

Znalec:

Ing. Peter Vinkler, Čerešňová 3/A, Chorvátsky Grob, PSČ 900 25, tel. 0905 639 299
znalec v odbore stavebníctvo - odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, pozemné stavby
evidenčné číslo 913 776

Zadávatel' znaleckého posudku: MONAQ Leasing, s.r.o., Panská 13, Bratislava, PSČ 811 01.

Číslo spisu (objednávky): písomná objednávka.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo úkonu 220/2019

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty prevádzkovej stavby reštaurácie "Krasňanskej kúrie" s.č. 9607 postavenej na pozemku parc. KN č. 17331/3, 17348/24, 17348/28, 17348/29, a stavby "pivárne" s.č. 2494 postavenej na pozemku parc. KN č. 17331/26, drobnej stavby prestrešenia letnej terasy na parc. KN č. 17348/25 (podľa overeného GP č. 38/2008) s príslušenstvom a pozemkami na parc. KN č. 17331/3, 17331/16, 17348/21, 17348/22, 17348/24, 17348/25, 17348/26, 17348/26, 17348/28 a 17348/29 evidovaných na LV č. 5943 a v overenom GP č. 38/2008, k.ú. Rača, obec Bratislava - mestská časť Rača, okres Bratislava III., pre účel uzatvorenia záložnej zmluvy a zriadenie záložného práva.

Počet listov (z toho príloh): 51 (26)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Bratislave dňa 03.09.2019.

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu prevádzkovej stavby reštaurácie "Krasňanskej kúrie" s.č. 9607 postavenej na pozemku parc. KN č. 17331/3, 17348/24, 17348/28, 17348/29, a stavby "pivárne" s.č. 2494 postavenej na pozemku parc. KN č. 17331/26, drobnej stavby prestrešenia letnej terasy na parc. KN č. 17348/25 (podľa overeného GP č. 38/2008) s príslušenstvom a pozemkami na parc. KN č. 17331/3, 17331/16, 17348/21, 17348/22, 17348/24, 17348/25, 17348/26, 17348/26, 17348/28 a 17348/29 evidovaných na LV č. 5943 a v overenom GP č. 38/2008, k.ú. Rača, obec Bratislava - mestská časť Rača, okres Bratislava III.

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

- Uzatvorenie záložnej zmluvy a zriadenie záložného práva.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):

13.08.2019

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

03.09.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Geometrický plán č. 46/2004 na zameranie stavby a určenie vlastníckych práv, mapový list č. č. 8-7/42, k.ú. Rača zo dňa 9.12.2004, overený Správou katastra pre Hl. mesto Bratislavu zo dňa 5.1.2005.
- Geometrický plán č. 38/2008 na zameranie stavby parc. č. 17348/25, mapový list č. č. 8-7/42, k.ú. Rača zo dňa 03.10.2008, overený Správou katastra pre Hl. mesto Bratislavu zo dňa 07.10.2008.
- Znalecký posudok č. 64/1998 zo dňa 8.5.1998, vypracovaný znalcom Ing. Vladimírom Kalužákom za účelom zistenia ceny nehnuteľností pre prevod.
- Znalecký posudok č. 32/2005 zo dňa 25.09.2005, vypracovaný znalcom Ing. Jánom Wiedermannom za účelom stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností k uzatvoreniu záložnej zmluvy.
- Záväzné stanovisko k investičnej činnosti č. 369/2005/ÚR zo dňa 11.11.2005 pre účel dodatočného stavebného povolenia pre prístavbu objektu "Reštaurácie Hviezda, Hubeného ul. Bratislava... s.č. 2494" od Mestskej časti Bratislava - Rača.
- Rozhodnutie č. MAG/2005/10306/19766/Hu zo dňa 12.10.2005 o vydaní súhlasu na dodatočné stavebné povolenie a uvedenie do prevádzky malého zdroja znečisťovania ovzdušia - teplovzdušného krbu s krbovou vložkou...
- Projektová dokumentácia stavby reštaurácia, v rozsahu pôdorys, pohľady a situácia.

5.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5943, k.ú. Rača zo dňa 18.08.2019, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. 8-7/42, k.ú. Rača zo dňa 18.08.2019, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Informácie a prehľad nájmov z využívaním nehnuteľností v danej lokalite.
- Zameranie nehnuteľností a informácie ohľadom objektu zo dňa 13.08.2019.
- Fotodokumentácia nehnuteľností zo dňa 13.08.2019

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 500/2005 Z. z. z 26. októbra 2005, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z. z. z 9. februára 2009, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z. z 20. júla 2018, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z. z. z 18. mája 2010, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o VŠH majetku v znení neskorších predpisov.

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z. z. z 24. augusta 2017, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o VŠH majetku v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

ZÁKLADNÉ POJMY A NÁZVOSLOVIE

➤ **Všeobecná hodnota (VŠH)**

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

➤ **Východisková hodnota stavieb (VH)**

Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

➤ **Technická hodnota (TH)**

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

➤ **Výnosová hodnota (HV)**

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

➤ **Stavby**

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

Stavby sa podľa stavebno-technického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- porovnávací metóda,
- kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- metóda polohovej diferenciácie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciácie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené...

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a.) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie a kombinovaná metóda. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty je možné, pretože stavba je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrtrok 2019.

b.) Vlastnícke a evidenčné údaje:

➤ podľa listu vlastníctva č. 5943, k.ú. Rača, obec Bratislava - mestská časť Rača, okres Bratislava III.

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parc. č. 17331/3	o výmere 466 m ²	zastavaná plocha a nádvorie	16	1
Parc. č. 17331/26	o výmere 73 m ²	zastavaná plocha a nádvorie	16	1
Parc. č. 17348/16	o výmere 282 m ²	zastavaná plocha a nádvorie	16	1
Parc. č. 17348/21	o výmere 78 m ²	ostatná plocha	37	1
Parc. č. 17348/22	o výmere 33 m ²	ostatná plocha	37	1
Parc. č. 17348/25	o výmere 41 m ²	zastavaná plocha a nádvorie	18	1
Parc. č. 17348/26	o výmere 30 m ²	ostatná plocha	37	1

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

- 16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 18 - Pozemok, na ktorom je dvor
- 37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Kód umiestnenia pozemku

- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súp. č. 2494	na parc. č. 17331/26	1	Prevádzková budova	1
Súp. č. 9607	na parc. č. 17331/3	1	Prevádzková budova	1

Legenda:

Kód druhu stavby

- 1 - Priemyselná budova

Kód umiestnenia stavby

- 1 - Stavby postavené na zemskom povrchu

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1	MONAQ Leasing, s.r.o., Panská 13, Bratislava, PSČ 811 01, SR	IČO ...	Spoluvlastnícky podiel	1/1
---	--	---------	------------------------	-----

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva V-18527/07 zo dňa 29.6.2007

C. Ťarchy:

Por. č. 1:

Záložné právo v prospech Poštová banka, a.s., Prievozská 2/B, Bratislava (IČO 31340890) na pozemky registra C KN parc. č. 17331/3, 17331/26, 17348/16, 17348/21, 17348/22, 17348/25, 17348/26, na stavby súp. č. 2494 na parc. č. 17331/26 a súp. č. 9607 na parc. č. 17331/3, podľa V-24819/2018 zo dňa 18.02.2019

Iné údaje:

Bez zápisu.

c.) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 13.08.2019.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 13.08.2019.

d.) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Technická dokumentácia mi bola poskytnutá a tá bola porovnaná so skutkovým stavom. Všetky rozmery nehnuteľností a príslušenstva sú prebraté z projektovej dokumentácie a kontrolované na miestnom šetrení. Skutkový stav je zdokumentovaný v znaleckom posudku. V minulosti stavba slúžila ako zariadenie staveniska pri výstavbe sídliska

Krasňany. Po výstavbe sídliska bola stavba adaptovaná v roku 1979 a slúžila ako predajňa pre ZDROJ Bratislava. V súčasnosti sa stavba rozdelila na tri samostatné nebytové stavby s pridelenými súpisnými číslami a parcelnými číslami.

e.) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so skutočným stavom:

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom evidovanom na liste vlastníctva č. 5943, k.ú. Rača ale hlavne v overenom GP č. 38/2008 na zameranie drobnej stavby prestrešenia letnej terasy na parc. KN č. 17348/25, k.ú. Rača.

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

- Prevádzková stavba reštaurácie "Krasňanskej kúrie" s.č. 9607 na parc. KN č. 17331/3, k.ú. Rača.
- Prevádzková stavba "pubu" s.č. 2494 na parc. KN č. 17331/26, k.ú. Rača.
- Drobná stavba prestrešenia letnej terasy pri prevádzkovej stavbe na parc. KN č. 17348/25, k.ú. Rača podľa GP č. 38/2008.
- Vonkajšie úpravy na parc. KN č. 17348/21, 17348/16, k.ú. Rača.
- Pozemky na parc. KN č. 17331/3, 17331/26, 17348/16, 17348/21, 17348/22, 17348/25, 17348/26 evidovaných na LV č. 5943 a v overenom GP č. 38/2008, k.ú. Rača.

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

- Neboli zistené.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Prevádzková stavba reštaurácie "Krasňanskej kúrie" s.č. 9607 na parc. KN č. 17331/3, k.ú. Rača.

POPIS STAVBY

Umiestnenie objektu:

Objekt sa nachádza na parcele KN č. 17331/3 v katastrálnom území Rača, obec Bratislava - mestská časť Rača na ulici Hubeného.

Pôvodná budova s.č. 9607 bola daná do užívania v roku 1953. Postupne táto budova menila svoj účel na základe rôznych rekonštrukcií a modernizácií až do dnešnej podoby.

Údržbu objektu je možné k dátumu ohodnotenia hodnotiť ako výbornú aj vzhľadom na rekonštrukciu a modernizáciu objektu ako celku.

Situovanie a vnútorné vybavenie objektu:

Budova sa nachádza na Hubeného ulici č. 21 v Bratislave. Budova je 1 podlažná so sedlovou strechou a prístavbou, ktorá má pultovú strechu. Hlavný vstup je z ulice Hubeného v strednej časti celej stavby do priestorov pubu a herne. Bočný vstup vedie do priestorov reštaurácie a kaviarne.

Dispozícia:

Na prízemí sa nachádzajú priestory pre služby (gastronómia) s príslušenstvom (kuchyňa so zázemím, soc. zariadenia, šatne pre zamestnancov, chodby, kotolňa a pod.). V zadnej časti je prístup do zázemia reštaurácie a na vykládku tovaru popri prípade skladovanie.

Architektonicko - výtvarné a funkčné riešenie:

Súčasná stavba má nepravidelný tvar a je zastrešená sedlovou strechou s krytinou z ťažkej betónovej krytiny BRAMAC. Objekt sa využíva pre potreby gastronómie. V roku 2002 bola k pôvodnej stavbe dostavaná prístavba zo strany ulice Hubeného a v roku 2005 bola dostavaná prístavba zo strany ulice Vrbenskej.

Obvodové steny objektu sú murované s vonkajšou omietkou na báze umelých vlákien resp. obložené prírodným kameňom.

Technický opis stavby a jej vybavenia:

Základové konštrukcie:

Základové konštrukcie objektu sú zo základových pásov. Predpokladaná hĺbka základových pásov v úrovni 1,00 m. Podkladný betón je hrúbky 150 mm, na ktorom je zhotovená hydroizolácia.

Zvislé konštrukcie:

Zvislé nosné konštrukcie tvorí tehlové murivo hr. 500 mm a 350 mm v dvojtraktom pozdĺžnom systéme.

Ostatné zvislé vnútorné konštrukcie neplnia nosnú funkciu. Vnútorné deliace priečky sú murované z tehál hr. 150 mm.

Vodorovné konštrukcie:

Vodorovné konštrukcie pozostávajú z prefabrikovaných železobetónových dosiek. Nad 1.NP je z časti vytvorený podhľad.

KONŠTRUKCIE A PRÁCE PSV:**Otvorové konštrukcie:**

Dvere v objekte sú drevené s obložovaním, vonkajšie sú ťažké plastové s izolačným trojsklom. Okenné konštrukcie sú veľkorozmerové alebo malé plastové s izolačným trojsklom.

Omiety:

Vnútorne omiety sú vápenné drsné s maľbami resp. obložené drevom alebo kameňom. Vonkajšie omiety sú na báze umelých vlákien resp. obložené prírodným kameňom.

Podlahy:

Kamenná a keramická dlažba s kombináciou drevenej podlahy v hlavných prevádzkových priestoroch a prevažne keramické dlažby v ostatných priestoroch (soc. zariadenia so zázemím, kuchyňa, sklady, šatne).

Nátery, nástreky, maľby, obklady, podhľady:

Všetky prvky konštrukcií sú opatrené ochranným syntetickým náterom proti korózii (1x základný a 2x vrchný náter). Z interiérovej strany sú vápenné omiety opatrené maľbami rôznej farby. V miestnostiach (šatne, sprchy, WC a kuchyňa) sú vyhotovené keramické obklady. V priestoroch reštaurácie sú drevené obklady.

Vykurovanie a ohrev TÚV:

Je riešený cez plynový závesný kotol v zadnej časti objektu s rozvodom z v trubkách až po oceľové radiátory. Ohrev TÚV je cez elektrický zásobník na prípravu TÚV, ktorý sa nachádza v kuchyni až po samotné spotrebiče.

Klmpiarske výrobky:

Pozostávajú z pozinkovaných zvodov a žľabov na pôvodnom objekte a na prístavbe sú všetky klmpiarske výrobky z medených tvaroviek.

Všetky technické zatriedenia sú vo vyššom štandarde a všetky prvky krátkodobej životnosti sú vymenené tak isto vo vyššom štandarde ako aj rozvody vzduchotechniky a chladenia.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE:

Opotrebenie stavby je stanovené analytickou metódou.

Pre výpočet veku objektu je uvažovaný rok užívania stavby - rok 1953, v ktorom bol postavený objekt pôvodných pôdorysných rozmerov. Na základe rekonštrukčných a modernizačných prác, ktoré boli postupne realizované od roku 2002 až po dnes je opotrebenie konštrukcií dlhodobej životnosti uvažované za predpokladu 54 ročnej zostatkovej životnosti. Konštrukcie základov, zvislých nosných konštrukcií a stropov, je uvažované s vekom 66 rokov a zostatkovým vekom 54 rokov. U ostatných (nových) konštrukcií krátkodobej životnosti je opotrebovanie uvažované lineárnou metódou pri predpokladanej základnej životnosti 50 rokov.

Konštrukcie dlhodobej životnosti objektu rok 1953 vek 66 rokov	zostatková životnosť 54 rokov	spolu 120 rokov
$66 \cdot 100 / 120 = 55,00 \%$		
Konštrukcie krátkodobej životnosti objektu rok 2002 vek 17 rokov	zostatková životnosť 33 rokov	spolu 50 rokov
$17 \cdot 100 / 50 = 34,00 \%$		
Konštrukcie krátkodobej životnosti objektu rok 2005 vek 14 rokov	zostatková životnosť 36 rokov	spolu 50 rokov
$14 \cdot 100 / 50 = 28,00 \%$		

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 84 budovy jedální, reštaurácií a kaviarní

KS: 1211 Hotelové budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Pôvodná stavba z roku 1953	
Oz = 21,020*11,720*0,300	73,91
Ov = 21,020*11,720*3,480	857,31
Ot = 21,020*11,720*1,500/2	184,77
Spolu	1 115,99
Prístavba z roku 2002	
Oz = 21,760*5,560*0,860	104,05
Ov = 21,760*5,560*1,770	214,14
Ot = 21,760*5,560*1,150/2	69,57
Spolu	387,76
Prístavba z roku 2005	
Oz = (4,740*12,510+2,320*7,660+1,770*1,250+4,390*4,770/2)*0,860	77,19
Ov = (4,740*12,510+2,320*7,660+1,770*1,250+4,390*4,770/2)*1,770	158,86
Ot = (4,740*12,510+2,320*7,660+1,770*1,250+4,390*4,770/2)*1,150/2	51,61
Spolu	287,66
Obstavaný priestor stavby celkom	1 791,41

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Rozpočtový ukazovateľ:**

$$RU = 2\,618 / 30,1260 = 86,90 \text{ Eur/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	21,020*11,720+4,740*12,510+ 2,320*7,660+1,770*1,250+4,390* 4,770/2+21,760*5,560	457,09	Repr.	(246,36*4,200+210,73*2,345)/457,09	3,3448

Priemerná zastavaná plocha:

$$(457,09) / 1$$

$$= 457,09 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(457,09 * 3,3448) / (457,09)$$

$$= 3,34 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 457,09) = 0,9725$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,34) = 0,9287$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,15	6,90	4,94
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,60	24,00	17,23
3	Stropy	8,00	1,15	9,20	6,59
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,50	9,00	6,45
5	Krytina strechy	3,00	1,35	4,05	2,90
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,30	1,30	0,93
7	Úpravy vnút. povrchov	7,00	1,50	10,50	7,52
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,40	4,20	3,01
9	Vnútorne ker. obklady	3,00	1,00	3,00	2,15
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	4,00	0,60	2,40	1,72
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,20	7,20	5,16
14	Povrchy podláh	3,00	1,25	3,75	2,69
15	Vykurovanie	5,00	1,15	5,75	4,12
16	Elektroinštalácia	6,00	1,20	7,20	5,16
17	Bleskozvod	1,00	0,80	0,80	0,57
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,15
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,15
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,90	0,90	0,64
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,20	2,40	1,72
22	Vybavenie kuchýň	2,00	5,50	11,00	7,88
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,50	2,00	1,43
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	1,25	5,00	3,58
Ďalšie konštrukcie					
26	Barové pulty s príslušenstvom	-	-	2,50	1,79
27	Klimatizácia a vzduchotechnika	-	-	5,00	3,58
28	Zabezpečovací systém, slaboproudové rozvody	-	-	2,50	1,79
29	Interiérový krb s vložkou	-	-	3,00	2,15
Spolu		100,00		139,55	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 139,55 / 100 = 1,3955$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,554 \text{ (4Q1996} \rightarrow \text{2Q2019)}$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,100$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [Eur/m}^3\text{]}$$

$$VH = 86,90 \text{ Eur/m}^3 * 2,554 * 1,3955 * 0,9725 * 0,9287 * 0,939 * 1,10$$

$$VH = 288,9308 \text{ Eur/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cp _i *O _i /100
1	Základy vrát. zemných prác	4,94	55,00	2,72
2	Zvislé konštrukcie	17,23	55,00	9,48
3	Stropy	6,59	55,00	3,62
4	Zastrešenie bez krytiny	6,45	34,00	2,19
5	Krytina strechy	2,90	34,00	0,99
6	Klmpiarske konštrukcie	0,93	34,00	0,32
7	Úpravy vnút. povrchov	7,52	28,00	2,11
8	Úpravy vonk. povrchov	3,01	28,00	0,84
9	Vnútorne ker. obklady	2,15	28,00	0,60
10	Schody	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	1,72	28,00	0,48
12	Vráta	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,16	28,00	1,44
14	Povrchy podláh	2,69	28,00	0,75
15	Vykurovanie	4,12	28,00	1,15
16	Elektroinštalácia	5,16	28,00	1,44
17	Bleskozvod	0,57	28,00	0,16
18	Vnútorný vodovod	2,15	28,00	0,60
19	Vnútorná kanalizácia	2,15	28,00	0,60
20	Vnútorný plynovod	0,64	28,00	0,18
21	Ohrev teplej vody	1,72	28,00	0,48
22	Vybavenie kuchýň	7,88	28,00	2,21
23	Hygienické zariadenia a WC	1,43	28,00	0,40
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	3,58	28,00	1,00
26	Barové pulty s príslušenstvom	1,79	28,00	0,50
27	Klimatizácia a vzduchotechnika	3,58	28,00	1,00
28	Zabezpečovací systém, slaboprúdové rozvody	1,79	28,00	0,50
29	Interiérový krb s vložkou	2,15	28,00	0,60
	Opotrebenie			36,36%
	Technický stav			63,64%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	288,9308 Eur/m ³ * 1791,41 m ³	517 593,52
Technická hodnota	63,64 % z 517 593,52 Eur	329 396,52

2.1.2 Prevádzková stavba "pubu" s.č. 2494 na parc. KN č. 17331/26, k.ú. Rača.**POPIS STAVBY****Umiestnenie objektu:**

Objekt sa nachádza na parcele KN č. 17331/26 v katastrálnom území Rača, obec Bratislava - mestská časť Rača na ulici Hubeného.

Pôvodná budova s.č. 2494 bola daná do užívania v roku 1953. Postupne budova menila svoj účel na základe rôznych rekonštrukcií až do dnešnej podoby.

Údržbu objektu je možné k dátumu ohodnotenia hodnotiť ako výbornú aj vzhľadom na rekonštrukciu a modernizáciu objektu ako celku.

Situovanie a vnútorné vybavenie objektu:

Budova sa nachádza na Hubeného ulici č. 21 v Bratislave. Budova je 1 podlažná so sedlovou strechou. Hlavný vstup je z ulici Hubeného v strednej časti celej stavby.

Dispozícia:

Na prízemí sa nachádzajú priestory pre služby (piváreň) s príslušenstvom (kancelária so zázemím, soc. zariadenia, a pod.). V zadnej časti je prístup do zázemia a na vykládku tovaru popri prípade skladovanie.

Architektonicko - výtvarné a funkčné riešenie:

Súčasná stavba má nepravidelný tvar a je zastrešená sedlovou strechou s krytinou z ťažkej betónovej krytiny RAMAC. Objekt sa využíva pre potreby gastronómie resp. pivárne. Obvodové steny objektu sú murované s vonkajšou omietkou na báze umelých vlákien resp. obložené prírodným kameňom.

Technický opis stavby a jej vybavenia:**Základové konštrukcie:**

Základové konštrukcie objektu sú zo základových pásov. Predpokladaná hĺbka základových pásov v úrovni 1,00 m. Podkladný betón je hrúbky 150 mm, na ktorom je zhotovená hydroizolácia.

Zvislé konštrukcie:

Zvislé nosné konštrukcie tvorí tehlové murivo hr. 500 mm a 350 mm.

Ostatné zvislé vnútorné konštrukcie neplnia nosnú funkciu. Vnútorné deliace priečky sú murované z tehál hrúbky 150 mm.

Vodorovné konštrukcie:

Vodorovné konštrukcie pozostávajú z prefabrikovaných železobetónových dosiek. Nad 1.NP je vytvorený podhľad.

KONŠTRUKCIE A PRÁCE PSV:**Otvorové konštrukcie:**

Dvere v objekte sú drevené s obložovaním, vonkajšie sú ťažké plastové s izolačným trojsklom. Okenné konštrukcie sú veľkorozmerové alebo malé plastové s izolačným trojsklom.

Omietky:

Vnútorné omietky sú vápenné drsné s maľbami resp. obložené drevom alebo kameňom. Vonkajšie omietky sú na báze umelých vlákien resp. obložené prírodným kameňom.

Podlahy:

Kamenná a keramická dlažba s kombináciou drevenej podlahy v hlavných prevádzkových priestoroch a prevažne keramické dlažby v ostatných priestoroch.

Nátery, nástreky, maľby, obklady, podhľady:

Všetky prvky konštrukcií sú opatrené ochranným syntetickým náterom proti korózii (1x základný a 2x vrchný náter). Z interiérovej strany sú vápenné omietky opatrené maľbami rôznej farby. V miestnostiach (WC a kuchyňa) sú vyhotovené keramické obklady. V priestoroch pivárne sú drevené obklady.

Vykurovanie a ohrev TÚV:

Je riešený cez plynový závesný kotol v zadnej časti objektu s rozvodom v trubkách až po oceleové radiátory. Ohrev TÚV je cez elektrický zásobník na prípravu TÚV, ktorý sa nachádza v kuchyni až po samotné spotrebiče.

Klmpiarske výrobky:

Všetky klmpiarske výrobky sú z medených tvaroviek.

Všetky technické zariadenia sú nové vo vyššom štandarde a všetky prvky krátkodobej životnosti sú vymenené tak isto vo vyššom štandarde ako aj nové rozvody vzduchotechniky a chladenia.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE:

Opotrebenie stavby je stanovené analytickou metódou.

Pre výpočet veku objektu je uvažovaný rok užívania stavby - rok 1953, v ktorom bol postavený objekt pôvodných pôdorysných rozmerov. Na základe rekonštrukčných a modernizačných prác, ktoré boli postupne realizované od roku 2002 až po dnes je opotrebenie konštrukcií dlhodobej životnosti uvažované za predpokladu 54 ročnej zostatkovej životnosti. Konštrukcie základov, zvislých nosných konštrukcií a stropov, je uvažované s vekom 66 rokov a zostatkovým vekom 54 rokov. U ostatných (nových) konštrukcií krátkodobej životnosti je opotrebovanie uvažované lineárnou metódou pri predpokladanej základnej životnosti 50 rokov.

Konštrukcie dlhodobej životnosti objektu			
rok 1953	vek 66 rokov	zostatková životnosť 54 rokov	spolu 120 rokov
$66 \cdot 100 / 120 = 55,00 \%$			
Konštrukcie krátkodobej životnosti objektu			
rok 2005	vek 14 rokov	zostatková životnosť 36 rokov	spolu 50 rokov
$14 \cdot 100 / 50 = 28,00 \%$			

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 84 budovy jedální, reštaurácií a kaviarní

KS: 1211 Hotelové budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Oz = 6,270*11,720*0,300	22,05
Ov = 6,270*11,720*3,480	255,73
Ot = 6,270*11,720*1,500/2	55,11
Obstavaný priestor stavby celkom	332,89

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 618 / 30,1260 = 86,90 Eur/m³
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	6,270*11,720	73,48	Repr.	3,500	3,5

Priemerná zastavaná plocha: (73,48) / 1 = 73,48 m²
Priemerná výška podlaží: (73,48 * 3,5) / (73,48) = 3,50 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 73,48) = 1,2466
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{Vp} = 0,30 + (2,10 / 3,5) = 0,9000

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c _{pi}	Koef. štand. k _{si}	Úprava podielu c _{pi} * k _{si}	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,15	6,90	4,79
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,60	24,00	16,66
3	Stropy	8,00	1,15	9,20	6,38
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,25	7,50	5,20
5	Krytina strechy	3,00	1,15	3,45	2,39
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,15	1,15	0,80
7	Úpravy vnút. povrchov	7,00	2,00	14,00	9,72
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,25	3,75	2,60
9	Vnútorne ker. obklady	3,00	1,10	3,30	2,29
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	4,00	1,25	5,00	3,47
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	2,00	12,00	8,33
14	Povrchy podláh	3,00	1,30	3,90	2,71
15	Vykurovanie	5,00	1,75	8,75	6,07
16	Elektroinštalácia	6,00	2,20	13,20	9,16
17	Bleskozvod	1,00	0,80	0,80	0,56
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,15	3,45	2,39
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,10	3,30	2,29
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,69
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,15	2,30	1,60
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,10	4,40	3,05
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	1,00	4,00	2,78
Ďalšie konštrukcie					
26	Barový pult s príslušenstvom...	-	-	8,75	6,07
Spolu		100,00		144,10	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: k_V = 144,10 / 100 = 1,4410
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,554 (4Q1996→2Q2019)
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,100
Východisková hodnota na MJ: VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{Vp} * k_K * k_M [Eur/m³]
 VH = 86,90 Eur/m³ * 2,554 * 1,4410 * 1,2466 * 0,9000 * 0,939 * 1,10
 VH = 370,6232 Eur/m³

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cp _i *O _i /100
1	Základy vrát. zemných prác	4,79	55,00	2,63
2	Zvislé konštrukcie	16,66	55,00	9,16
3	Stropy	6,38	55,00	3,51
4	Zastrešenie bez krytiny	5,20	28,00	1,46
5	Krytina strechy	2,39	28,00	0,67
6	Klmpiarske konštrukcie	0,80	28,00	0,22
7	Úpravy vnút. povrchov	9,72	28,00	2,72
8	Úpravy vonk. povrchov	2,60	28,00	0,73
9	Vnútorne ker. obklady	2,29	28,00	0,64
10	Schody	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,47	28,00	0,97
12	Vráta	0,00	0,00	0,00
13	Okná	8,33	28,00	2,33
14	Povrchy podláh	2,71	28,00	0,76
15	Vykurovanie	6,07	28,00	1,70
16	Elektroinštalácia	9,16	28,00	2,56
17	Bleskozvod	0,56	28,00	0,16
18	Vnútorný vodovod	2,39	28,00	0,67
19	Vnútorná kanalizácia	2,29	28,00	0,64
20	Vnútorný plynovod	0,69	28,00	0,19
21	Ohrev teplej vody	1,60	28,00	0,45
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,05	28,00	0,85
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	2,78	28,00	0,78
26	Barový pult s príslušenstvom...	6,07	28,00	1,70
	Opotrebenie			35,50%
	Technický stav			64,50%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	370,6232 Eur/m ³ * 332,89 m ³	123 376,76
Technická hodnota	64,50 % z 123 376,76 Eur	79 578,01

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Drobná stavba prestrešenia pri prevádzkovej stavbe na parc. KN č. 17348/25, k.ú. Rača podľa GP č. 38/2008.****POPIS STAVBY**

Je pričlenený k zadnej stene objektu s.č. 9607. Je prízemný so sedlovou strechou bez podpivničenia. Nosnú konštrukciu tvoria drevené stĺpy s výplňovým murivom z kameňa do výšky 1,75 m. Strop nie je vyhotovený. Krytinu strechy tvorí betónová škridla BRAMAC. Klmpiarske konštrukcie sú prevedené z plastu. Okná nie sú, voľný priestor je omrežovaný umeleckým kováčstvom. Podlaha je betónová z kamenných plochých dosák na zhutnenom podklade. Prestrešenie letnej terasy bolo postavené v roku 2008.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2008	13,940*9,780-2,230*8,870	116,55	18/116,55=0,154

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.1 betónové, podmurovka tehlová alebo kamenná, škárovaná alebo omietaná	925
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.a pálené ťažké korýtkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdrážkové	465
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.3 z plastov (min. žľaby, zvody)	160
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.5 napustenie impregnáciou	50
14	Podlahy	
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500
16	Rozvod vody	
	16.1 studenej a teplej z centrálného zdroja	55
18	Elektroinštalácia	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
21	Kovové mreže	
	- vyskytujúca sa položka	40
	Spolu	3530

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

23	Kanalizácia	
	23.4 z kuchyne (1 ks)	30
24	Lokálne vykurovanie a kotel ústredného vykurovania	
	24.1.a lokálne vykurovanie elektrické konvertory telesá (2,2 kW) (2 ks)	240
25	Vnútorné vybavenie	
	25.1 elektrický zásobníkový ohrievač, prietokový plynový alebo kombinovaný s ústredným kúrením (1 ks)	335
	25.5 umývadlo s batériou (1 ks)	70
	25.7 kuchynský sporák elektrický alebo plynový (1 ks)	390
	25.8 kuchynský sporák na tuhé palivo (1 ks)	305
	Spolu	1370

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$ (4Q1996→2Q2019)

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,100$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(3530 + 1370 * 0,154)/30,1260$	124,18

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2008	11	49	60	18,33	81,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	124,18 Eur/m ² *116,55 m ² *2,554*1,10	40 660,95
Technická hodnota	81,67% z 40 660,95	33 207,80

2.2.2 Plot: Oplotenie na parc. KN č. 17348/16, k.ú Rača podľa GP č. 38/2008.

Oplotenie prevádzkovej stavby zo zadnej strany je z kameňa, so základom z kameňa a betónu. Vstupné vráta a vrátka sú z kovových profilov a sú oceľové.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	2,40m	700	23,24 Eur/m
	Spolu:			23,24 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 30 cm z tehál alebo plotových tvárnic	4,80m ²	940	31,20 Eur/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 Eur/ks
5.	Plotové vrátka:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 Eur/ks

Dĺžka plotu: 2,40 m
Pohľadová plocha výplne: 2,40*2,00 = 4,80 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,554$ (4Q1996→2Q2019)
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,100$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie na parc. KN č. 17348/16, k.ú Rača podľa GP č. 38/2008.	2004	15	45	60	25,00	75,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	(2,40m * 23,24 Eur/m + 4,80m ² * 31,20 Eur/m ² + 1ks * 246,80 Eur/ks + 1ks * 134,44 Eur/ks) * 2,554 * 1,10	1 648,49
Technická hodnota	75,00 % z 1 648,49 Eur	1 236,37

2.2.3 Vonkajšia úprava: Prípojka vodovodu na parc. KN č. 17348/16, k.ú Rača

Vodovodná prípojka vedená v zemi až do vodomernej šachty, oceľové potrubie DN 40.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
Položka: 1.2.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1800/30,1260 = 59,75 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 8,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,554$ (4Q1996→2Q2019)
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,100$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vodovodu na parc. KN č. 17348/16, k.ú Rača	1979	40	20	60	66,67	33,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * 59,75 \text{ Eur/bm} * 2,554 * 1,10$	1 342,89
Technická hodnota	$33,33 \% \text{ z } 1 342,89 \text{ Eur}$	447,59

2.2.4 Vonkajšia úprava: Vodomerná šachta na parc. KN č. 17348/16, k.ú Rača

Vodomerná šachta sa nachádza v zadnej časti, je železobetónová, vrátane oceľového poklopu a vybavenia.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 7660/30,1260 = 254,27 Eur/m³ OP
Počet merných jednotiek: $1,20 * 1,20 * 1,80 = 2,59 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,554$ (4Q1996→2Q2019)
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,100$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta na parc. KN č. 17348/16, k.ú Rača	1979	40	40	80	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$2,59 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 2,554 * 1,10$	1 850,16
Technická hodnota	$50,00 \% \text{ z } 1 850,16 \text{ Eur}$	925,08

2.2.5 Vonkajšia úprava: Prípojka kanalizácie na parc. KN č. 17348/16, k.ú Rača

Kanalizačná prípojka vedená v zemi od prevádzkovej stavby až po napojenie do kanalizačného zberača, plastové potrubie DN 150.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38$ Eur/bm
Počet merných jednotiek: $2,50+8,00 = 10,5$ bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,554$ (4Q1996→2Q2019)
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,100$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie na parc. KN č. 17348/16, k.ú Rača	1979	40	20	60	66,67	33,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$10,5 \text{ bm} * 28,38 \text{ Eur/bm} * 2,554 * 1,10$	837,17
Technická hodnota	$33,33 \% \text{ z } 837,17 \text{ Eur}$	279,03

2.2.6 Vonkajšia úprava: Prípojka plynofikácie na parc. KN č. 17348/16, k.ú Rača

Plynovodná prípojka vedená v zemi až po prevádzkovú stavbu, kde sú namontované hodiny s regulátorom, oceľové zaizolované potrubie DN 50 (2").

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
Kód KS: 2221 Miestne plynovody
Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.3. Prípojka plynu DN 50 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $520/30,1260 = 17,26$ Eur/bm
Počet merných jednotiek: 7,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,554$ (4Q1996→2Q2019)
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,100$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynofikácie na parc. KN č. 17348/16, k.ú Rača	1979	40	20	60	66,67	33,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$7 \text{ bm} * 17,26 \text{ Eur/bm} * 2,554 * 1,10$	339,43
Technická hodnota	$33,33 \% \text{ z } 339,43 \text{ Eur}$	113,13

2.2.7 Vonkajšia úprava: Prípojka električky NN na parc. KN č. 17348/16, k.ú Rača

Elektrická prípojka vedená v zemi od stožiaru, až po vchod do prevádzkovej stavby.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.v) káblová prípojka zemná Cu 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 525/30,1260 = 17,43 Eur/bm
Počet káblov: 6
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 10,46 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 9,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$ (4Q1996→2Q2019)
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,100$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka električky NN na parc. KN č. 17348/16, k.ú Rača	2002	17	33	50	34,00	66,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$9,5 \text{ bm} * (17,43 \text{ Eur/bm} + 5 * 10,46 \text{ Eur/bm}) * 2,554 * 1,10$	1 861,04
Technická hodnota	66,00 % z 1 861,04 Eur	1 228,29

2.2.8 Vonkajšia úprava: Spevnené plochy na parc. KN č. 17348/16, k.ú Rača

Spevnené plochy a prístupové komunikácie v zadnej časti prevádzkovej stavby - z betónu na zhutnený podklad.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 330/30,1260 = 10,95 Eur/m² ZP
Počet merných jednotiek: $13,65 * (9,78 + 2,61) + 2,61 * 13,94 = 205,51 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$ (4Q1996→2Q2019)
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,100$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy na parc. KN č. 17348/16, k.ú Rača	2002	17	33	50	34,00	66,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	205,51 m ² ZP * 10,95 Eur/m ² ZP * 2,554 * 1,10	6 322,09
Technická hodnota	66,00 % z 6 322,09 Eur	4 172,58

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Bytové a nebytové budovy (haly)		
Prevádzková stavba reštaurácie "Krasňanskej kúrie" s.č. 9607 na parc. KN č. 17331/3, k.ú. Rača.	517 593,52	329 396,52
Prevádzková stavba "pubu" s.č. 2494 na parc. KN č. 17331/26, k.ú. Rača.	123 376,76	79 578,01
Celkom za Bytové a nebytové budovy (haly)	640 970,28	408 974,53
Drobná stavba prestrešenia pri prevádzkovej stavbe na parc. KN č. 17348/25, k.ú. Rača podľa GP č. 38/2008.	40 660,95	33 207,80
Oplotenie na parc. KN č. 17348/16, k.ú Rača podľa GP č. 38/2008.	1 648,49	1 236,37
Vonkajšie úpravy		
Prípojka vodovodu na parc. KN č. 17348/16, k.ú Rača	1 342,89	447,59
Vodomerná šachta na parc. KN č. 17348/16, k.ú Rača	1 850,16	925,08
Prípojka kanalizácie na parc. KN č. 17348/16, k.ú Rača	837,17	279,03
Prípojka plynifikácie na parc. KN č. 17348/16, k.ú Rača	339,43	113,13
Prípojka elektriky NN na parc. KN č. 17348/16, k.ú Rača	1 861,04	1 228,29
Spevnené plochy na parc. KN č. 17348/16, k.ú Rača	6 322,09	4 172,58
Celkom za Vonkajšie úpravy	12 552,78	7 165,70
Celkom:	695 832,50	450 584,40

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a.) Analýza polohy nehnuteľností:**

Objekty s.č. 2494 a 9607 s príslušenstvom ako celok sa nachádzajú v zastavanom území Hl. mesta SR Bratislava, v obytnej zóne, daný do užívania cca v roku 1953 (pôvodná časť), a postupne rekonštruované a modernizované (zmenou účelu) s prístavbou do dnešnej podoby. Posudzované objekty sú vzdialené cca 10-15 m od komunikácie smerujúcej do historického centra mesta. Orientácia miestností ohodnocovaných objektov k svetovým stranám je čiastočne výhodná a čiastočne nevýhodná. Dopravné spojenie s centrom Hlavného mesta SR Bratislavy, z ktorého vyplýva zvýšený záujem, je mestskou hromadnou dopravou do 25 min. V blízkom okolí sa nachádza základná a vyššia občianska vybavenosť. Poloha objektu vzhľadom na vzdialenosť k historickému centru obce, nemá vplyv na dopyt po nehnuteľnostiach v tejto lokalite. Dopyt v tejto lokalite v závislosti na ponuke, type, stavebno-technickom stave a čase je v rovnováhe. Stavba nie je zaťažená nadmernou prašnosťou a hlučnosťou z dopravy, vzhľadom na umiestnenie miestností. V objekte pri obhliadke nebol zistený výskyt konfliktných skupín obyvateľstva.

b.) Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť svojím stavebno-technickým prevedením nie je uspôsobená na iný účel využitia, ako na prevádzku reštaurácie a pivárne so zázemím. V budúcnosti sa neočakávajú zmeny v blízkej okolitej zástavbe, ktoré ovplyvnia hodnotu stavby. Objekt je prístupný cez prístupové chodníky a spevnené plochy z dvoch strán. Stavba je primerane udržiavaná, v dobrom stavebno-technickom stave, opotrebenie stavby je primerané jej veku. Vzhľadom k polohe a že sa jedná o prevádzkový objekt je možnosť využitia len pre dané účely.

c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Okrem ťarchy evidovanej na LV... (záložné právo v prospech veriteľa...) nepredpokladám žiadne iné riziká spojené s využívaním nehnuteľností. Iné nie sú známe.

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY**

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie bol stanovený s ohľadom na typ nehnuteľností a sídlo. Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie je vykonaný podľa Metodiky stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydanéj

Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva. Zdôvodnenie jednotlivých koeficientov je uvedené priamo v tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,70

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,700 + 1,400)	2,100
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,700
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,385
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,700 - 0,630)	0,070

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,700	13	9,10
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	1,400	30	42,00
	časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	2,100	8	16,80
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,100	7	14,70
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	1,400	6	8,40
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	1,400	10	14,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,100	9	18,90
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	2,100	6	12,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,700	5	3,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,100	6	12,60
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, káblová televízia	I.	2,100	7	14,70
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	2,100	7	14,70
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,100	10	21,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,700	8	5,60
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	2,100	9	18,90
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,700	8	5,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,070	7	0,49
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,700	4	2,80

19	Názor znalca	II.	1,400	20	28,00
	dobrá nehnuteľnosť				
	Spolu			180	264,39

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 264,39 / 180$	1,469
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 450 584,40 \text{ Eur} * 1,469$	661 908,48 Eur

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA**3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA****POPIS:**

Výnosová hodnota je stanovená metódou kapitalizácie odčerpateľného zdroja počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom.

Úroková miera v sebe zahŕňa diskontnú sadzbu NBS vo výške 0,00 %, mieru rizika vo výške 3,94 % a daňové zaťaženie vo výške 1,05 %. Predpokladaná doba užitočnosti je 15 rokov.

Hrubý výnos

Hrubý výnos je vypočítaný za predpokladu 100 % prenajatia objektu (objektov) ako súčin ročnej nájomnej sadzby a mernej jednotky (m² podlahovej plochy) resp. ks. Nájomné sadzby sú spravidla určené z uzatvorených nájomných zmlúv (aktívny výnos), ktoré ale sú vždy porovnávané s reálne dosiahnuteľným nájomným v danej lokalite.

Vzhľadom k tomu, že predmetné nehnuteľnosti sú prenajaté (viď Zmluva o nájme v prílohe ZP...), nájomne sadzby uvedené v Zmluve... (prepočítané na 1,00 m²) boli porovnané s reálne dosiahnuteľným nájomným v danej lokalite. Porovnaním bolo zistené, že dosiahnuté nájomné sadzby uvedené v zmluve o nájme..., nedosahujú primeraný výnos, ktorý sa v danej lokalite a čase pohybuje.

Nájomné sadzby na základe Zmluvy o nájme...:

- reštaurácia a služby = 26 400,00 EUR/ks a rok

Nájomné sadzby sa pohybujú v danej lokalite (podľa realitných novín a internetu) a v danom štandarde v rozpätí:

- od 9,00-15,00 EUR/m² a mesiac za priestory služieb a reštauračné priestory

Preto pre predmetné priestory je nájomná sadzba odvodená porovnaním s dosiahnuteľnými nájmi v danej lokalite (podľa realitných novín a internetu) a v danom štandarde (pasívny výnos).

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [Eur/MJ/mesiac]	Nájomné spolu [Eur/rok]
Reštauračné priestory a priestory pivárne so zázemím - odhad	1 ks * 12 mesiac	1,00	ks	5 000,00	60 000,00

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Podiel výnosu pozemku na nájomnom (pod stavbami) je stanovený odhadom vo výške (cca 7,00 % z hrubého výnosu) s ohľadom na dosahované nájomné pozemkov v danej lokalite.

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Podiel pozemku na výnose	7% z 60 000,00	4 200,00

Hrubý výnos stavby: 60 000,00 - 4 200,00 = **55 800,00 Eur/rok**

Náklady sú určené:

- informácia od zadávateľa - z platobného výmeru na daň zo stavieb podľa VZN hl. mesta SR Bratislava...
- odhadom z východiskovej hodnoty - poistenie nehnuteľnosti voči živelným pohromám a pod.
- odhadom z východiskovej hodnoty - bežná a pravidelná údržba,
- odhadom na základe prenajateľnej plochy - správne náklady...

Ostatné náklady sa nepredpokladajú. V dohodnutom nájomnom nie sú zahrnuté poplatky za energie, strážnu službu a pod., ktoré sú spravidla rozúčtované jednotlivým nájomníkom podľa prenajímanej plochy.

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [Eur/rok]
Prevádzkové náklady		
Daň o stavieb na základe platobného výmeru...	4 257,31 EUR	4 257,31
Poistenie pre prípad poškodenia alebo zničenia živelnou udalosťou - odhad	0,25 % z 695 832,50 EUR	1 739,58
Náklady na údržbu		
Náklady na bežnú údržbu - malé opravy - odhad	0,50 % z 695 832,50 EUR	3 479,16
Správne náklady		
Správne náklady - správa, prenajímanie - odhad	0,15 % z 695 832,50 EUR	1 043,75
Náklady spolu:		10 519,80

Odhad straty

Odhad straty je určený vo výške cca 20,00 % z hrubého výnosu zníženého o podiel výnosu na pozemku.

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Odhad straty	20,00 % z 55 800,00 EUR	11 160,00

Odčerpateľný zdroj

Hrubý výnos stavby [Eur/rok]	Náklady [Eur/rok]	Odhad straty [Eur/rok]	Odčerpateľný zdroj [Eur/rok]
55 800,00	10 519,80	11 160,00	34 120,20

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:	15 r.
Základná úroková sadzba ECB:	$i = 0,00 \text{ %/rok}$
Miera rizika:	$r = 3,94 \text{ %/rok}$
Zaťaženie daňou z príjmu:	$d = 1,05 \text{ %/rok}$
Úroková miera:	$u = 0,00 + 3,94 + 1,05 = 4,99 \text{ %/rok}$
Kapitalizačný úrokomer:	$k = 4,99 / 100 = 0,0499$
Likvidačná hodnota	

Za likvidačnú hodnotu je považovaná všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciacie znížená o náklady spojené so zamýšľaným predajom.

Názov	Výpočet	Spolu [Eur]
VŠH metódou poloh. difer.		661 908,48
Likvidačné náklady:		
Inercia, právny servis, provízia - odhad	6 500,00 EUR	6 500,00
Likvidačná hodnota:		655 408,48

Výnosová hodnota

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

$$HV = 34\,120,20 \cdot \frac{(1+0,0499)^{15} - 1}{(1+0,0499)^{15} \cdot 0,0499} + \frac{655\,408,48}{(1+0,0499)^{15}}$$

$$HV = 354\,395,52 + 315\,713,40 = 670\,108,92 \text{ Eur}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Kombinácia je vykonaná podľa zásad uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. Váhy jednotlivých hodnôt sú určené s ohľadom na výrazný rozdiel medzi hodnotou výnosovou a technickou hodnotou v pomere HV : TH = 4,28:1 (podľa USI Žilina). Tento pomer rešpektuje stav na trhu s nehnuteľnosťami tohto typu v danom mieste a čase, zároveň zohľadňuje vplyv typu a veku stavby.

Technická hodnota stavieb (TH):	450 584,40 Eur
Výnosová hodnota (HV):	670 108,92 Eur

Určenie váh podľa ÚSI:**Rozdiel:**

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{450\,584,40 - 670\,108,92}{670\,108,92} \right| * 100 = 32,76\%$$

Váha technickej hodnoty: b = 1,00

Váha výnosovej hodnoty: a = 4,28

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

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

$$V\dot{S}H_s = \frac{(4,28 * 670\,108,92) + (1 * 450\,584,40)}{4,28 + 1} = 628\,532,31 \text{ Eur}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciacie	661 908,48
Kombinovaná metóda	628 532,31

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá kombinovaná metóda

VŠH stavieb = 628 532,31 Eur

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****POPIS**

Pozemky ako celok sa nachádzajú v zastavanom území Hl. mesta SR Bratislava na parcele KN č. 17331/3, 17331/16, 17348/21, 17348/22, 17348/26 evidované na LV č. 5943 a na parc. KN č. 17348/126 a 17348/25 evidované na overenom GP č. 38/2008, v mestskej časti Rača na Hubeného ulici v katastrálnom území Rača.

Predmetom ohodnotenia je rohový pozemok ako celok o celkovej výmere 1 003,00 m², na ktorých sú z časti postavené prevádzkové stavby a z časti sú zastavané vonkajšími úpravami a oplotením.

Sú rovinného charakteru, s prístupom k pozemku po spevnenom asfaltovom chodníku a komunikácii. Je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete.

Jedná sa o polohu v širšom centre Hlavného mesta SR Bratislava s úplnou technickou a dopravnou infraštruktúrou a dobrým prístupom k danej nehnuteľnosti z ulice Hubeného a Vrbenského.

➤ **Všeobecná hodnota je stanovená metódou polohovej diferenciacie.**

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
17331/3	zastavané plochy a nádvoria	466,00	1/1	466,00
17331/26	zastavané plochy a nádvoria	73,00	1/1	73,00
17348/16 GP č. 38/08	zastavané plochy a nádvoria	204,00	1/1	204,00
17348/21	ostatná plocha	78,00	1/1	78,00
17348/22	ostatná plocha	33,00	1/1	33,00
17348/25 GP č. 38/08	zastavané plochy a nádvoria	119,00	1/1	119,00
17348/26	ostatná plocha	30,00	1/1	30,00
Spolu výmera				1 003,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 66,39 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov	1,45
k_v koeficient intenzity využitia	7. exkluzívne nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,10
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,45
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,15
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,45 * 1,10 * 1,00 * 1,30 * 1,45 * 1,15 * 1,00$	3,4576
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 3,4576$	229,55 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 17331/3	$466,00 \text{ m}^2 * 229,55 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	106 970,30
parcela č. 17331/26	$73,00 \text{ m}^2 * 229,55 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	16 757,15
parcela č. 17348/16 GP č. 38/08	$204,00 \text{ m}^2 * 229,55 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	46 828,20
parcela č. 17348/21	$78,00 \text{ m}^2 * 229,55 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	17 904,90
parcela č. 17348/22	$33,00 \text{ m}^2 * 229,55 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	7 575,15
parcela č. 17348/25 GP č. 38/08	$119,00 \text{ m}^2 * 229,55 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	27 316,45
parcela č. 17348/26	$30,00 \text{ m}^2 * 229,55 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	6 886,50
Spolu		230 238,65

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

➤ **Všeobecná hodnota nehnuteľností bola stanovená metódou polohovej diferenciacie a kombinovanou metódou:**

Výsledok dosiahnutý metódou polohovej diferenciacie je nepatrne vyšší od výsledku dosiahnutého kombinovanou metódou. Tento rozdiel vyjadruje rozdielnosť vstupných údajov použitých pri ohodnotení. Vzhľadom na umiestnenie objektov, prístupnosť, ich dispozičné, architektonické riešenie a stavebno-technický stav, všeobecná hodnota stanovená **kombinovanou metódou** objektívnejšie vystihuje všeobecnú hodnotu predmetných nehnuteľností v danom mieste a čase pri jej prípadnom poctivom predaji v bežnom obchodnom styku.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY pozemkov a stavieb stanovenej podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení hodnoty majetku:

Názov	Všeobecná hodnota ¹ [Eur]
Stavby	
Bytové a nebytové budovy (haly)	
Prevádzková stavba reštaurácie "Krasňanskej kúrie" s.č. 9607 na parc. KN č. 17331/3, k.ú. Rača.	459 484,07
Prevádzková stavba "pubu" s.č. 2494 na parc. KN č. 17331/26, k.ú. Rača.	111 005,51
Spolu za Bytové a nebytové budovy (haly)	570 489,58
Drobná stavba prestrešenia pri prev. stavbe na parc. KN č. 17348/25, k.ú. Rača podľa GP č. 38/2008.	46 322,45
Oplotenie na parc. KN č. 17348/16, k.ú. Rača podľa GP č. 38/2008.	1 724,65
Vonkajšie úpravy	
Prípojka vodovodu na parc. KN č. 17348/16, k.ú. Rača	624,36
Vodomerná šachta na parc. KN č. 17348/16, k.ú. Rača	1 290,42
Prípojka kanalizácie na parc. KN č. 17348/16, k.ú. Rača	389,23
Prípojka plynofikácie na parc. KN č. 17348/16, k.ú. Rača	157,81
Prípojka elektry NN na parc. KN č. 17348/16, k.ú. Rača	1 713,37
Spevnené plochy na parc. KN č. 17348/16, k.ú. Rača	5 820,44
Spolu za Vonkajšie úpravy	9 995,63
Spolu stavby	628 532,31
Pozemky	
Pozemok evidovaný na LV č. 5943, k.ú. Rača na parc. č. 17331/3 (466 m ²)	106 970,30
Pozemok evidovaný na LV č. 5943, k.ú. Rača na parc. č. 17331/26 (73 m ²)	16 757,15
Pozemok evidovaný v GP č. 38/2008, k.ú. Rača na parc. č. 17348/16 (204 m ²)	46 828,20
Pozemok evidovaný na LV č. 5943, k.ú. Rača na parc. č. 17348/21 (78 m ²)	17 904,90
Pozemok evidovaný na LV č. 5943, k.ú. Rača na parc. č. 17348/22 (33 m ²)	7 575,15
Pozemok evidovaný v GP č. 38/2008, k.ú. Rača na parc. č. 17348/25 (119 m ²)	27 316,45
Pozemok evidovaný na LV č. 5943, k.ú. Rača na parc. č. 17348/26 (30 m ²)	6 886,50
Spolu pozemky (1 003,00 m²)	230 238,65
Všeobecná hodnota celkom	858 770,96
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	859 000,00

Slovom: Osemstopäťdesiatdeväťtisíc Eur

V Bratislave dňa 03.09.2019

Ing. Peter Vinkler

¹ Všeobecná hodnota je výsledná objektívizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5943, k.ú. Rača zo dňa 18.08.2019, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. 8-7/42, k.ú. Rača zo dňa 18.08.2019, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Geometrický plán č. 46/2004 na zameranie stavby a určenie vlastníckych práv, mapový list č. 8-7/42, k.ú. Rača zo dňa 9.12.2004, overený Správou katastra pre Hl. mesto Bratislavu zo dňa 5.1.2005.
- Geometrický plán č. 38/2008 na zameranie stavby parc. č. 17348/25, mapový list č. 8-7/42, k.ú. Rača zo dňa 03.10.2008, overený Správou katastra pre Hl. mesto Bratislavu zo dňa 07.10.2008.
- Znalecký posudok č. 64/1998 zo dňa 8.5.1998, vypracovaný znalcom Ing. Vladimírom Kalužákom za účelom zistenia ceny nehnuteľností pre prevod.
- Znalecký posudok č. 32/2005 zo dňa 25.09.2005, vypracovaný znalcom Ing. Jánom Wiedermannom za účelom stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností k uzatvoreniu záložnej zmluvy.
- Záväzné stanovisko k investičnej činnosti č. 369/2005/ÚR zo dňa 11.11.2005 pre účel dodatočného stavebného povolenia pre prístavbu objektu "Reštaurácie Hviezda, Hubeného ul. Bratislava... s.č. 2494" od Mestskej časti Bratislava - Rača.
- Rozhodnutie č. MAG/2005/10306/19766/Hu zo dňa 12.10.2005 o vydaní súhlasu na dodatočné stavebné povolenie a uvedenie do prevádzky malého zdroja znečisťovania ovzdušia - teplovzdušného krbu s krbovou vložkou...
- Projektová dokumentácia stavby reštaurácia, v rozsahu pôdorys, pohľady a situácia.
- Kópia nákresu stavby s.č. 2494 - objektu na Hubeného ul. č. 21 na pozemku parc. č. 17331/26, k.ú. Rača, v rozsahu pôdorys, rezy.
- Fotodokumentácia nehnuteľností.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 01 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 913 776.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 220/2019.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Podpis znalca