosti 56.456 m², pričom časť z týchto pozemkov bola z predmetu tohto ocenenia vyňatá. Predmetom tohto ocenenia sú pozemky s celkovou plochou 48.331 m².

Škola bola otvorená v druhej polovici 70-tych rokov minulého storočia a poskytovala vzdelanie takmer 700 študentom denne. Činnosť školy bola ukončená v roku 2008.

Momentálne sú budovy z veľkej časti zchátralé, bez pravidelnej údržby a nevhodné na užívanie.

Nasledujúca mapa zobrazuje areál, ktorý je predmetom tohto ocenenia. Dodatočne sme boli požiadaní, aby sme z ocenenia vylúčili naznačené parcely č. 3253/186 a 3253/187, ktoré by nemali byť predmetom budúceho predaja:



POPIS BUDOV

Internát

Budova internátu, ktorá bola dostavaná približne v roku 1975, má osem nadzemných podlaží a je čiastočne podpivničená. V priestoroch 1. nadzemného podlažia („PP“) sa nachádzajú vstupný vestibul, bufet, hala, jedáleň, kuchyňa, kancelárie, archív. Priestory kuchyne a jedálne sú v dezolátnom stave. 2NP až 7NP slúžili ako internát pre študentov, pričom 6NP a 7NP majú zrekonštruované sociálne zariadenia a plastové okná, ostatné časti budovy neboli predmetom akýchkoľvek renovácií. Na 8NP sa nachádza strojovňa výťahov.

Budova má oceľobetónový skelet. Stropy sú zčasti monolitické, montované prefabrikované oceľobetónové panely. Budova má jedno schodisko a jeden výťah. Väčšina okien sú pôvodné drevené a zdvojené (okrem zrekonštruovaných na 6NP a 7NP).

Objekt je napojený na vodu, kanalizáciu, elektrinu a zemný plyn.

Na objekte je viditeľne dlhodobá zanedbaná údržba, podľa poskytnutých informácií si technický stav budovy vyžaduje okrem iného okamžitú rekonštrukciu strechy.



Obstavaný priestor budovy: 23.187,16 m³

Budova školy (časť A a B)

Budova školy bola postavená okolo roku 1977 a pozostáva z troch funkčných, na seba navzájom napojených celkov. Časť A má 4 nadzemné podlažia, časť B (ktorá spája časť A s telocvičňou) má 2 nadzemné podlažia. V budove sa nachádzajú učebne a súvisiace miestnosti (kabinety, kancelárie atď.).

Budova má oceľobetónový skelet, obvodové a deliace konštrukcie sú murované. Strecha je plochá a pokrytá asfaltovými prevarovanými pásmi. Budova nemá výťah a má jedno centrálné schodisko. Podlahy sú z cementových mazanín a keramických dlažieb, PVC a kobercov. Vykurovanie je prostredníctvom radiátorov, pričom budova má plynovú kotolňu a centrálny ohrev TÚV.

Hoci budova nie je v dezolátnom stave, je na nej dlhodobu zanedbanú údržbu a pre akékoľvek užívanie je nutné previesť kompletnú rekonštrukciu.

Obstavaný priestor budovy: 9.529,86 m³ (časť A), 3,986.64 m³ (časť B)



Telocvičňa (budova školy – časť C)

V prípade tejto časti budovy sme identifikovali signifikantný rozdiel medzi poskytnutými informáciami, podľa ktorých sa jedná o „objekt s jedným nadzemným podlažím bez podpivničením...“ a skutočnosťou zistenou pri obhliadke, že v prvom podzemnom podlaží sa nachádza funkčný kryt civilnej obrany („CO-kryt“). Jedná sa teda o dvojpodlažný objekt, pričom 1NP bolo využívané ako telocvičňa a pod celým objektom (v 1 PP) sa rozprestiera CO-kryt. Z tohto dôvodu sme navýšili obstavaný priestor.

Budova je užívaná od roku 1977 a v súčasnosti je viditeľne zanedbaná. Telocvičňa nie je schopná prevádzky bez podstatnej rekonštrukcie.

CO-kryt je jediná funkčná časť celého areálu.

Súčasťou budovy školy je aj murovaná prepojovacia chodba so šatňami s jedným NP.

Obstavaný priestor budovy: 5.132,83 m³ (telocvičňa), predpokladaných 5.132,83 m³ (CO-kryt), 1.363,87 m³ (prepojovacia chodba)



Plaváreň

Plaváreň je jednopodlažná budova, ktorá bola uvedená do prevádzky približne v roku 1977. Zvislé nosné konštrukcie budovy sú zmontované z betónových dielcov a deliace konštrukcie sú murované.

Viditeľné praskliny na budove môžu byť následkom porušenej statiky, ale nebol nám predložený žiadny technický posudok v tejto veci. Budova je v dezolátnom stave vhodná na kompletnú demolíciu.

Obstavaný priestor budovy: 6.934,69 m³



Budova dielní

Budova dielní je funkčne rozdelená na 5 častí označovaných ako A, B, Ca, Cb a D, ktoré boli otvorené okolo roku 1977. Časti A a B majú iba jedno nadzemné podlažie, časť Cb má jedno nadzemné a jedno podzemné podlažie a časti Ca a D majú tri nadzemné a jedno podzemné podlažie. Nachádzali sa tu dielne, strojovne, lakovne, sklady.

Zanedbaná údržba všetkých častí spôsobila plesne, zatekanie a nefunkčnosť objektov a okamžitú potrebu kompletnej rekonštrukcie.

Obstavaný priestor budovy: 26.605,67 m³



Kotolňa

Budova kotolne je jednopodlažný murovaný objekt využívaný od 1975. Momentálne nie je využívaná a chátra. Jej obstavaný priestor je 1.429,84 m³.

Okrem vyššie uvedených hlavných stavieb sa nachádzajú na pozemku drobné stavby ako garáže, sklady, čistiareň odpadovej vody (nenachádza sa na pozemkoch, ktoré sú predmetom tohto ocenenia).

SÚČASNÝ STAV OCEŇOVANEJ NEHNUTEĽNOSTI

Predmetná nehnuteľnosť bola užívaná do roku 2008 ako škola a internát / ubytovňa. Nakoľko nehnuteľnosť nie je od toho času v prevádzke a pravidelná údržba bola podstatne zanedbaná, budovy vrátane rozvodov a technológií (a v niektorých prípadoch aj statiky) by súrne potrebovali kompletnú rekonštrukciu, čo by mohlo viesť k ich opätovnej funkčnosti.

Nakoľko však areál mal špecifickú funkciu (škola), bolo by zložité nájsť vhodného užívateľa, ktorý by dokázal ekonomicky vyťažiť z danej nehnuteľnosti.

Vzhľadom na aktuálny technický stav predmetu ocenenia, potenciálne náklady na rekonštrukciu, funkčné využitie okolitých pozemkov, obľúbenosť lokality a súčasný stúpajúci dopyt po rezidenčných nehnuteľnostiach, najlepším využitím („*highest and best use*“) predmetu nehnuteľnosti je podľa nášho názoru kompletná demolícia budov, vyčistenie pozemku, rozparcelovanie, zavedenie inžinierskych sietí a predaj pozemkov ako rezidenčných parciel (alebo následný development nízkopodlažnej zástavby).

Najväčšie riziká takeého procesu sú:

- Odstránenie / znefunkčnenie krytu civilnej obrany, pričom čiastkovým riešením by mohlo byť „premiestnenie“ CO krytu do inej časti predmetného územia tak, aby územie bolo čo najefektívnejšie využité. Pre účely tohto ocenenia sme predpokladali, že odstránenie CO krytu bude majiteľovi areálu povolené.
- Zmena územného plánu a s ňou súvisiace náklady ako aj časový harmonogram. Otázny výsledok a podmienky zastavanosti
- Elektroenergetické zariadenie nachádzajúce sa na parcelách č. 3253/13, 3253/38, 3253/3, 3253/120, 3253/121, 3253/23 môže spôsobiť čiastočné obmedzenie plánov výstavby.
- Všeobecné developerské riziko.

3. PRIESTORY EXISTUJÚCICH BUDOV

ZHRNUTIE	
Zdroj informácií	Údaje poskytol vlastník nehnuteľnosti
Aplikovaná definícia	Obstavaný priestor

OBSTAVANÉ PRIESTORY

Priestory jednotlivých budov, tak ako sú uvedené nižšie (s výnimkou priestoru krytu civilnej obrany) boli poskytnuté vlastníkom nehnuteľnosti. Pre účely ocenenia sme predpokladali, že

tieto výmery sú zamerané podľa miestnych štandardov, a že sú správne. Nevykonali sme žiadne kontrolné merania nad rámec bežnej vizuálnej obhliadky. Pre účely stanovenia demoličných nákladov boli použité nasledujúce priestory:

Parc. č.	Budova	Obstavaný priestor stavby
3251	Internát	23,187.16 m ³
3253/ 10	Škola - časť A	9,529.86 m ³
3253/10	Škola - časť B	3,986.64 m ³
3253/10	Škola - časť C (telocvičňa)	5,132.83 m ³
3253/10	CO-kryt (predpoklad)	5,132.83 m ³
3253/10	Šatne a spojovacia chodba medzi A+B a C	1,363.87 m ³
3253/15	Plaváreň	6,934.69 m ³
3253/12	Dielne	26,605.67 m ³
3252	Kotolňa	1,429.84 m ³
		83,303.39 m ³

Obstavaný priestor radových garáží na parcele č. 3253/14 je 3.144,04 m³ a skladu 63,04 m³.

4. SÚČASNÝ STAV NEHNUTEĽNOSTÍ

Na základe bežnej obhliadky sme zistili, že areál nie je v užívaniashopnom stave. Priestory budov nie sú vykurované ani udržiavané a viditeľne chátrajú (pleseň na stenách a stropoch, vlhké flaky, zdevastované okná). Navyše upozorňujeme na výskyt prasklín, ktoré môžu poukazovať na narušenú statiku budov (v tomto ohľade nám však neboli predložené žiadne ďalšie technické správy potvrdzujúce či vylučujúce toto podozrenie).

Upozorňujeme, že v rámci obhliadky sme neurobili odbornú technickú analýzu nehnuteľnosti. V prípade, že by v rámci takejto analýzy vyšlo najavo, že nehnuteľnosť má ďalšie závažné poškodenia a nedostatky (napr. výskyt azbestu), mohlo by to mať významný vplyv na jej hodnotu.

5. POZEMOK

POPIS

Predmetný areál sa rozprestiera na mierne svahovitom pozemku na úpätí chránenej krajinej oblasti Malých Karpát. Pozemok je prístupný z verejnej komunikácie. V súčasnosti je pozemok napojený na všetky inžinierske siete (verejný vodovod, kanalizácia, elektrina, plyn), pričom nedisponujeme s informáciou o veku, údržbe a technickom stave týchto sietí.

Celková plocha pozemku registrovaného na LV č. 4526 registrovaného v katastrálnom území Záhorská Bystrica je 58.319 m². Predmetom tohto ocenenia sú však iba následovné pozemky, pričom predpokladáme, že z parcely č. 3253/3 (v súčasnosti s celkovo 35.340 m² sa odčlenia dve nové parcely (č. 3253/186 a 3253/1879) s celkovou plochou 1.863 m². Nasledujúca mapa ukazuje predmetné parcely ako aj vyňaté parcely z ocenenia.

Celková plocha pozemkov pre účely tohto ocenenia je 48.331 m².



6. ENVIRONMENTÁLNE FAKTORY

Sami sme nevykonali a ani sme neboli informovaní o akomkoľvek možnom znečistení či kontaminácii pozemku. S prihliadnutím k pôvodnému využitiu areálu predpokladáme, že žiadne omedzujúce faktory vo vzťahu k životnému prostrediu neexistujú. Toto ocenenie bolo vyhotovené za predpokladu, že predmetný pozemok nie je kontaminovaný.

7. ÚZEMNÉ PLÁNOVANIE

Na základe predloženej územnoplánovacej informácii („ÚPI“) zo dňa 4.1.2017 sme boli informovaní, že v zmysle schváleného územného plánu hl. m. SR Bratislavy (rok 2007 platného od 01.09.2007), sa predmetné pozemky nachádzajú v stabilizovanom území určenom pre funkciu občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód 201.

Podľa ÚPI je charakteristika územia nasledujúca:

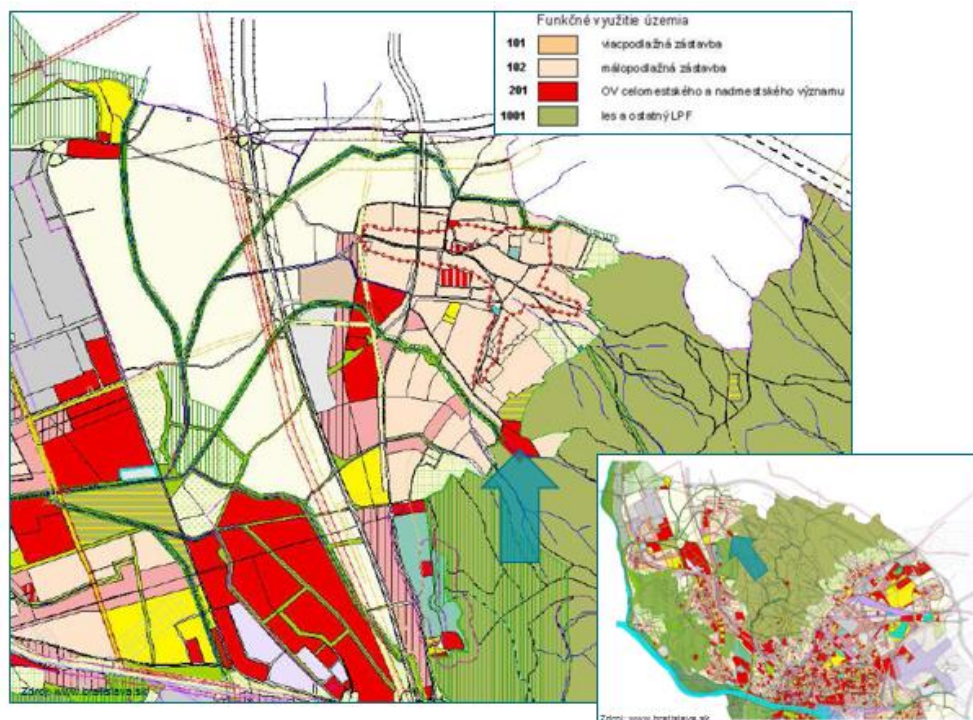
Plochy občianskej vybavenosti slúžiacie predovšetkým pre umiestňovanie stavieb a zariadení administratívy, verejnej správy, kultúry, cirkvi, zariadení obrany a bezpečnosti, ubytovania cestovného ruchu, verejného stravovania, obchodu, a služieb celomestského a nadmestského významu, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, vedy a výskumu, školstva a požiarnej ochrany.

Funkčné využitie:

- prevládajúce : využitie pre objekty a zariadenia celomestského a nadmestského významu
- prípustné: objekty a zariadenia pre obyvateľov bývajúcich v spádovom území

V stabilizovanom území ÚP ponecháva súčasné funkčné využitie. Stabilizované územie charakterizuje určitý spôsob zástavby, ktorý výrazne podmieňuje možnosti jeho dotvárania novými investíciami. V dotváraní týchto území je potrebné rešpektovať súčasné funkčné využitie a zachovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

Prístup na predmetný pozemok je zabezpečený z jestvujúcej komunikácie.



Nakoľko však predmetná nehnuteľnosť bola prehlásená Uznesením č. 34/2010 za prebytočnú, účelové určenie predmetnej nehnuteľnosti skončilo, čím by vznikla možnosť pre potenciálneho kupcu požiadať o zmenu územného plánu. V tomto ohľade však odporúčame si vyžiadať záväzné právne stanovisko.

Nakoľko sa predmetné územie nachádza v oblúbenej rezidenčnej lokalite (kód územia 102 - malopodlažná zástavba), pre účely tohto ocenenia predpokladáme takéto využitie pozemkov.

8. VLASTNÍCKE PRÁVA

ZHRNUTIE	
Číslo listu vlastníctva	4526, katastrálne územie Záhorská Bystrica
Potenciálne obmedzenie vlastníckych práv	Nie

Predmetom tohto ocenenia sú nasledujúce pozemky registrované na LV č. 4526 v katastrálnom území Záhorská Bystrica (Bratislava IV). Upozorňujeme, že na predmetnom list vlastníctva sú zapísané aj iné parcely, ktoré však nie sú predmetom tohto ocenenia. Všetky pozemky aj budovy sú vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja:

Parcela č.	Plocha		Druh pozemku
	registrovaná na LV	pre účely ocenenia	
3251	1,781 m ²	1,781 m ²	Zastavané plochy a nádvoria
3252	321 m ²	321 m ²	Zastavané plochy a nádvoria
3253/ 3	35,340 m ²	33,477 m ²	Zastavané plochy a nádvoria
3253/ 9	18 m ²	18 m ²	Zastavané plochy a nádvoria
3253/ 10	1,083 m ²	1,083 m ²	Zastavané plochy a nádvoria
3253/ 11	951 m ²	951 m ²	Zastavané plochy a nádvoria
3253/ 12	2,442 m ²	2,442 m ²	Zastavané plochy a nádvoria
3253/ 13	186 m ²	186 m ²	Zastavané plochy a nádvoria
3253/ 14	710 m ²	710 m ²	Zastavané plochy a nádvoria
3253/ 15	1,262 m ²	1,262 m ²	Zastavané plochy a nádvoria
3253/ 17	45 m ²	45 m ²	Ostatné plochy
3253/ 19	39 m ²	39 m ²	Zastavané plochy a nádvoria
3253/ 22	14 m ²	14 m ²	Zastavané plochy a nádvoria
3253/ 26	34 m ²	34 m ²	Zastavané plochy a nádvoria
3253/ 34	1,154 m ²	1,154 m ²	Zastavané plochy a nádvoria
3253/ 35	4,256 m ²	4,256 m ²	Zastavané plochy a nádvoria
3253/ 38	85 m ²	85 m ²	Zastavané plochy a nádvoria
3253/ 64	19 m ²	19 m ²	Zastavané plochy a nádvoria
3253/ 65	18 m ²	18 m ²	Zastavané plochy a nádvoria
3253/ 66	18 m ²	18 m ²	Zastavané plochy a nádvoria
3253/ 67	18 m ²	18 m ²	Zastavané plochy a nádvoria
3253/ 68	19 m ²	19 m ²	Zastavané plochy a nádvoria
3253/ 69	19 m ²	19 m ²	Zastavané plochy a nádvoria
3253/ 70	18 m ²	18 m ²	Zastavané plochy a nádvoria
3253/ 71	18 m ²	18 m ²	Zastavané plochy a nádvoria
3253/ 72	18 m ²	18 m ²	Zastavané plochy a nádvoria
3253/ 73	18 m ²	18 m ²	Zastavané plochy a nádvoria
3253/ 74	18 m ²	18 m ²	Zastavané plochy a nádvoria
3253/131	272 m ²	272 m ²	Zastavané plochy a nádvoria
	50,194 m ²	48,331 m ²	

Boli sme informovaní, že z parcely č. 3253/3 majú byť oddelené novovzniknuté parcely č. 3253/186 (571 m²) a 3253/187 (1.292 m²), čím sa celková plocha predmetného pozemku zníži o 1.863 m².

Nasledujúce budovy sú zapísané na LV č. 4526 a sú predmetom ocenenia:

Súpisné číslo	Parcela č.	Popis budovy
4014	3253/ 64	garáž
4015	3253/ 65	garáž
4016	3253/ 66	garáž
4017	3253/ 67	garáž
4018	3253/ 68	garáž
4019	3253/ 69	garáž
4020	3253/ 9	garáž
4021	3253/ 70	garáž
4022	3253/ 71	garáž
4023	3253/ 72	garáž
4024	3253/ 73	garáž
4025	3253/ 74	garáž
7814	3251	internát
7814	3252	kotolňa
7814	3253/ 10	škola s telocvičňou
7814	3253/ 11	škola s telocvičňou
7814	3253/ 12	dielne
7814	3253/ 14	garáže
7814	3253/ 15	plaváreň

Na predmetnom liste vlastníctva č. 4526 zo dňa 6.1.2017 je registrované jedno vecné bremeno v prospech spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. a týka sa parciel č. 3253/13, 3253/38, 3253/3, 3253/120, 3253/121, 3253/23. Pre účely ocenenia sme predpokladali, že toto elektroenergetické zariadenie nijako neovplyvní potenciálne využitie územia.

9. METODIKA A KOMENTÁRE K OCENENIU

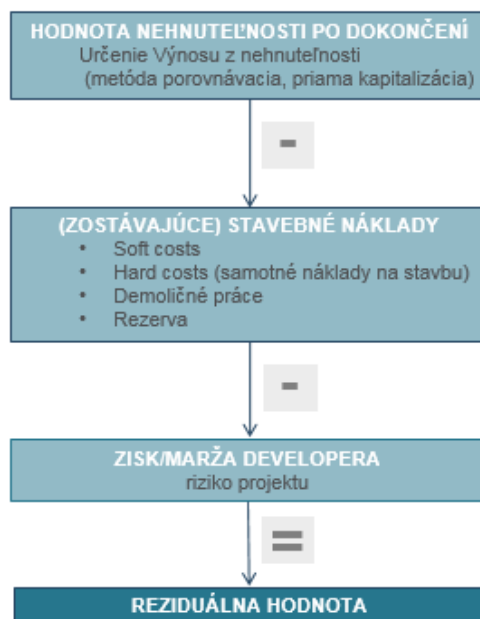
METÓDA OCENENIA

Vzhľadom na aktuálny stav predmetnej nehnuteľnosti, potenciálne náklady na rekonštrukciu, funkčné využitie okolitých pozemkov, obľúbenosť lokality a súčasný stúpajúci dopyt po rezidenčných nehnuteľnostiach, najlepším využitím („*highest and best use*“) predmetu nehnuteľnosti je podľa nášho názoru kompletná demolícia budov, vyčistenie pozemku, rozparcelovanie, zavedenie inžinierskych sietí a predaj pozemkov ako rezidenčných parciel (alebo následný development nízkopodlažnej zástavby).

Z tohto dôvodu sme na zistenie trhovej hodnoty nehnuteľnosti použili reziduálnu metódu.

REZIDUÁLNA METÓDA

Táto metóda stanovuje súčasnú hodnotu pozemku na základe jej budúcich výnosov. Vychádza z predpokladu, že budúca hodnota dokončeného projektu je sumou hodnoty (ceny) pozemku, stavebných nákladov a marže developera.

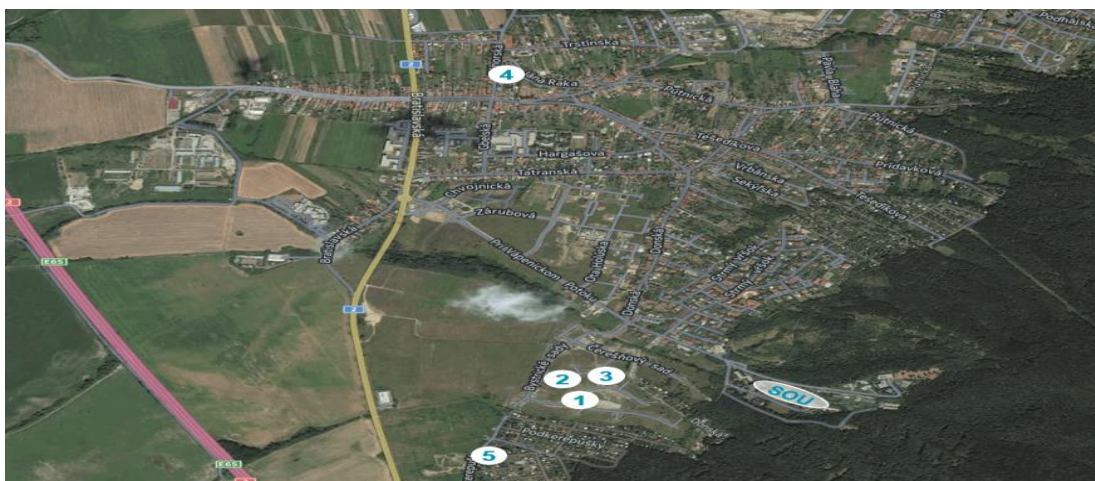


Hodnota nehnuteľnosti po dokončení

Pre stanovenie hodnoty pozemkov po odstránení súčasných stavieb, vyčistení pozemkov, reparcelizácii, zavedení inžinierskych sietí a celkovej príprave pozemkov pre malopodlažnú zástavbu, sme zvolili porovnávaciu metódu.

Pre stanovenie veľkosti pozemku určeného na predaj sme vychádzali z predpokladu, že 15% celkovej plochy (48.331 m²) je nutné využiť na výstavbu komunikácií a infraštruktúry. V rámci kalkulácie sme aplikovali plochu s rozlohou 41,081.35 m².

Porovnávacou metódou sme zistili, že momentálne sa pozemky s veľkosťou ca. 300 až 500 m² predávajú za cenu približne EUR 180 / m². Pri stanovení tejto hodnoty sme vzali do úvahy nasledovné transakcie, pričom porovnávané nehnuteľnosti sú vyznačené na mape:



1. Projekt Záhorské sady v Záhorskej Bystrici



Veľkosť pozemku: 949 m²
 Poloha: Projekt sa nachádza v rovnakej lokalite ako predmetný pozemok
 Stav: Pozemok má zavedené všetky inžinierske siete a je pripravené na výstavbu rodinného domu
 Transakcia: realizovaná cena
 Cena: € 179/m²

Záver: Pozemok predstavuje porovnateľnú transakciu s predmetnou nehnuteľnosťou

2. Projekt Záhorské sady v Záhorskej Bystrici



Veľkosť pozemku: 721 m²
 Poloha: Projekt sa nachádza v rovnakej lokalite ako predmetný pozemok
 Stav: Pozemok má zavedené všetky inžinierske siete a je pripravené na výstavbu rodinného domu
 Transakcia: realizovaná cena
 Cena: € 188/m²

Záver: Pozemok predstavuje porovnateľnú transakciu s predmetnou nehnuteľnosťou

3. Projekt Záhorské sady v Záhorskej Bystrici



Veľkosť pozemku: 979 m²
 Poloha: Projekt sa nachádza v rovnakej lokalite ako predmetný pozemok
 Stav: Pozemok má zavedené všetky inžinierske siete a je pripravené na výstavbu rodinného domu
 Transakcia: realizovaná cena
 Cena: € 178/m²

Záver: Pozemok predstavuje porovnateľnú transakciu s predmetnou nehnuteľnosťou

4. Záhorská ul. v Záhorskej Bystrici



Veľkosť pozemku: 1.797 m²
 Poloha: Projekt sa nachádza v zastavanej časti v Záhorskej Bystrici,
 Stav: Pozemok má zavedené všetky inžinierske siete a je pripravené na výstavbu rodinného domu
 Transakcia: ponúkaná cena
 Cena: € 200/m²

Záver: Jedná sa o ponukovú cenu, a preto sme pre účel tohto ocenenia aplikovali 10%-né zníženie inzerovanej ceny.

5. Podkerepusky v Záhorskej Bystrici



Veľkosť pozemku: 418 m²
 Poloha: Projekt sa nachádza v zastavanej časti v Záhorskej Bystrici,
 Stav: Pozemok má zavedené všetky inžinierske siete a je pripravené na výstavbu rodinného domu
 Transakcia: ponúkaná cena
 Cena: € 196/m²

Záver: Jedná sa o ponukovú cenu, a preto sme pre účel tohto ocenenia aplikovali 10%-né zníženie inzerovanej ceny.

Stanovenie priemernej ceny pozemku na predaj:

Porovnateľné transakcie										
Poloha		Veľkosť pozemku	Celková cena	Cena	Úpravy					Upravená cena
					Typ transakcie	Veľkosť pozemku	Lokalita	Iné faktory		
		(m2)	(€)	(€/m2)						(€/m2)
1	Záhorská Bystrica	949.00	170,030.00	179.17	0%	0%	0%	0%	0%	179.17
2	Záhorská Bystrica	721.00	135,851.00	188.42	0%	0%	0%	0%	0%	188.42
3	Záhorská Bystrica	979.00	174,563.00	178.31	0%	0%	0%	0%	0%	178.31
4	Záhorská ul.	1,797.00	359,400.00	200.00	-10%	0%	0%	0%	-10%	180.00
5	Podkerepusky ul.	418.00	82,000.00	196.17	-10%	0%	0%	0%	-10%	176.56
	Priemerná cena (€/ m2)									180.49

Celková hodnota pozemkov na predaj po dokončení stavebných úprav je € 7.394.643.

Stavebné náklady

V kalkulácii sme aplikovali nasledovný **časový harmonogram**:

Príprava projektu 12 mesiacov (1/2017 – 12/2017)

Táto fáza zahŕňa vypracovanie projektov, zmenu územného plánu, marketing, obdržanie potrebných povolení, návrh reparačnej atď.

Výstavba 12 mesiacov (1/2018 – 12/2018)

Vo fáze výstavby by malo prísť k demolícii súčasných stavie ako aj výstavbe cestných komunikácií a rozvodu inžinierskych sietí. Ako rezervu sme aplikovali ešte 1 mesiac na finálne úpravy.

Predaj pozemkov 18 mesiacov (6/2018 – 11/2019)

V ocenení sme aplikovali postupný predaj pozemkov, ktorý by mal začať už vo fáze výstavby.

Pre účely ocenenia sme použili nasledujúce **stavebné náklady**, ktoré predstavujú tzv. “hard costs”:

- demoličné náklady vo výške € 15 / m³ obstavaneho priestoru veľkých stavieb v celkovej výške € 1.249.551
- infraštruktúra (výstavba komunikácií a rozvod inžinierskych sietí) vo výške € 30 / m² celého pozemku (celkovo € 1.449.930)
- rezerva na stavebné náklady vo výške 3% zo stavebných nákladov na infraštruktúru

Ďalej sme aplikovali nasledovné pridružené náklady (“soft costs”):

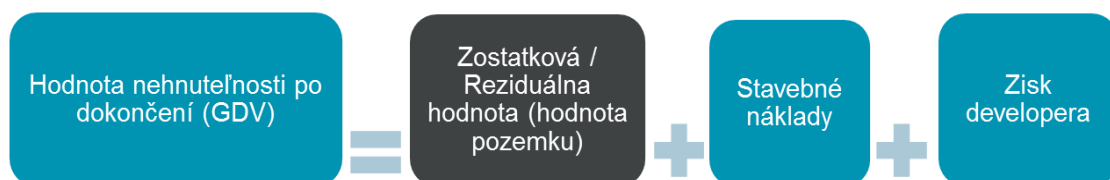
- náklady na prípravu projektov a získanie povolení ako aj ďalších nestavebných nákladov (napr. stavebný dozor) vo výške 10% zo stavebných nákladov na infraštruktúru
- náklady spojené s predajom parciel tretím stranám (náklady na sprostredkovanie 2% z dosiahnutého výnosu, právne poradenstvo 0,5% z predajnej ceny)
- úroky vo výške 2% p.a. z celkových nákladov (model predpokladá 100%-né financovanie cudzími prostriedkami (t.j. úverom)

Celkové náklady aplikované v našom modeli sú € 3.219.218.

Marža developera

Štandardné developmenty dosahujú maržu ca. 15 – 20%. Táto marža taktiež reflektuje riziko spojené s výstavbou či projektom samotným. Z dôvodu, že realizácia vyššie popísaného projektu je priamo závislá od zmeny územného plánu a taktiež je pradedpodobne nutné zrušiť alebo premiestniť kryt civilnej obrany, aplikovali sme maržu vo výške 25% z celkových nákladov. Celkový zisk z projektu je € 1.478.929.

Reziduálna hodnota



Hodnota nehnuteľnosti vrátane akvizičných nákladov je rozdiel medzi budúcou hodnotou projektu (€ 7.394.643) a stavebnými nákladmi (€ 3,219,218) a ziskom developera (€1.478.929). Výsledkom je suma, ktorá zahrňuje ešte akvizičné náklady na predmetnú nehnuteľnosť aplikované vo výške € 52.872 (z toho zprostredkovateľský poplatok 1.5% a

právne služby 0.5% z reziduálnej hodnoty). Po odpočítaní týchto nákladov je výsledkom reziduálna hodnota vo výške € 2.643.624.

10. OCENENIE

TRHOVÁ HODNOTA

Trhová hodnota predmetnej nehnuteľnosti, ktorá je popísaná v časti B tohto ocenenia, je podľa nášho názoru (zaokrúhlene):

EUR 2.644.000

(Dva milióny šestoštyridsať štyritisíc EUR)

Toto predstavuje hodnotu € 54.70 / m² predmetného pozemku.

PRÍLOHY

PRÍLOHA 1 FOTOGRAFIE



Vjazd do areálu 1 (vľavo – ubytovňa, ktorá nie je predmetom ocenenia)



Vjazd do areálu 2



Radové garáže (12x), v pozadí internát



Bytový dom na parc. č. 3253/186 (nie je predmetom ocenenia)



Internát (pohľad zo severu), vpravo jedáleň



Internát (pohľad z juhu)



Priestory jedálne



Strop v jedálni



Internát (izba)



Budova školy (časť A)



Škola - učebňa



Telocvičňa



CO kryt



Technológie v CO kryte



Plaváreň



Priestory plavárne



Bazén



Budova dielni



Dielne



Strop v jedálni



Rádové garáže a sklady



Futbalové ihrisko v areáli

PRÍLOHA 2 KALKULÁCIA TRHOVEJ HODNOTY

Areal SOU energetickeho

MENA: €

VÝNOSY (Ocenenie predaja parciel)

	Počet	m2	Cena €/m2	Jednotková cena	Celková hrubá cena
Parcely	85	41.081,35	180,00	86.996	7.394.643

HRUBÁ HODNOTA PROJEKTU PO DOKONČENÍ

7.394.643

NÁKLADY

NÁKLADY SÚVISIACE S KÚPOU POZEMKU

Reziduálna hodnota (48.331,00 m2, € 54.70 / m2)

€ 2.643.624

2.643.624

Poplatok za sprostredkovanie	1,50%	39.654		
Právne poplatky	0,50%	13.218		52.872

STAVEBNÉ NÁKLADY

	m2	Cena m2	Náklady	
Parcely	48.331,00 m2	€30,00 pm2	1.449.930	1.449.930
Rezerva		3,00%	43.498	
Demoličné náklady			1.249.551	
				1.293.049

SOFT COSTS

Soft Costs	10,00%	144.993	144.993
------------	--------	---------	---------

POPLATKY - PREDAJ PARCIEL

Poplatky za sprostredkovanie predaja	2,00%	147.893	
Právne náklady	0,50%	36.973	184.866

FINANČNÉ NÁKLADY

Časový harmonogram

Doba trvania

Začiatok fázy

Prípravné práce	12 mesiacov	1/2017
Stavebné práce	12 mesiacov	1/2018
Dokončovacie práce	1 mesiac	1/2019
Predaj	18 mesiacov	6/2018
Celkové trvanie	35 mesiacov	

Areal SOU energetickeho

Úroková sadzba 2,000% (nominálna)

Pozemok	109.782	
Stavebné náklady	26.069	
Iné	10.530	
Celkové finančné náklady		146.380

CELKOVÉ NÁKLADY **5.915.714**

ZISK **1.478.929**

Profit on Cost%

25,00%

IRR

18,17%

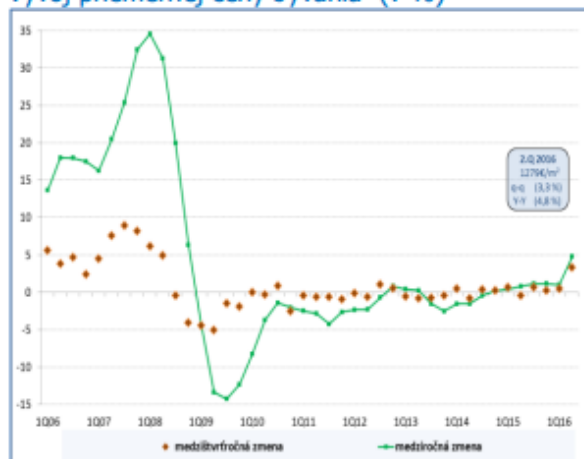
PRÍLOHA 3 POPIS REZIDENČNÉHO TRHU

(Zdroj: NBS, 2. štvrťrok 2016)

Slovenský trh s bývaním nabral v 2. štvrťroku 2016 dynamiku, čo sa prejavilo na zrýchlení medziročného rastu priemernej ceny bývania (o 4,8 %). Výrazne k tomu prispela zmena trendu poklesu priemernej ceny domov na jej rast (medziročne o 2,2%). Priemerná cena bytov pokračovala v raste, čo začalo mať vplyv na zhoršovanie ich dostupnosti. V dôsledku pretrvávajúcich zvýšených úverových aktivít sa vytvárajú predpoklady na pokračovanie rastu priemernej ceny bývania aj v najbližšom období.

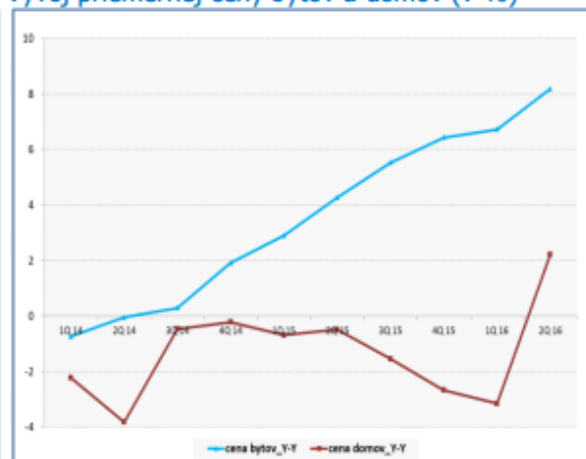
Priemerná cena nehnuteľností na bývanie na Slovensku v 2. štvrťroku 2016 vzrástla na hodnotu 1.279 EUR/m². Znamená to medzištvrťročný rast o 3,4% a medziročný rast o 4,8%. K doteraz dynamicky rastúcim cenám bytov sa pridal aj rast cien domov. Je to v súlade s očakávaniami realitných maklérov, ktorí sa zhodujú v tom, že súčasné aktivity na slovenskom trhu s bývaním sú najlepšie za posledné tri roky.

Vývoj priemernej ceny bývania (v %)



Zdroj: NARXS, NBS.

Vývoj priemernej ceny bytov a domov (v %)



Zdroj: NARXS, NBS.

Aktuálna priemerná cena bývania sa dostala o takmer 5% nad hodnotu jej dlhodobého priemeru (1.220 EUR/m²). Stále je však o vyše 17% nižšia v porovnaní s maximálnou priemernou cenou bývania z polovice roku 2008. Vývoj priemernej ceny bytov je z retrospektívneho pohľadu omnoho volatilnejší ako vývoj priemernej ceny domov. Priemerná cena metra štvorcového bytov pokračovala v dynamickom raste z predchádzajúcich období a v 2. štvrťroku 2016 sa zvýšila o 38 EUR/ m². Znamenalo to medzištvrťročný rast o 2,7% a na medziročnej báze rast o 8,2% (v predchádzajúcom štvrťroku o 1,8%, resp. o 6,7%). Priemerná cena všetkých typov bytov na medziročnej báze výrazne rástla. Najvýraznejšie rástla priemerná cena jednoizbových bytov (o zhruba 9%). Aj najpomalší medziročný rast priemernej ceny trojizbových a štvorizbových bytov dosiahol takmer 8%.

V 2. štvrťroku 2016 vzrástla aj priemerná cena domov (o 36 EUR/m² na 1.102 EUR/ m²). V porovnaní s predchádzajúcim štvrťrokom to predstavovalo rast o 3,4% a medziročne o 2,2%. Cena štandardných

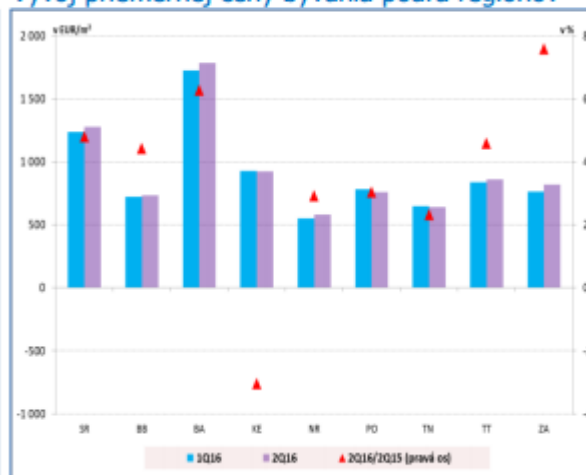
rodinných domov medziročne vzrástla o 2,6% (v 1. štvrtroku 2016 poklesla o takmer 3%), ale priemerná cena menej obchodovaných rodinných víl medziročne opäť poklesla o 5,2% (v predchádzajúcom štvrtroku o 6,8%).

Vývoj priemernej ceny bytov a domov



Zdroj: NARKS, NBS.

Vývoj priemernej ceny bývania podľa regiónov



Zdroj: NARKS, NBS.

Z regionálneho pohľadu bol vývoj priemernej ceny bývania tradične diferencovaný. Najviac sa zvýšila priemerná cena bývania v Žilinskom kraji (o 56 EUR/ m² na 819 EUR/ m², t. j. medzištvrtročne o 7,3%) a najviac sa znížila priemerná cena bývania v Prešovskom kraji (o 24 EUR/m² na 760 EUR/ m², t. j. medzištvrtročne o 3,0%). Ohlásenie investície Jaguar Land Rower sa prejavilo na rastúcich cenách nehnuteľností na bývanie v Nitrianskom kraji. Aktuálne v Nitrianskom kraji vzrástla priemerná cena bývania o 5,4 % (byty o 9,3% a domy o 2,6%). Úroveň priemernej ceny bývania jednoznačne dominuje Bratislavský kraj s priemernou cenou 1.785 EUR/m², v ktorom je realizovaná rozhodujúca časť transakcií na slovenskom trhu s bývaním. Jedným z dôvodov zvýšených aktivít na trhu s bývaním a výraznejšieho zvýšenia priemernej ceny bývania v 2. štvrtroku 2016 môžu byť aj pretrvávajúce veľmi priaznivé podmienky na získavanie úverov na bývanie a s tým súvisiaci vysoký dopyt po úveroch na bývanie. Dynamicky rastúca hlavne priemerná cena bytov evokuje otázky, či to nemôžu byť prvé signály o začiatku nafukovania realitnej bubliny. Na jednej strane rastúca cena bývania nemusí znamenať riziko vzniku realitnej bubliny, ak je jej vývoj v relatívnom súlade s vývojom takých fundamentov, ako je rast výkonnosti ekonomiky, zamestnanosti, s tým súvisiacej mzdovej bázy a podobne. Na druhej strane však vznikajúca situácia určite vyžaduje zvýšenú pozornosť. Trh s bývaním je potenciálnym zdrojom rizika pre finančnú a celkovú ekonomickú stabilitu hlavne v prípade jeho kombinácie s rastúcim trendom úverov na bývanie v posledných mesiacoch. Vzhľadom na to, že obstarávanie bývania realizujú v súčasnosti domácnosti v prevažnej miere prostredníctvom úverových zdrojov, možnosť ich čerpania je ovplyvňovaná hlavne príjmovou situáciou, podmienkami na vloženie vlastných prostriedkov a výškou úrokovej sadzby. Uvedené faktory sú následne určujúce aj pri vyhodnocovaní dostupnosti bývania. Výraznejšie rastúce ceny nehnuteľností na bývanie majú

tendenciu zhoršovať dostupnosť bývania, ak nie sú v dostatočnej miere kompenzované predovšetkým rastom príjmov.

PRÍLOHA 4 LIST VLASTNÍCTVA

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Bratislava IV

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. ZÁHORSKÁ BYSTRICA

Dátum vyhotovenia 06.01.2017

Katastrálne územie: Záhorská Bystrica

Čas vyhotovenia: 17:01:04

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4526

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATÁ

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
3251	1781	Zastavané plochy a nádvoria	16	2		
3252	321	Zastavané plochy a nádvoria	16	2		
3253/ 3	35340	Zastavané plochy a nádvoria	18	2		
3253/ 7	993	Ostatné plochy	37	2		
3253/ 8	458	Ostatné plochy	37	2		
3253/ 9	18	Zastavané plochy a nádvoria	16	2		
3253/ 10	1083	Zastavané plochy a nádvoria	16	2		
3253/ 11	951	Zastavané plochy a nádvoria	16	2		
3253/ 12	2442	Zastavané plochy a nádvoria	16	2		
3253/ 13	186	Zastavané plochy a nádvoria	16	2		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 3253/ 13 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4042.						
3253/ 14	710	Zastavané plochy a nádvoria	16	2		
3253/ 15	1262	Zastavané plochy a nádvoria	16	2		
3253/ 16	418	Zastavané plochy a nádvoria	18	2		
3253/ 17	45	Ostatné plochy	37	2		
3253/ 19	39	Zastavané plochy a nádvoria	17	2		
3253/ 21	346	Ostatné plochy	37	2		
3253/ 22	14	Zastavané plochy a nádvoria	17	2		
3253/ 23	464	Ostatné plochy	37	2		
3253/ 24	939	Lesné pozemky	38	2		
3253/ 26	34	Zastavané plochy a nádvoria	17	2		
3253/ 27	22	Zastavané plochy a nádvoria	17	2		
3253/ 28	46	Zastavané plochy a nádvoria	17	2		
3253/ 34	1154	Zastavané plochy a nádvoria	18	2		
3253/ 35	4256	Zastavané plochy a nádvoria	18	2		
3253/ 38	85	Zastavané plochy a nádvoria	18	2		
3253/ 64	19	Zastavané plochy a nádvoria	16	2		
3253/ 65	18	Zastavané plochy a nádvoria	16	2		
3253/ 66	18	Zastavané plochy a nádvoria	16	2		
3253/ 67	18	Zastavané plochy a nádvoria	16	2		

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
3253/ 68	19	Zastavané plochy a nádvoria	16	2		
3253/ 69	19	Zastavané plochy a nádvoria	16	2		
3253/ 70	18	Zastavané plochy a nádvoria	16	2		
3253/ 71	18	Zastavané plochy a nádvoria	16	2		
3253/ 72	18	Zastavané plochy a nádvoria	16	2		
3253/ 73	18	Zastavané plochy a nádvoria	16	2		
3253/ 74	18	Zastavané plochy a nádvoria	16	2		
3253/ 75	1444	Zastavané plochy a nádvoria	18	2		
3253/116	315	Zastavané plochy a nádvoria	18	2		
3253/120	1526	Zastavané plochy a nádvoria	22	2		
3253/121	308	Zastavané plochy a nádvoria	18	2		
3253/122	153	Zastavané plochy a nádvoria	22	2		
3253/129	410	Zastavané plochy a nádvoria	18	2		
3253/130	120	Zastavané plochy a nádvoria	18	2		
3253/131	272	Zastavané plochy a nádvoria	99	2		
3253/132	53	Zastavané plochy a nádvoria	16	2	5	

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 3253/132 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4337.

3253/133	110	Zastavané plochy a nádvoria	18	2		
----------	-----	-----------------------------	----	---	--	--

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

38 - Pozemok s lesným porastom, dočasne bez lesného porastu za účelom obnovy lesa alebo po vykonaní náhodnej ťažby

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Právny vzťah:

5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku (pozemkoch)

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
4014	3253/ 64	7	garáž		1
4015	3253/ 65	7	garáž		1
4016	3253/ 66	7	garáž		1
4017	3253/ 67	7	garáž		1
4018	3253/ 68	7	garáž		1
4019	3253/ 69	7	garáž		1
4020	3253/ 9	7	garáž		1
4021	3253/ 70	7	garáž		1
4022	3253/ 71	7	garáž		1
4023	3253/ 72	7	garáž		1
4024	3253/ 73	7	garáž		1
4025	3253/ 74	7	garáž		1

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
7814	3251	11	internát		1
7814	3252	11	kotolňa		1
7814	3253/ 10	11	škola s telocvič.		1
7814	3253/ 11	11	škola s telocvič.		1
7814	3253/ 12	11	dielne		1
7814	3253/ 14	11	garáže		1
7814	3253/ 15	11	plaváreň		1
7814	3253/ 18	11	ubytovňa		1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 7814 nie je evidovaný na liste vlastníctva.

Legenda:

Druh stavby:

7 - Samostatne stojaca garáž

11 - Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluovlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava, PSČ 820 05,
SR

1 / 1

IČO :

Tituly nadobudnutia LV:

Žiadosť č. 4793/2002 zo dňa 9.12.2002 o zápis delimitačného protokolu

Žiadosť č. 8788/2003 zo dňa 20.10.2003 o zápis stavieb a GP č. 234-098/2003

Žiadosť č. ORGSM 76/69/2004 zo dňa 4.11.2004 o zápis delimitačného protokolu

Žiadosť č. 100123/2006-SEM/66 zo dňa 24.08.2006 o zápis delimitačného protokolu zo dňa 24.08.2006 - Z 1908/06

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 1 Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvode a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods. 4 zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západoslvenská distribučná, a.s., IČO: 36361518, so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava podľa GP č. 35735325-197/2012 na pozemku s parcelným číslom 3253/13, 3253/38, 3253/3, 3253/120, 3253/121, 3253/23 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 1x22kV VN linka č. 212 na trase BA TC2 - Rz Stupava, Z-21424/12

Iné údaje:

Parc. č. 3253/20 a 3253/25 sú po THM a ZMVM majetkovoprávne neusporiadané podľa R-105/05 zo dňa 30.05.2005, (zápis GP č. 2303/11 - p.č. 3253/178, 3253/179, Z-17626/11)

Žiadosť o zápis zmeny adresy sídla

GP č. 201/2005, GP č. 39/06

- 1 Zápis GP č. 236/2005, Z-2064/11

- 1 Oprava kódu využitia pozemku parc.č. 3253/131 - R 2908/16;

Poznámka:

Bez zápisu.

PRÍLOHA 5 ZOZNAM PREDLOŽENÝCH DOKUMENTOV

Pre účely ocenenia nám boli predložené nasledovné informácie a dokumenty:

INFORMÁCIA	ZDROJ
List vlastníctva č. 4526	Vlastník nehnuteľnosti
Kópia z katastrálnej mapy – odčlenenie pozemkov	Vlastník nehnuteľnosti
Informácie o budovách (rozmery, technické informácie)	Vlastník nehnuteľnosti
Územno-plánovacia informáciu	Vlastník nehnuteľnosti
Uznesenie o prebytočnosti majetku	Vlastník nehnuteľnosti

C VŠEOBECNÉ OBCHODNÉ PODMIENKY

1. ÚVOD

- 1.1 Tyto všeobecné obchodní podmínky ("Obchodní podmínky") jsou platné pro veškeré služby oceňování (s výjimkou agenturních služeb a dalších forem odborného poradenství, na které se vztahují samostatné podmínky), poskytované společností Cushman & Wakefield Property Services Slovakia, s.r.o., společností s ručením omezeným, založenou dle právních předpisů Slovenské republiky a registrovanou na Okresném soudě Bratislava I pod Vložkou č. 38263/B, IČO 35 963 981 se sídlem Pribinova 10, 811 09 Bratislava ("C&W, "my" nebo "nás") klientovi (dále pouze "Vy"), kterému byl zaslán instrukční dopis / nabídka ("Dopis"). Tyto Podmínky se vztahují na každou jednotlivou Vám poskytovanou službu.
- 1.2 Obchodní podmínky představují neoddělitelnou součást příslušného Dopisu a obecných principů ocenění ("**Principy ocenění**") které jsme Vám zaslali. V případě jakýchkoli nejasností či rozporů mezi Dopisem, Principy ocenění a těmito Obchodními podmínkami jsou rozhodující ustanovení obsažená v Dopise. Tyto Podmínky i Dopis lze měnit a doplňovat výhradně písemnou formou na základě dohody smluvních stran. Naši praxí je průběžně Obchodní podmínky revidovat a aktualizovat. V takovém případě Vám bude aktualizovaná verze zaslána a s Vámi odsouhlasena.

2. POSKYTOVÁNÍ SLUŽEB

- 2.1 Při poskytování služeb a poradenství dle popisu obsaženého ve Dopise na základě Vaší instrukce (dále jen "**Služby**") se zavazujeme využívat v přiměřené míře veškeré naše dovednosti a péči. V případě, že se ukáže, že je třeba Služby pozměnit či je zapotřebí poradenství třetí strany, Vás budeme informovat. Jakoukoli změnu je třeba potvrdit písemně.
- 2.2 Je možné, že budeme muset zajistit třetí stranu – poskytovatele služeb, aby splnili veškeré Služby nebo jejich část; v tom případě se zavazujeme informovat Vás předem.

3. ZÁKLAD ODMĚNY

- 3.1 Základ odměňování za poskytnuté Služby je uveden v příslušném Dopise.
- 3.2 K jakékoli fakturované odměně či náhradě výdajů bude připočtena DPH v odpovídající výši.
- 3.3 Zavazujete se hradit naši odměnu poté, co dokončíme poskytování našich Služeb (bez ohledu na to, zda je třeba, aby třetí strany provedly dodatečné práce, či nikoli), anebo, v případech, kdy honorář souvisí s probíhajícím zadáním nebo jde o zadání v délce přesahující tři měsíce, nejméně čtvrtletně zpětně, a to na základě námi předloženého čtvrtletního vyúčtování. Platby jsou splatné do 30 dnů ode dne vystavení faktury.
- 3.4 I v případech, kdy se oceňování provádí pro věřitele pro účely zajištění úvěru, a kdy bude sjednáno, že náš honorář uhradí dlužník, zůstanete primárně odpovědní za úhradu naší odměny pro případ, že by dlužník svůj závazek vůči nám nesplnil v plné výši. Úhrada naší odměny není závislá na čerpání úvěru ani na splnění žádné z podmínek vztahujících se k úvěru.
- 3.5 V případě, že nám nebude rozporována faktura nebo její část do 30 dnů ode dne jejího vystavení, má se za to, že jste fakturu v plné míře akceptovali.
- 3.6 Pokud nás požádáte, abychom v souvislosti se zadáním provedli dodatečné práce, zavazujete se zaplatit dodatečnou odměnu stanovenou na základě našich obvyklých sazeb. O výši takové dodatečné odměny Vás budeme informovat. Výše uvedená je také aplikovatelná v případech, kdy nás požádáte o posouzení právní zprávy či vlastnického titulu, který nám poskytnete později než 8 týdnů od zaslání ocenění (nehledě na to zda pracovní verzi či čistopis).
- 3.7 Pro případ, že dojde ke změně uvedeného účelu, pro nějž bylo formou zakázky naše oceňování sjednáno, a kdy se výhradně dle našeho názoru budeme domnívat, že se v důsledku takové změny zvýší naše odpovědnost (například v případě, že se ocenění pro účely roční závěrky použije pro účely zajištění úvěru), si vyhrazujeme právo účtovat dodatečnou částku odměny.

- 3.8 V prípade, že následne požiadate o preadresovanie faktury na jiný subjekt, než na subjekt pôvodne sjednaný, si vyhradzujeme právo účtovať administratívny poplatok vo výši €150. V takovom prípade bude odmena stále splatná do 15 dní od vystavení pôvodnej faktury.
- 3.9 V prípade, že zrušíte naše zadanie ešte pred dokončením ocenení, budete povinní nám zaplatiť spravедливou a primeranou časť našej odmeny a akoukoľvek dohodnutou náhradou výdajů. Pokud Vám byla zaslána pracovní verze hodnot ocenení, bude odmena představovat alespoň 50% původně sjednané částky, a pokud Vám byla zaslána pracovní verze zprávy ocenení, bude výše takové odmeny činit nejméně 80% z původně sjednané částky.
- 3.10 Jestliže bude potrebné či vhodné, aby byla angažována třetí strana za účelem poskytnutí poradenství či působení v roli znalce či rozhodce, budeme Vás o takové skutečnosti informovat předem a zároveň Vám poskytneme odhad pravděpodobných nákladů. Pokud ústně či písemně odsouhlasíte, že taková třetí strana může být angažována, předáme této třetí straně Vaším jménem příslušné zadání a požádáme, aby všechny faktury vystavené takovou třetí stranou byly adresovány Vám a v kopii nám. Pokud nás požádáte, abychom zálohově uhradili částky fakturované takovou třetí stranou, jste povinni nám příslušnou zálohu uhradit včetně manipulačního poplatku. Můžeme požadovat, abyste nás zahrnuli do nákladů třetí strany v okamžiku její formální instrukce Vaším jménem, a Vy tomuto požadavku vyhovíte.
- 3.11 V případech, kdy budeme požadání, abychom poskytli Služby jedné z Vašich dceřiných společností či subjektů k Vám přidruženým/s Vámi spřízněným, nebo jestliže následně požádáte, aby na Vaše místo v pozdější fázi nastoupil jiný subjekt a my nebudeme z jakéhokoli důvodu schopni získat či obdržet platbu jakýchkoli dlužných částek, budete za úhradu takových dlužných částek v případě, že příslušná dceřiná společnost či přidružený/spřízněný subjekt nesplní své povinnosti ve vztahu k Službám, primárně odpovídat Vy.

4. ÚROK

Jste povinni uhradit úrok z prodlení z jakékoliv fakturované částky, nebo jakýchkoliv jiných nákladů, které zůstávají nesplacené po lhůtě 15 dnů od data vystavení faktury. Úrok z prodlení bude splatný v sazbě 4% nad úroveň základní sazby Národní banky Slovenska, ode dne vystavení faktury do dne uhradení dlužné částky, bez ohledu na to zda před či po rozhodnutí soudu.

5. NÁHRADA VÝDAJŮ

Zavazujete se platit náhradu výdajů vzniklých při poskytování Služeb, a to čtvrtletně zpětně, ode dne, kdy vznikly. K hotovým výdajům patří například náklady na mapy, plány, průzkum, fotografie, kopírování listin či plánků, kurýrní služba, náklady na získání informací ohledně společností, nemovitostí, demografických či jiných údajů z externích zdrojů, jakékoli reprodukce, kopírování či jiné vynaložené výdaje na tantiém, svázání dalších kopií zprávy, náklady na informace/reference získané z externích zdrojů a klíčové výlohy spojené se zkrácením zprávy, cestováním a stravě ve skutečné výši, jakož i cestovné v souvislosti s použitím automobilu, vypočtené v souladu s příslušnou legislativou.

6. INFORMACE POSKYTNUTÉ KLIENTEM

Podnikneme veškeré přiměřené kroky s cílem zajistit, aby informace o nemovitostech v případech, kdy za jejich přípravu odpovídáme, byly přesné. V případech, kdy nám poskytnete jakékoli informace o nemovitostech, které jsou nezbytné či vhodné, pro řádné poskytnutí Služby; berete zároveň na vědomí, že se budeme spoléhat na přesnost, úplnost a konzistenci těchto informací, které nám poskytnete nebo které nám budou poskytnuty Vaším jménem, a dále, že nebudeme provádět žádné šetření s cílem takové informace ověřit, pokud nedostaneme písemný pokyn v opačném smyslu. Nepřejímáme žádnou odpovědnost za jakékoli nepřesnosti či mezery v informacích, které nám zpřístupníte nebo které nám budou zpřístupněny Vaším jménem, bez ohledu na to, zda takové informace budou připraveny přímo Vámi nebo třetí stranou, a též bez ohledu na to, zda nám informace byly poskytnuty přímo takovou třetí stranou či nikoli, a zavazujete se odškodnit nás v případě, že by taková odpovědnost vznikla. Jestliže je naše ocenění požadováno pro účely koupě či zajištění úvěru, akceptujete skutečnost, že kompletní prošetření právního titulu a jakýchkoli nájemních smluv je odpovědností Vašich právních poradců.

7. STŘET ZÁJMŮ A PROTİKORUPČNÍ OPATŘENÍ

- 7.1 Používáme postupy pro řízení střetu zájmů, jejichž cílem je zabránit tomu, abychom pro klienta jednali ve věci, kde existuje či kde by mohl nastat střet se zájmy jiného klienta, pro nějž pracujeme. Jestliže jste si vědomi, nebo se dozvíte o případném střetu zájmů tohoto druhu, neprodleně nám to prosím oznamte.

Pokud vznikne střet této povahy, rozhodneme s ohledem na právní omezení, pravidla stanovená příslušnými regulačními orgány a s ohledem na Vaše zájmy a přání, jakož i na zájmy a přání dalšího klienta, zda můžeme pokračovat v práci pro oba klienty (např. s využitím dvou různých pracovních týmů oddělených příslušnou „čínskou zdí“), nebo jen pro jednoho nebo vůbec pro žádného z klientů. Pokud nebudeme přesvědčeni, že jakýkoli případný či skutečný střet zájmů lze vhodně řešit, budeme Vás informovat a poradíme se s Vámi o dalším postupu ihned, jakmile to bude prakticky proveditelné.

- 7.2 Berete na vědomí, že můžeme přijímat odměny, referenční odměny a účtovat koordinační odměny spojené se službami, které poskytujeme a souhlasíte s tím, že jsme oprávněni si tyto odměny zachovat bez zveřejnění Vám. Nepřijmeme žádnou odměnu či referenční odměnu v případech, kdy bychom byli toho názoru, že tyto mohou ohrozit naši nezávislost ve smyslu Vám poskytovaného poradenství.
- 7.3 Prohlašujeme že nebudeme, a zajistíme že ani naši zaměstnanci nebudou, vědomě zainteresováni v jakýchkoliv aktivitách, které by představovali porušení relevantních právních předpisů Slovenské republiky ve smyslu korupce, a že máme k dispozici program pro zajištění souladu s takovými právními předpisy.

8. SPRÁVA NEMOVITOSTÍ

Neneseme odpovědnost za správu nemovitostí, ani nepřijímáme žádnou jinou odpovědnost v souvislosti s nemovitostí (jako např. odpovědnost za údržbu či opravy). Neneseme odpovědnost za žádnou škodu, která může nastat v době, kdy je nemovitost prázdná. Nemovitost je výhradně Vaší odpovědností.

9. UKONČENÍ VÝPOVĚDÍ

- 9.1 Pokud nebyla dohodnuta lhůta na dobu určitou, může jakákoliv ze stran vypovědět instrukci předložením výpovědi druhé straně se 14 denní výpovědní lhůtou.
- 9.2 V případě ukončení výpovědi jste povinni neprodleně uhradit veškeré odměny splatné ve vztahu k poskytnutým Službám a vykonaným pracím do data výpovědi (a jakékoliv odstupné) plus jakékoliv námi vynaložené výdaje ke kterým jsme zavázáni ke dni výpovědi.

10. PROFESIONÁLNÍ ODPOVĚDNOST

- 10.1 Neneseme vůči Vám odpovědnost ze smlouvy či podle hmotného práva (včetně nedbalosti či porušení zákonem stanovené povinnosti), na základě uvedení v omyl, odškodnění či jinak, vzniklou v souvislosti s poskytováním či zamýšleným poskytováním Služeb ve vztahu k:
 - (i) jakékoliv přímé ztrátě zisku;
 - (ii) jakékoli nepřímé, zvláštní či vedlejší ztrátě, způsobené jakkoli a čímkoli, a to zejména, avšak nejen (i) nepřímou ztrátou zisku; (ii) ztrátu podniku; (iii) ztrátu dobrého jména (goodwill); (iv) ztrátu využití peněz; (v) ztrátu příležitosti; smluvní strany se zároveň dohodly, že jednotlivé části tohoto pododstavce budou navzájem oddělitelné;
- 10.2 Neneseme Vůči Vám odpovědnost při zanedbání za čistě ekonomickou ztrátu vzniklou v souvislosti s plněním či zamýšleným plněním Služeb.
- 10.3 Berete na vědomí a souhlasíte, že výluky uvedené v odstavci 10 jsou za všech uvedených okolností přiměřené a že jste měli a máte možnost získat nezávislé právní poradenství.
- 10.4 V případech, kdy třetí strana zapříčinila ztráty, škody náklady, nároky či výdaje, neponeseme odpovědnost za žádný příspěvek ve vztahu k odpovědnosti takové třetí strany.
- 10.5 S výjimkou vztahu k třetím stranám, pověřeným námi, a nikoli Vaším jménem, neponeseme odpovědnost za služby či produkty poskytnuté takovými dalšími třetími stranami, ani nebude požadováno, abychom kontrolovali takové třetí strany nebo je řídili, bez ohledu na to, zda služby či produkty takové třetí strany jsou nahodilé či nezbytné pro poskytování našich Služeb Vám.
- 10.6 Naše celková úhrnná odpovědnost (včetně odpovědnosti našich společníků/partnerů a zaměstnanců) vůči Vám nebo jakémukoliv jinému subjektu oprávněnému se na naše ocenění / report spoléhat, z hlediska tohoto ujednání (10) a z hlediska hmotného práva (včetně nedbalosti či porušení zákonem stanovené povinnosti), na základě uvedení v omyl, odškodnění či jinak, vzniklou v souvislosti s poskytováním či zamýšleným poskytováním Služeb, se omezí v úhrnu na částku nepřesahující:

- (i) 5% z reportované hodnoty ocenění (a, pro vyloučení pochybností, v případech kdy je použito více než jednoho základu ocenění, reportovaná hodnota představuje Tržní hodnotu bez Zvláštních předpokladů; nebo, pokud tento základ ocenění není zahrnutý v naší zprávě, základ ocenění nejpodobnější Tržní hodnotě bez Zvláštních předpokladů, kde Tržní hodnota a Zvláštní předpoklad mají význam stanovený Oceňovacími profesními standardy RICS, platnými ke dni vydání Dopisu); nebo
- (ii) 1 milion Euro,

kterákoliv je menší částkou.

- 10.7 V případech, kdy se Služba týká více než jedné nemovitosti, naše maximální odpovědnost ve smyslu jakékoliv jednotlivé nemovitosti bude ve stejném poměru k celkové odpovědnosti jako poměr reportované hodnoty této jednotlivé nemovitosti vůči souhrnné reportované hodnotě.
- 10.8 Nic v těchto Obchodních podmínkách nevylučuje nebo nelimituje naši odpovědnost: (i) za smrt nebo zranění způsobené naší nedbalostí; (ii) za jakoukoliv skutečnost jejíž vyloučení nebo pokus o vyloučení by bylo ilegální a (iii) za podvod.
- 10.9 Budeme zproštěni našich závazků v tom rozsahu, v jakém je jejich plnění zpožděno, zbrzděno či znemožněno jakýmkoli okolnostmi mimo naši přiměřenou kontrolu (jako je například stávka, zásahy vyšší moci či teroristické činy). Jakmile se dozvíme o jakékoli okolnosti, která vede nebo která pravděpodobně povede ke vzniku jakéhokoli neplnění či prodlení s plněním našich závazků, budeme Vás informovat co nejdříve způsobem, který v takové situaci budeme mít k dispozici.
- 10.10 Abychom pokryli jakoukoli odpovědnost, která nám případně může vzniknout, potvrzujeme, že budeme udržovat v platnosti pojištění profesní odpovědnosti prostřednictvím Lloyds a trhu pojištění společností, a to po takovou dobu, po níž bude takové pojištění dostupné za komerčně přijatelné sazby a za komerčně přijatelných podmínek, a to u renomovaných pojistitelů v dobré finanční situaci, přičemž pojistná částka bude nejméně € 20 milionů u každého jednotlivého nároku.
- 10.11 Odpovědnost za naše ocenění se vztahuje výhradně na tu stranu/ty strany, jimž je ocenění adresováno. Pokud však budeme požádáni, abychom naši zprávu poskytli ještě dalšímu adresáti/dalším adresátům nebo abychom umožnili další straně či dalším stranám se na naši zprávu spolehnout, budeme se snažit takovou žádost uspokojit, a to vůči uvedeným stranám a na základě uhrazení níže uvedených minimálních poplatků:

	Dodatečný adresát č. 1	Dodateční adresáti č. 2 a další
Za první € 1 milion reportované hodnoty	0,075%	0,025% /adresát
Následně	0,035%	0,015% /adresát

Tyto poplatky jsou uvedeny bez DPH & výloh (včetně nákladů na zaslání zprávy na další/jinou adresu) a podléhají zaplacení poplatku nejméně ve výši € 1,000. Pokud bude třeba provést dodatečné práce nad rámec těch, k nimž jsme se zavázali v souvislosti s přípravou původní zprávy, můžeme účtovat další poplatky, a to i v případě, že se na takovém poskytnutí s Vámi dohodneme ještě před zahájením práce.

- 10.12 V případech, kdy dáme souhlas umožňující, aby se další strana či další strany spolehly na naši zprávu, činíme tak na základě předpokladu, že (i) další strana nebo strany písemně odsouhlasí akceptaci podmínek uvedených v Dopise a těchto Obchodních podmínkách, tak jako kdyby byly smluvní stranou původního Dopisu mezi námi, s poskytnutím takového písemného souhlasu nám, (ii) taková další strana uhradí odměnu uvedenou v odstavci 10.11 výše (pokud není písemně dohodnuto jinak) a (iii) v případech kdy jednáte jménem syndikátu nebo ve vztahu k sekuritizaci, souhlasíte že nejste oprávněni usilovat o vyšší nárok jménem jakéhokoliv jiného subjektu než byste byli oprávněni usilovat pokud by se nejednalo o syndikaci nebo sekuritizaci.
- 10.13 V případech, kdy poskytnete kopii naší oceňovací zprávy a/nebo dovolíte další straně či dalším stranám, aby se spolehly na naši oceňovací zprávu, aniž byste získali náš výslovný souhlas v písemné formě (v souladu s odstavcem 10.11 výše), zavazujete se odškodnit nás za veškeré závazky, jež vyplnou z takového použití naší zprávy či spolehnout se na naši zprávu takovou neoprávněnou třetí stranou.

- 10.14 Nehledě na ustanovení odstavce 10.11 v případech, kdy se připravuje zpráva o ocenění nebo kdy dáváme souhlas s použitím zprávy o ocenění pro účely informačních letáků, nabídky (ať přímo či nepřímo), nebo oběžníku pro akcionáře zavazujete se odškodnit nás za jakoukoli odpovědnost jakéhokoli druhu, kterou máme vůči jakékoli straně či stranám, které nám písemně nepotvrdili skutečnost, že jsou vázány těmito Obchodními podmínkami, a která převyšuje náš úhrnný limit odpovědnosti (uvedený v odstavci 10.6) plynoucí z toho, že takové strany použily a/nebo se spolehly na naši oceňovací zprávu.
- 10.15 Kde poskytujeme poradenství v oblasti oceňování subjektům spadajícím do rámce Direktivy Manažerů Alternativních Investičních Fondů ("Fond"), naše role bude omezena výhradně na poskytování ocenění nemovitostí držených Fondem. Nebudeme jednat způsobem Externího znalce Fondu jak definováno Direktivou; funkce oceňovatele pro Fond a stanovení čisté hodnoty aktiv Fondu zůstane v kompetenci jiných. Zpráva C&W bude adresována Fondu pro mezinárodní účely a třetí strany se na ni nemohou spoléhat. Naše souhrnná odpovědnost vycházející z takové instrukce je limitována v souladu s těmito Obchodními podmínkami.

11. KVALITA POSKYTOVANÝCH SLUŽEB A STÍŽNOSTI

- 11.1 Naše služby oceňování jsou certifikovány v souladu s ISO9001:2000.
- 11.2 Všechna naše ocenění jsou podepisována Členem C&W, jehož odpovědností je ujištění, že veškeré procesy kontroly kvality byly splněny.
- 11.3 V případě Vašeho přání stížnosti na úroveň našich služeb, máme v souladu s požadavky Královského institutu certifikovaných odhadců (RICS) k dispozici standardní procesy pro uplatňování stížností, jejichž kopie je Vám na vyžádání k dispozici.

12. OCHRANA ÚDAJŮ

- 12.1 Po dobu poskytování služeb zastupování působíme (včetně všech našich mezinárodních partnerství, společností ze skupiny a spřízněných organizací) jako správce údajů ve vztahu ke všem shromážděným osobním údajům. Zavazujeme se použít tyto osobní údaje a informace, které získáme z jiných zdrojů, pro poskytování služeb zastupování, pro administrativní účely a klientské služby, pro účely marketingu a k analýze Vašich preferencí. Osobní údaje můžeme pro tyto účely uchovávat po přiměřenou dobu. Je možné, že budeme potřebovat sdílet osobní údaje pro tyto účely s našimi poskytovateli služeb a agenty. Jsme také oprávněni osobní údaje zpřístupnit za účelem splnění právní či regulační povinnosti; zároveň jste oprávněni požádat písemnou formou a po zaplacení poplatku o poskytnutí kopie podrobností, které o Vás uchováváme.
- 12.2 Abychom ohledně Vás mohli lépe činit kreditní rozhodnutí, abychom bránili podvodům, abychom ověřili identitu a zabránili praní špinavých peněz, je možné, že prozkoumáme spisy vedené agenturami pro kreditní reference; dále je možné, že takovým agenturám zpřístupníme údaje o tom, jak vedete svůj účet.
- 12.3 Osobní údaje můžeme sdílet v rámci našich mezinárodních partnerství, společností v rámci skupiny a spřízněných organizací, a také s našimi obchodními partnery pro marketingové účely, přičemž takové sdílení může směřovat do zemí či jurisdikcí, které neposkytují stejnou úroveň ochrany osobních údajů, jako země, v níž sídlíte, nebo případně můžeme Vám a Vašim zaměstnancům zasílat informace o zboží a službách dalších organizací. Můžeme, nebo kteříkoli obchodní partneři mohou, kontaktovat Vás a Vaše zaměstnance s nabídkami zboží a služeb či informací, které pro Vás mohou být zajímavé, přímo nebo prostřednictvím našich zástupců, písemně, telefonicky, faxem, elektronickou poštou, prostřednictvím SMS či jinou formou zasílání elektronických zpráv. Tím, že nám poskytnete osobní údaje Vás nebo Vašich zaměstnanců (bez ohledu na to, zda jsou takové údaje považovány za citlivé, či nikoli), včetně faxových čísel, telefonních čísel, či adres elektronické pošty, Vy i Vaši zaměstnanci souhlasíte s kontaktováním výše uvedenými způsoby pro výše uvedené účely a Vy i Vaši zaměstnanci dáváte výslovný souhlas s užíváním svých osobních údajů pro naše účely.
- 12.4 Nic v těchto Obchodních podmínkách nemůže vyloučit nebo omezit naši odpovědnost vyplývající z příslušných právních předpisů České republiky.

13. PŘEDPISY NA OCHRANU PROTI PRANÍ ŠPINAVÝCH PENĚZ

Abychom vyhověli odpovídající legislativě ohledně praní špinavých peněz a regulativům, můžeme být vyzváni k prověření určitých Vašich detailů, a můžeme Vás požádat o asistenci v plnění takového požadavku. V případech, kdy je taková informace požadována nám takovou informaci poskytnete bez

zbytečného zdržení abychom mohli odpovídajícím způsobem poskytnout naše Služby. Nebudeme odpovědní vůči Vám ani jakékoliv třetí straně za jakékoliv zpoždění v plnění nebo jakékoliv selhání v poskytování Služeb, které by mohlo být zapříčiněno naší povinností vyhovět jakémukoliv takovému legislativnímu nebo regulačnímu požadavku.

14. SVOBODA INFORMACÍ

V případech, kdy jste veřejným orgánem ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., v platném znění (dále jen „Zákon“), zavazujete se nás informovat během pěti (5) pracovních dnů o obdržení žádosti podle Zákona, požadující poskytnutí informací týkajících se obchodních ujednání mezi námi a Vámi a/nebo jakýchkoli informací, které jsme Vám v kteroukoli dobu poskytli. U vědomí skutečnosti, že je možné, že Vám poskytneme opravdu důvěrné či komerčně citlivé informace, se zavazujete, že se s námi poradíte a vyžádáte si náš názor na všechny takové žádosti ještě před tím, než se rozhodnete, zda by jakákoli taková informace měla být veřejně zpřístupněna.

15. ELEKTRONICKÁ KOMUNIKACE

Můžeme spolu komunikovat elektronickou poštou, občas s přílohou údajů ve formě elektronických údajů. Poskytnutím souhlasu s touto formou komunikace Vy i my akceptujeme inherentní rizika (včetně bezpečnostních rizik spočívajících v možnosti zachycení takových sdělení či neoprávněného přístupu k nim, včetně rizik poškození takových sdělení/selhání takové komunikace a rizik virů či jiných škodlivých elementů). V případě sporu nebude nikdo z nás zpochybňovat status právní průkaznosti dokumentu v elektronické formě a náš systém bude považován za konečný záznam elektronické komunikace a dokumentace.

16. OCHRANA ÚDAJŮ

- 16.1 Vůči našim klientům dodržujeme závazek ochrany důvěrných informací. Přesto však souhlasíte, že jsme oprávněni na žádost našich pojišťovatelů či jiných poradců poskytnout jim podrobnosti o jakémkoli úkolu, který jsme pro Vás zpracovávali, a také že jsme oprávněni zpřístupnit důvěrné informace týkající se Vašich záležitostí, pouze pokud taková žádost vzejde z právních, regulačních či pojišťovacích důvodů.
- 16.2 S odvoláním na ustanovení bodu 16.1 se obě smluvní strany zavazují, že nikdy nezpřístupní citlivé údaje o transakcích či našem poradenství bez souhlasu druhé smluvní strany. Pokud nebudeme výslovně vázáni povinností ochraňovat důvěrné informace, která by jinak byla silnější, než tento závazek, budou obě smluvní strany oprávněny uvádět třetím stranám (např. během prezentací, projevů či předkládání nabídek) a/nebo publikovat (např. v brožurách, marketingových materiálech či jiných písemnostech), že Vám poskytujeme naše služby.
- 16.3 Zavazujeme se poskytovat Služby pouze Vám výhradně pro Vaše využití a pro uvedený účel využití. Vůči žádné třetí straně neponeseme v souvislosti s našimi Službami žádnou odpovědnost. Bez našeho předchozího písemného souhlasu nesmíte zmiňovat naše poradenství ani na ně odkazovat, ať zcela či zčásti, ať v komunikaci s jakoukoli třetí stranou ústně či ve výročních zprávách či jiných dokumentech, oběžnících či vyjádřeních. Udělení takového souhlasu je zcela na našem uvážení.
- 16.4 Neschválíme žádnou zmínku o našich Službách, pokud nebude obsahovat dostatečný odkaz na veškeré Zvláštní předpoklady a/nebo omezení (jestliže se nějaká budou vyskytovat), jimž naše Služby podléhají. Pro vyloučení pochybností platí, že náš souhlas je zapotřebí bez ohledu na to, zda jsme jmenovitě zmíněni či nikoli, nebo zda se naše poradenství kombinuje s poradenstvím od jiných subjektů.

17. DUŠEVNÍ VLASTNICTVÍ

Veškerá práva duševního vlastnictví (včetně autorských práv) k dokumentům, materiálům, záznamům, údajům a informacím v jakékoli podobě, které jsme Vám připravili či poskytli, nebo které jinak vznikly v rámci poskytování našich Služeb, náleží výhradně nám.

18. POSTOUPENÍ PRÁV

Žádná ze smluvních stran není oprávněna postoupit tuto smlouvu nebo jakákoliv práva a povinnosti z ní vyplývající bez předchozího písemného souhlasu druhé strany. Souhlas nebude bezdůvodně odepřen.

19. VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

- 19.1 Jestliže kterýkoli soud, tribunál či administrativní orgán příslušné jurisdikce shledá kterékoli ustanovení těchto Obchodních podmínek zcela nebo zčásti protiprávním, neplatným, nulitním, potenciálně neplatným, nevymahatelným či nepřiměřeným, pak se takové ustanovení v rozsahu případné protiprávnosti, neplatnosti, nulity, potenciální neplatnosti, nevymahatelnosti či nepřiměřenosti považuje za oddělitelné a zbývající ustanovení těchto Obchodních podmínek, jakož i zbytek takového ustanovení zůstane i nadále v plné platnosti a účinnosti.
- 19.2 Pokud opomeneme vymáhat či budeme vymáhat opožděně či jen zčásti kterékoli z ustanovení těchto Obchodních podmínek, nebude se takové opomenutí či zpoždění vykládat jako vzdání se kteréhokoli z našich práv podle těchto Obchodních podmínek.
- 19.3 Žádné z ustanovení Dopisu nebo těchto Obchodních podmínek neudělí výhodu nikomu, nebo není vynutitelné nikým, kdo není smluvní stranou těchto dokumentů
- 19.4 Všechny Dopisy a tyto Obchodní podmínky se řídí, a budou vykládány, v souladu s platnými právními předpisy Slovenské republiky. Jakékoliv spory vyvstanuvší z nebo v souvislosti se Službami budou řešeny výhradně jurisdikcí soudního systému Slovenské republiky.

Cushman & Wakefield Property Services Slovakia, s.r.o.
5. května 2015

D VŠEOBECNÉ PRINCÍPY OCEŇOVANIA

1. ÚVOD

- 1.1 Tyto obecné principy ocenění ("Principy ocenění") jsou platné pro veškeré služby oceňování, jiné než agenturní služby a další formy odborného poradenství (na které se vztahují samostatné podmínky), poskytované společností Cushman & Wakefield Property Services Slovakia, s.r.o., společností s ručením omezeným, založenou dle právních předpisů Slovenské republiky a registrovanou na Okresném soudě Bratislava I pod Vložkou č. 38263/B, IČO 35 963 981 se sídlem Pribinova 10, 811 09 Bratislava ("C&W, "my" nebo "nás") klientovi (dále pouze "Vy"), kterému byl zaslán instrukční dopis / nabídka ("Dopis"). Tyto Podmínky se vztahují na každou jednotlivou Vám poskytovanou službu.
- 1.2 Principy ocenění představují neoddelitelnou součást příslušného Dopisu a všeobecných obchodních podmínek ("**Obchodní podmínky**") které jsme Vám zaslali. V případě jakýchkoli nejasností či rozporů mezi Dopisem, Principy ocenění a těmito Obchodními podmínkami jsou rozhodující ustanovení obsažená v Dopise. Tyto Podmínky i Dopis lze měnit a doplňovat výhradně písemnou formou na základě dohody smluvních stran. Naši praxí je průběžně Obchodní podmínky revidovat a aktualizovat. V takovém případě Vám bude aktualizovaná verze zaslána a s Vámi odsouhlasena.

2. ZÁKLADY OCEŇENÍ

- 2.1 Pokud jsme v Dopise neuvedli jinou informaci, platí, že datum prohlídky nemovitosti bude datem ocenění.
- 2.2 Pokud jsme v příslušném Dopise neuvedli jinou informaci, platí, že ocenění bude připraveno podle Oceňovacích profesních standardů Královského institutu certifikovaných odhadců RICS (RICS Valuation Professional Standards), vydání leden 2014 v platném znění („Červená kniha“ – anglicky: „The Red Book“), a to znalci splňujícími předpoklady uvedené ve Standardech, kteří působí jako externí odhadci (oceňovatelé).
- 2.3 Každá nemovitost bude oceněna na základě metody vhodné pro účel ocenění v souladu s Červenou knihou. Základ ocenění, který použijeme v souvislosti s každou nemovitostí, je uveden v Dopise. Níže uvádíme definice jednotlivých metod:

(i) TRŽNÍ HODNOTA

Tržní hodnota je definována jako „odhadovaná částka, za niž by majetek či pohledávka měl být k datu ocenění převeden z dobrovolného prodávajícího na dobrovolného kupujícího formou tzv. „arm's length transaction“ (transakce mezi nezávislými subjekty) po provedení řádného marketingu, přičemž každá ze stran transakce je dobře informovaná, jedná rozvážně a bez nátlaku.“

(ii) TRŽNÍ NÁJEMNÉ

Tržní nájemné je definováno jako „odhadovaná částka, za niž by se nemovitost pronajala ke dni ocenění mezi dobrovolným pronajímatelem a dobrovolným nájemcem, za náležitých nájemních podmínek, v transakci mezi nezávislými subjekty a po náležitém marketingu, přičemž každá ze stran uvedené transakce jedná informovaně, obezřetně a bez nátlaku.“

(iii) HODNOTA PŘI STÁVAJÍCÍM VYUŽITÍ

Hodnotu při stávajícím využití je definována jako „odhadovaná částka, za niž by se měla nemovitost směnit ke dni ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím v transakci mezi nezávislými subjekty a po náležitém marketingu, přičemž každá ze stran uvedené transakce jedná jednala informovaně, obezřetně a bez nátlaku, za předpokladu, že kupujícímu je dána k dispozici uvolněná držba všech částí nemovitosti, nezbytná pro podnikání, a bez ohledu na případné alternativní využití a jakékoli další charakteristiky nemovitosti, které by způsobily, že by se její tržní hodnota lišila od hodnoty potřebné pro nahrazení zbývajících potenciálu služby za co nejmenších nákladů.“

(iv) PŘÍMĚŘENÁ HODNOTA

Příměřená hodnota je definována jako “ částka, za níž by mohla být nemovitost směněna, nebo finanční závazek vyrovnán, mezi uvědomělými, ochotnými stranami, v transakci mezi nezávislými subjekty”. V kontextu Mezinárodních účetních standardů (IAS) 17, je férová hodnota pronajaté předmětné nemovitosti za normálních okolností její Tržní hodnota (viz. výše).

(v) OČEKÁVANÁ TRŽNÍ HODNOTA REZIDENČNÍ NEMOVITOSTI

Očekávaná Tržní hodnota rezidenční nemovitosti je definována jako “odhadovaná částka, za níž je očekávána směna nemovitosti k datu, po dni ocenění, a specifikovanému odhadcem, mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, v transakci mezi nezávislými subjekty po odpovídajícím marketing a kde každá ze stran jednala informovaně, obezřetně a bez nátlaku.

2.4 Při stanovování buď hodnoty při stávajícím využití nebo tržní hodnoty pro rozvahové účely nebudeme do našeho ocenění zahrnovat náklady přímo související s pořízením či zcizením. V případech, kdy jste nás požádali, abychom náklady zohlednili, budou náklady uvedeny zvlášť.

2.5 V případě nemovitostí se zvláštním účelem (specializovaných nemovitostí (kdy nelze spolehlivě aplikovat metody ocenění jako je například tržní porovnání nebo test výnosů (zisku)), můžeme použít metodu amortizovaných reprodukčních nákladů (Depreciated Replacement Cost – „DRC“) jako způsob pro odhad hodnoty. Ocenění nemovitosti pomocí této metody v privátním sektoru bude zahrnovat i prohlášení o tom, že podléhá odpovídající míře ziskovosti daného podnikání, a to se zřetelem k hodnotě celkových použitých aktiv. Jestliže se nemovitost nachází ve veřejném sektoru, ocenění bude obsahovat i prohlášení o tom, že podléhá výhledům a schůdnosti pokračujícího nájmu a užívání. Jakákoli čistá hodnota ocenění odvozeného výhradně z metody amortizovaných reprodukčních nákladů k reflexi ziskovosti/úspěšnosti nájemce nemovitosti je záležitostí příslušného nájemce. Při oceněních vyhotovených pro účely zahrnutí v účetnictví připraveného dle Mezinárodních finančních standard pro reporting (IFRS), naše ocenění bude obsahovat prohlášení, že vzhledem ke specializovanému typu nemovitosti je hodnota odhadována za pomoci DRC metody a není založena na tržní evidenci transakcí nemovitostí obdobného typu. Pokud vyhodnotíme, že hodnota nemovitosti by byla v případě skončení podnikání materiálně nižší, ocenění bude obsahovat prohlášení k tomuto vlivu.

3. OBECNÉ PŘEDPOKLADY OCENĚNÍ

3.1 V případě že není sjednáno jinak, poskytneme Služby ve vztahu k jakékoliv nemovitosti na základě následujících předpokladů:

- (i) nemovitost včetně jakýchkoli stávajících budov jsou prosty jakýchkoliv vad;
- (ii) všechny budovy byly postaveny s ohledem na stávající půdní poměry nebo že půdní poměry nebudou mít žádný neobvyklý vliv na stavební náklady, hodnotu nemovitosti ani na uskutečnitelnost jakéhokoli projektu výstavby či přestavby stávajících budov;
- (iii) všechny služby v budovách (zahrnující například výtahy, elektrické a plynové rozvody, vodovodní potrubí, topení, kanalizaci a ventilaci a zabezpečovací zařízení) a služby pro nemovitosti (tzn. přípojky vodovodního potrubí, kanalizace, odtoku dešťové vody, dodávky energií apod.) jsou v pořádku a funkční a netrpí žádnou vadou jakékoli povahy;
- (iv) komunikace a kanalizace obsluhující nemovitost jsou zajištěny a nemovitost disponuje všemi potřebnými právy přístupu přes společné/veřejné komunikace, stezky, chodby a schodiště a existuje právo používat společné/veřejné parkovací plochy, nakládací rampy a další zařízení;
- (v) neexistují žádné záležitosti týkající se životního prostředí (zejména včetně skutečného či potenciálního znečištění půdy, vzduchu či vody, nebo znečištění azbestem či jakoukoli jinou škodlivou či nebezpečnou látkou), které by na nemovitost měly vliv, a to u žádných rozestavěných ani stávajících budov, ani u nemovitostí, ve vztahu k nimž jsou Služby poskytovány, ani u žádných sousedících nemovitostí; a dále, že neponeseme odpovědnost za prošetření výskytu takových záležitostí a že za taková šetření odpovídáte Vy;
- (vi) jakákoli budova, služby vztahující se k dané budově a k nemovitosti vyhovují všem aplikovatelným a v současnosti platným předpisům (včetně protipožárních, zdravotních a bezpečnostních předpisů);

- (vii) nemovitost a jakákoli stávající budova splňují všechny předpisy z oblasti územního plánování a stavební předpisy, těží ze skutečnosti, že jsou držiteli příslušných územních rozhodnutí či jiných zákonem vyžadovaných územních povolení pro stávající využití a nevztahují se na ni žádné nepříznivé územní podmínky ani omezení (což zahrnuje mimo jiné, avšak nejen, hrozbu či existenci povinného nařízení ke koupi);
- (viii) je a bude i nadále k dispozici vhodné pojištění krytí, a to na komerčně přijatelném základě, pro kteroukoli budovu, zahrnující i ty druhy staveb či materiálů, jež mohou představovat zvýšené požární či zdravotně bezpečnostní riziko, nebo i ty případy, kde může existovat zvýšení riziko terorismu, povodní či zvýšené vodní hladiny;
- (ix) ty položky zařízení podniku a strojního vybavení, které obvykle při předpokládaném prodeji tvoří součást nemovitosti, jsou do nemovitosti zahrnuty, avšak ty položky zařízení podniku a strojního vybavení, které jsou spojeny s činností provozovanou v nemovitosti nebo podnikatelské vybavení nájemce, jsou z nemovitosti vyloučeny; a
- (x) při zohlednění rozvojového potenciálu jakékoli nemovitosti budou všechny stavby dokončeny s využitím kvalitních materiálů a prvotřídního řemeslného zpracování;
- (xi) jakékoli nájemní smlouvy jsou uzavřeny za podmínek úplných oprav a pojištění krytí a neobsahují neobvykle tížící omezení či ujednání, která by měla vliv na hodnotu;
- (xii) ve vztahu k jakýmkoli prodloužením nájemních smluv či revizím nájemného platí, že veškerá oznámení byla platně doručena v jakýchkoli stanovených časových termínech;
- (xiii) volná držba může být poskytnuta u všech nepronajatých prostor, prostor obývaných entitou / věřitelem, nebo jeho zaměstnanci na základě služebních smluv;
- (xiv) jakákoli práva k nerostům jsou z nemovitosti vyloučena.

4. PŘEDPOKLADY PRO OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ S OBCHODNÍM POTENCIÁLEM

- 4.1 Pokud není dohodnuto jinak, pro nemovitosti s tržním potenciálem (jako hotely, maríny a samoobslužné sklady), kde je nemovitost v provozu a je očekávané pokračování provozu, budeme oceňovat za předpokladu plně vybavené provozuschopné subjekty, se zřetelem k obchodnímu potenciálu.
- 4.2 V případech, kdy zadání obsahuje ocenění provozní nemovitost s ohledem na její obchodní potenciál, vezmeme v úvahu veškeré obchodní informace, které nám dodal provozovatel nebo které jsme získali v rámci našeho šetření. Budeme spoléhat na to, že takové informace jsou správné a úplné a že neexistují žádné utajené záležitosti, které by mohly mít vliv na naše ocenění. Ocenění se bude zakládat na našem názoru, pokud jde o budoucí obchodní potenciál a úroveň obrátu a výši čistého provozního zisku, který pravděpodobně bude dosažen průměrně výkonným provozovatelem.
- 4.3 Pokud jsme v Dopise neuvedli jinou informaci, platí, že:
 - (i) ocenění bude provedeno na základě skutečnosti, že každá nemovitost bude prodávána jako celek, včetně všeho zařízení, příslušenství, zásob a dobrého jména (goodwill);
 - (ii) budeme předpokládat, že nový vlastník bude normálním způsobem pokračovat v práci se stávajícími zaměstnanci a že nový management bude těžit ze stávajících a budoucích smluv o rezervaci či obsazení nemovitosti (což může být významným rysem pokračujícího provozu), jakož i ze stávajících zákonem vyžadovaných souhlasů, provozních povolení a licencí;
 - (iii) budeme předpokládat, že veškeré věci a zařízení jsou plně ve vlastnictví provozovatele a nepodléhají zvláštním finančním pronájmům či zpoplatnění;
 - (iv) vyloučíme jakékoli položky, které lze spotřebovat, a obchodní zásoby; a
 - (v) budeme předpokládat, že veškerá reputace (goodwill) nemovitostí je spojená s pozemkem a budovami a nepředstavuje osobní reputaci (goodwill) provozovatele.

5. STRUKTURA NEMOVITOSTI

- 5.1 U žádné nemovitosti nebudeme provádět strukturální průzkum, ani nebudeme testovat služby. Dále nebudeme kontrolovat dřevěné prvky a další součásti konstrukcí/staveb, které jsou zakryté, skryté či nepřístupné. Pokud nebude výslovně uvedena informace v opačném smyslu, platí, že ocenění bude provedeno na základě předpokladu, že nemovitost je prostá závad. Hodnota však bude odrážet zjevný celkový stav oprav nemovitosti zjištěný během návštěvy, nicméně nedáváme žádnou záruku, pokud jde o stav budovy/konstrukce, základů, půdy a služeb. Naše zpráva by neměla být chápána ani interpretována jako stanovisko či záruka, pokud jde o stavebně-konstrukční stav či stav nemovitosti z hlediska oprav, a ani by takové stanovisko neměla naznačovat.
- 5.2 Jestliže v naší zprávě uvádíme stáří budovy, bude to jen odhad a bude uveden jen jako vodítko.

6. MĚŘENÍ

- 6.1 V případech, kdy požadujete, abychom nemovitost změřili, učiníme tak všeobecně v souladu s Kodexem metod měření (*Code of Measuring Practice*) Královského institutu certifikovaných odhadců (*Royal Institution of Chartered Surveyors*) („RICS“). Měli byste si ovšem zvlášť uvědomit, že velikost podlahových ploch uvedená v jakékoli zprávě, kterou případně zveřejníme, je přibližná, a pokud bude měřena námi, bude se pohybovat v rámci +/- 3% odchylky. Tato odchylka se může zvýšit v případech, kdy uspořádání podlaží je neobvykle nepravidelné nebo blokové.
- 6.2 Nebudeme schopni změřit ty plochy, k nimž nebudeme mít přístup. V takových případech můžeme podlahovou plochu odhadnout z výkresů nebo pomocí extrapolace. V případech, kdy bude vyžadováno, abychom změřili pozemek či plochu areálu, bude určení plochy přibližné a bude změřeno z dodaných výkresů nebo z podkladů příslušného stavebního úřadu či katastru nemovitostí. Tyto údaje nebudou fyzicky kontrolovány na místě.
- 6.3 Plochy, které uvádíme ve zprávě, budou vhodné pro účely ocenění, ale nemělo by se na ně spoléhat pro jakékoliv další účely.

7. ZÁKONNÉ PŘEDPISY A PŘEDPISY SOUVISEJÍCÍ S ÚZEMNÍM PLÁNOVÁNÍM

- 7.1 Pokud nám nedáte výslovný písemný pokyn, abychom oficiálně prozkoumali záznamy místních stavebních úřadů, budeme se při poskytování Služeb opírat o informace, které nám místní stavební úřad nebo jeho zaměstnanci poskytnou neformálně. Doporučujeme dát pokyn Vaším právníkům, aby potvrdili stanovisko stavebního úřadu ve vztahu k nemovitosti a aby ve světle svých zjištění zkontrolovali naše připomínky k územnímu plánování.
- 7.2 Můžeme zvážit možnost, že bude povoleno alternativní využití. Pokud nám písemně neoznámíte jiné skutečnosti, budeme předpokládat, že nemovitost a jakékoli stávající budovy jsou v souladu se všemi stávajícími účely využití podle územních a stavebních regulací a že jim náleží příslušné souhlasné územní rozhodnutí či jiné zákonem předepsané oprávnění, a že se na nemovitosti či stávající budovy nevztahují žádné nepříznivé podmínky či omezení v souvislosti s územním plánováním.

8. VYLOUČENÍ Z OCENĚNÍ

- 8.1 Nebudeme provádět kontrolu nabývacích titulů, a proto se budeme spoléhat na to, že poskytnuté informace jsou správné a úplné. V nepřítomnosti informací v opačném smyslu budeme předpokládat, že neexistují neobvykle tíživá omezení, ujednání či jiná břemena a že k nemovitostem je řádný a tržně uplatnitelný titul. V případech, kdy nám bude poskytnuta právní dokumentace, vezmeme ji v úvahu, ale neponeseme odpovědnost za její interpretaci z právního hlediska. Nebudeme získávat informace z Katastru nemovitostí, pokud nebude dohodnuto něco jiného.
- 8.2 Jestliže požadujete, abychom prostudovali nájemní smlouvy, měli byste nám to písemně potvrdit, a pokud je tomu tak, měli byste nám v přiměřené lhůtě poskytnout veškerou příslušnou dokumentaci k prostudování, a to s ohledem na datum obdržení naší zprávy. O naši interpretaci nájemních smluv byste se neměli opírat, aniž byste předtím získali stanovisko Vašich právních poradců.
- 8.3 Vezmeme v úvahu jakékoli informace, které nám poskytnete ohledně jakýchkoli zlepšení provedených nájemci. Jinak v případě, že rozsah stavebních úprav či zlepšení provedených nájemci nebude potvrzen, budeme předpokládat, že nemovitost byla pronajata s veškerými zlepšeními a stavebními úpravami

zjištěnými během naší návštěvy (nebo v případě oceňování prováděného bez návštěvy dle rozsahu uvedené ve Vámi uváděných informacích).

- 8.4 Naše ocenění bude brát v úvahu pravděpodobný názor případných kupujících na finanční sílu nájemců. Nebudeme ovšem provádět žádná podrobná šetření ohledně síly a bonity nájemců. Pokud nám nedáte opačnou informaci, budeme předpokládat, že neexistují žádné významné nedoplatky a že nájemci jsou schopni plnit povinnosti, které jim plynou z nájemních smluv či dohod.
- 8.5 Jakékoli nákresy, které Vám poskytneme, s vyznačením umístění nemovitosti, slouží výhradně pro účely identifikace. Budeme se spoléhat na naši návštěvu a na informace, které uvádíte v popise rozsahu každé z nemovitostí, avšak na naše nákresy byste se neměli spoléhat, pokud jde o definování hranic.
- 8.6 V případech, kdy součástí naší zprávy jsou informace uváděné pro srovnání, často se takové informace zakládají na našem ústním zjišťování a jejich přesnost nelze vždy zajistit, nebo takové informace mohou podléhat závazkům týkajícím se ochrany jejich důvěrného charakteru. Takové informace však budeme uvádět pouze tehdy, jestliže jsme měli důvod věřit jejich celkové přesnosti nebo jestliže takové informace byly v souladu s očekáváním. Navíc platí, že srovnatelné nemovitosti nenavštěvujeme.
- 8.7 U nedávno dostavěných nemovitostí nebudeme brát v úvahu žádné zádržné ani žádné zbývající náklady na dostavbu. U nemovitostí ve výstavbě zohledníme Vaše doporučení ohledně fáze výstavby, již vynaložených nákladů a nákladů, které ještě bude třeba vynaložit ke dni ocenění, a dále vezmeme v úvahu jakékoli smluvní závazky.
- 8.8 Při poskytování našich Služeb nebudeme brát v úvahu existenci jakékoli zástavy či jiného finančního břemene váznoucího na nemovitosti, ani nebereme v úvahu žádné nájemní smlouvy mezi dceřinými společnostmi.
- 8.9 Jakékoli poskytnuté údaje o ocenění nebudou zahrnovat DPH, bez ohledu na to, zda budova byla či nebyla vybrána.
- 8.10 V žádném poskytnutém doporučení v souvislosti s oceněním nebudeme brát v úvahu náklady na realizaci jakékoli povinnosti odvést daně v důsledku prodeje či výstavby/přestavby nemovitosti.
- 8.11 Pokud jsme v Dopise neuvedli jinou informaci, platí, že každá nemovitost bude oceněna samostatně; v případě portfolia nemovitostí budeme předpokládat, že takové nemovitosti by byly nabízeny na trhu postupně, a nikoli najednou.
- 8.12 Součástí našeho ocenění (jako budoucí hodnoty nájemného, zohlednění nákladů, nebo období nepronajatosti) mohou být vhodné pouze jako součást výpočtu ocenění. Nemohou být považovány za předpověď či předpoklad budoucích výstupů. Neměli byste se spoléhat na jakoukoliv součást naší kalkulace ocenění pro jakýkoliv jiný účel.
- 8.13 Ocenění provedeme v místní měně. Jestliže požadujete ocenění v jiné měně, pak použijeme k přepočtu směnný kurz vyhlášený Českou národní bankou ke dni ocenění.
- 8.14 Naše ocenění nebere v úvahu náklady na převedení výnosu z prodeje do jiného státu, ani žádná omezení takového provozu.
- 8.15 Oficiální odhady pro účely pojištění jsou vysoce profesionální služby a lze je poskytovat jedine prostřednictvím odhadce specializujícího se na množstevní odhady či jiné osoby disponující dostatečnými zkušenostmi v oblasti nákladů na znovupoiřzení. V případech, kdy dostaneme pokyn, abychom vyčíslili aktuální výši nákladů na znovuzřízení pro účely pojištění, uvedeme takový údaj výhradně jako vodítko bez jakékoli záruky. Nemovitost nebude prohlédnuta stavebním expertem nebo specialistou na stavební náklady. Naše neformální posouzení bude založeno na odhadu současných cen z BCIS Review of Building Prices publikovaného RICS. Toto předpokládá celkovou demolici a identickou rekonstrukci za použití v současné době dostupných materiálů a za použití moderních stavebních technologií. Budeme předpokládat, že relevantní stavební úřady vydají veškerá nezbytná povolení bez zpoždění, pro umožnění celkové demolice a identické rekonstrukce za použití v současné době dostupných materiálů a za použití moderních stavebních technologií. Nebudeme předpokládat nedostupnost materiálů, ani jakékoliv abnormality pozemku, které by nemohly být překonány stavebními prvky budovy. (Prosím berte na vědomí, že tento přístup nemusí být vhodný pro chráněné nemovitosti, pro které byste měli vyhledat zvláštní poradenství). Při stanovení pojistného krytí nemovitosti byste se neměli spoléhat na naše neformální stanovení nákladů

9. OCENĚNÍ PRO REGULOVANÉ ÚČELY A MONITORING

- 9.1 V případech, kdy ocenění ačkoli poskytnuté klientovi, může být také užitečné pro třetí osoby, například akcionáře společnosti (což je v Červené knize Královského institutu certifikovaných odhadců – RICS definováno jako „Ocenění pro regulované účely“), jsme žádáni, abychom uvedli náš princip rotace odhadců, kteří ocenění připravují, a jaké používáme postupy pro kontrolu kvality.
- 9.2 Nehledě na účel ocenění vybereme pro přípravu ocenění nejvhodnějšího odhadce, a to s ohledem na jeho/její zkušenosti a na možné vnímání ohrožení nezávislosti a objektivity v případech, kdy byl konkrétní odhadce zodpovědný za určitého klienta po celou řadu let. V konečném důsledku to může vést k rotaci odhadce odpovědného za opakované ocenění pro stejného klienta, ačkoliv tak nebudeme činit bez předchozího projednání s klientem.
- 9.3 Pro veškerá ocenění pro regulované účely jsme dle Červené knihy (Red Book) povinni ve zprávě uvést následující informace:
- (i) doba, po kterou odhadce nepřetržitě byl a je signatářem ocenění, která jsme Vám poskytli pro stejné účely jako zprávu, společně s uvedením doby, po kterou pro Vás nepřetržitě provádíme oceňování dle Vašeho zadání;
 - (ii) rozsah a trvání vztahu mezi námi;
 - (iii) v souvislosti s naším předcházejícím finančním rokem proporční výši celkové odměny, pokud nějaká byla, hrazená Vámi, k našim celkovým příjmům vyjádřeným jedním z níže uvedených způsobů:
 - jde o méně než 5%; nebo
 - v případě, že jde o více než 5%, je třeba uvést proporční výši s přesností na 5 procentních bodů; a
 - (iv) v případech, kdy očekáváme podstatný nárůst nebo vysokou pravděpodobnost nárůstu v proporcích splatných odměn oproti uplynulému finančnímu roku, k prohlášení podle odstavce (iii) výše připojíme ještě další oznámení v tomto smyslu.
- 9.4 Ocenění může být předmětem monitoringu prováděcích a disciplinárních regulativů RICS.

CUSHMAN & WAKEFIELD, s. r. o.

5. května 2015