

Znalkyňa v odbore Stavebníctvo: odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností
Ing. arch. Iveta Horáková, bytom Palisády č. 42, 811 06 Bratislava
tel.: 0903246030, iveta.horakova@gmail.com

Zadávatel: PRO aukcie s.r.o., Kopčianska 10, 815 01 Bratislava

Číslo spisu/objednávky: mailom

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 37 / 2020

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty stavby „Atol Kuchajda-Junácka ul. v Bratislave“, súp.č. 12441 umiestnenej na pozemku parc. č. 15123/214; 15123/225 a 15121/2 v k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava – m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III

Počet strán (z toho príloh): 35 + (14A₄)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania: stanoviť všeobecnú hodnotu stavby „Atol Kuchajda“, súp.č. 12441 umiestnenej na pozemku parc. č. 15123/214 v k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava – m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III

2. Účel znaleckého posudku: podklad k uzavretiu nájomnej zmluvy

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný 15.05.2020 je dátum ku dňu podania posudku.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 25.02.2020

5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom

- Objednávka
- Geometrický plán č. 55/2012 evidovaný pod č. 1070/12 z 13.6.2012
- Kolaudačné rozhodnutie vydané mestskou časťou Bratislava – Nové Mesto pod č. ÚKaSP 2006/971-MBL z 3.8.2006, právoplatné dňom 14.8.2006
- Zmluva č. 53/OD/2004 o nájme pozemku a vodnej plochy + 2x dodatok
- Rozhodnutie č. 1/19/169252-36/53/835288 o dani z nehnuteľnosti za rok 2019
- Znalecký posudok č. 15/2014 vypracovaný Ing. Igorom Kropáčom
- Znalecký posudok č. 18/2019 vypracovaný Mgr. Ing. Martinom Kralovičom

b) podklady získané znalcom

- výpis z LV č. 5130 k.ú. Nové Mesto, vyhotovený cez KP zo dňa 09.03.2020
- Čiastočný výpis z LV č. 2382 k.ú. Nové Mesto, vyhotovený cez KP zo dňa 09.03.2020
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy
- Fotodokumentácia z 25.02.2020
- Ústne údaje zadávateľa o nehnuteľnosti
- Vlastné poznatky o podmienkach v mieste nehnuteľnosti
- Archív znalca

6) Použité predpisy

- Vyhláška č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 382/2004 Z.z., o znalcoch , tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch , tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 491/2004 Z.z o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Zákon č 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 40/1964 – Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov
- Indexy cien stavebných prác
- www.reality.sk, www.trh.sk, www.gohome.sk
- Územný plán

7) Definície posudzovaných veličín a použitých postupov :

Podľa vyhl. MS č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, podľa prílohy 3, oceňovanie nehnuteľností je možné k výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pristúpiť spôsobmi (postupy výpočtu):

- porovnaním
- kombinovanou metódou
- výnosovou metódou (pozemky)
- metódou polohovej diferenciacie

Výber vhodnej metódy vyberie znalec.

Pri použití metódy polohovej diferenciacie stavieb sa vychádza zo základného vzťahu $VŠHS = TH \cdot kPD$ [€], kde TH – technická hodnota stavby [€], kPD – koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase, podľa metodiky určenej ministerstvom. Koeficient polohovej diferenciacie sa môže stanoviť pre skupinu stavieb alebo jednotlivo pre každú stavbu. Pri určení koeficientu polohovej diferenciacie sa váhovým priemerom zohľadnia spravidla tieto faktory: trh s nehnuteľnosťami – kúpna sila obyvateľstva, poloha nehnuteľnosti v danej obci – vzťah k centru obce, súčasný technický stav nehnuteľnosti, prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti, príslušenstvo nehnuteľnosti, typ nehnuteľnosti, pracovné možnosti obyvateľstva, skladba obyvateľstva v mieste stavby, orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám, konfigurácia terénu, pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby, doprava v okolí nehnuteľnosti, občianska vybavenosť, prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby, kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby, možnosti zmeny v zástavbe – územný rozvoj, možnosti ďalšieho rozšírenia, dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti, názor znalca, a iné faktory.

Pri použití metódy polohovej diferenciacie pozemkov, tie sa delia na skupiny: pozemky na zastavanom území obcí, poľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách a pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov zriadených záhradkových, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50% z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napr. komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

Povyšujúce a redukovujúce faktory možno použiť iba v prípadoch, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

V prípade, že sa faktor nevyskytuje, koeficient povyšujúcich alebo redukovujúcich faktorov je 1.

Pri výpočte všeobecnej hodnoty porovnaním sa hodnota zisťuje porovnaním oceňovanej nehnuteľnosti s nehnuteľnosťami, pri ktorých sa v danom mieste a čase už zrealizovali prevody a sú od týchto úkonov dostupné podklady na porovnanie (kúpne zmluvy, rozhodnutia súdov, exekučné rozhodnutia, výsledky konkurzov a znalecké posudky, na základe ktorých boli prevody či prechody vložené do katastra nehnuteľností, ďalej ponuky realitných kancelárií). Pri výpočte sa pri výpočte používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch stavieb alebo pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku 1m² s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných stavieb a pozemkov. Podklady na porovnanie (doklady o prevode alebo prechode nehnuteľností, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.)

VÝNOSOVÁ HODNOTA : odčerpateľným zdrojom sa rozumie ročný disponibilný výnos z využívania nehnuteľnosti formou prenájmu, stanovený spravidla z uzatvorených nájomných zmlúv. Ak sa výška nájmu nedá zistiť pre nedostatok podkladov napr. nie sú v čase ohodnotenia prenajaté, vychádza sa z nájomných sadziieb, ktoré sa pri riadnom obhospodarovaní majetku dajú trvalo dosiahnuť. Vypočíta sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov na využívanie nehnuteľnosti (prevádzkových, správnych nákladov, nákladov na údržbu a pod.) znížený o odhad predpokladaných strát výnosu z nájomného s ohľadom na typ majetku, jeho polohu, využiteľnosť a pod. Náklady na využívanie nehnuteľnosti sa spravidla určia podľa predložených dokladov, najmä platobného výmeru na daň z nehnuteľností, poisťnej zmluvy a pod., prípadne odhadom z východiskovej hodnoty alebo hrubého výnosu s ohľadom na veľkosť majetku a predpokladanú výšku pri jeho riadnom obhospodarovaní. Do nákladov sa nezahŕňajú náklady, ktoré sú nájomníkom platené osobitne, alebo náklady, o ktoré je znížená sadzba nájomného použitá pri výpočte hrubého výnosu.

Všeobecná hodnota (VŠH) - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je *trhová hodnota*.

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

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

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

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

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

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

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

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

8) Osobité požiadavky zadávateľa: nie sú

II. POSUDOK

1. Všeobecné údaje, ktoré obsahujú najmä:

a) výber použitej metódy: všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie a kombinovanou metódou podľa platnej vyhl. MS č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, príloha 3, programom HYPO verzia 18.00

b) vlastnícke a evidenčné údaje: podľa LV č.5130 v k.ú. Nové Mesto je vlastníkom

KAMEL, s.r.o., Junácka 6, 831 04 Bratislava, v celosti

Titul nadobudnutia: rozhodnutím o pridelení súpisného čísla v r. 2006

Ťarchy: Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne a.s. (IČO 00151653) na stavbu na p.č.15123/214 zo dňa 5.9.2006 Poznomenáva sa: Daňové záložné právo v prospech Hlavné mesto SR Bratislava na stavbu súpis.č. 12441 na parcel č. 15123/214 v podiele 1/1, podľa rozhodnutia č.1/17/236833-22/53/835288 zo dňa 14.11.2017, P2414/2017. Daňové záložné právo v prospech Hlavné mesto SR Bratislava na stavbu súpis.č. 12441 na parc.č. 15123/214 v podiele 1/1, podľa rozhodnutia č.1/17/236833-22/53/835288 zo dňa 14.11.2017, Z-21866/2017. Exekučné záložné právo v prospech EKO - podnik verejnoprospešných služieb, (IČO: 00 491 870) na stavbu s.č. 12441 na pozemku reg. C KN parc.č. 15123/214, podľa 324 EX 287/18-39 zo dňa 06.05.2019, (súd. exek. JUDr. Kamil Líška), Z-8599/19 Exekučné záložné právo v prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., (IČO: 35937874) na stavbu s.č. 12441 na pozemku reg. C KN parc.č. 15123/214, podľa exekučného príkaz 324 EX 100/19-44 zo dňa 18.10.2019, (súd. exek. JUDr. Kamil Líška), Z-20122/2019 Exekučné záložné právo v prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., (IČO: 35937874) na stavbu s.č. 12441 na pozemku reg. C KN parc.č. 15123/214, podľa exekučného príkaz 324 EX 338/19-26 zo dňa 07.02.2020 (súd. exek. JUDr. Kamil Líška), Z-3094/20 ČASŤ C: ŤARCHY Iné údaje: 12441 Súpisné číslo 15123/214 na parcele číslo 20 Druh stavby Atol Kuchajda Popis stavby Stavby 1 Por. číslo KAMEL, s.r.o., Junácka 6, Bratislava, PSČ 83104, SR Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka IČO : 1 1 Spoluvlastnícky podiel ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby zo dňa 16.9.2011 v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s.IČO:00151653 na stavbu súp.č. 12441 na pozemku parc.č. 15123/214, P-2497/11. Oznámenie o konaní dobrovoľnej dražby č. DD GF002/11 na stavbu súp.č. 12441 na parc.č. 15123/214, dražobník: GENERAL FACTORING, a.s. (IČO: 35838825), P-871/12, opakovaná dražba zo dňa 14.05.2012, P-1510/12 a opakovaná dražba zo dňa 12.07.2012, P2118/12 Oznámenie o konaní dobrovoľnej dražby č. PSO 203/13 zo dňa 10.10.2013 dražobníkom Platíť sa oplatí s.r.o., IČO: 45 684 618, navrhovateľom dražby je Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO: 00 151 653, predmetom dražby je stavba súpis.č. 12441 na pozemku registra C KN parc.č. 15123/214 podľa P-3500/13 Majetok zapísaný do konkurznej podstaty úpadcu B.O.N. Gastro, s.r.o. (IČO: 35923334), v konkurze vedenom Okresným súdom Bratislava I pod sp.zn. 3K/52/2014, P-1369/15 Rozhodnutie o určení súpisného čísla Star-2590/2006 zo dňa 17.10.2006 / Vytvorené cez katastrálny portál VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky Dátum vyhotovenia Čas vyhotovenia: 25.05.2020 09:37:24 Okres: Obec: Katastrálne územie: BA-m.č. NOVÉ MESTO Bratislava III Nové

Mesto Poznámka Poznámka Poznámka Poznámka Titul nadobudnutia Druh ch.n. Umiest. stavby 1
 Legenda: Druh stavby: Kód umiestnenia stavby: 20 - Iná budova 1 - Stavba postavená na zemskom
 povrchu Účastník právneho vzťahu: Vlastník Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 12441 je
 evidovaný na liste vlastníctva číslo 2382. Informatívny výpis 2/2 Údaje platné k: 22.05.2020 18:00
 Rozhodnutie o určení súpisného čísla Star-2590/2006 zo dňa 17.10.2006 na dobu určitú do
 30.9.2034

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia: predmet posúdenia bol obhliadnutý dňa 25.02.2020
 za prítomnosti vlastníka a objednávateľa

d) Technická dokumentácia: pri miestnej obhliadke bol zistený aktuálny stav nehnuteľnosti,
 vzhľadom k tomu, že znalkyni neboli predložená projektová dokumentácia stavby, hlavné rozmery
 pre výpočet objemu boli prevzaté zo znaleckého posudku č. 15/2014, ktorý bol vyhotovený Ing.
 Igorom Kropáčom. Podľa kolaudačného rozhodnutia pod č. ÚKaSP 2006/971-MBL bola stavba súp.
 č. 12441 daná do užívania od 14.08.2006 bez určenia účelu využitia.

e) Údaje katastra nehnuteľností: porovnanie popisných a geodetických údajov katastra
 nehnuteľností so skutočným stavom bolo zistené, že sú v súlade podľa predloženého GP č. 55/2012
 evidovaný pod č. 1070/12 z 13.6.2012, ktorý nie je zapísaný v popisných a geodetických údajov
 katastra

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve (LV):

- stavba „Atol Kuchajda-Junácka ul. v Bratislave“, súp.č. 12441
- príslušenstvo

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: nebol
 preukázaný vzťah práva prechodu a prejazdu cez pozemok p.č. 15123/1, ktorý tvorí vstup cez areál
 Kuchajda.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Atol Kuchajda - „Molo“ s.č. 12441

a) Popis nehnuteľnosti: prevádzková budova Atol Kuchajda - „Molo“ s.č. 12441, užívaná ako
 reštauračné zariadenie, ktoré bolo povolené rozhodnutím pod č. ÚKaSP 2006/971-MBL z 3.8.2006
 na pozemku parc. č. 15123/214. Podľa GP č. 55/2012 je nehnuteľnosť umiestnená aj na pozemkoch
 parc.č. 15123/225 (ostatná poloha o výmere 89 m²) a 15121/2 (vodná plocha o výmere 464 m²) v
 k.ú. Nové Mesto, v uzavretom relaxačnom areáli Kuchajda, na brehu vodnej plochy, tvoriac
 občiansku vybavenosť mestskej časti Nové Mesto. Budova s.č. 12441, pozostáva z troch
 nadzemných podlaží, prevádzky schopná od r.4Q2006 do 1Q2019.

Z hľadiska charakteru sa jedná o objekt architektonicky a konštrukčne atypický, samostatne stojaci
 s vysunutou terasou nad vodnou plochou, časť stavby nad vodnou plochou je z ocelevej konštrukcie
 na pilotách vo vode tvoriac terasu v tvare kruhovej výseče, časť je z klasických stavebných
 materiálov s obkladom z kameňa (pieskovec hr.15 – 30mm)alebo z drevených lamiel. Povrch terasy
 tvorí drevená kazetová podlaha z exotického dreva.

Dispozičné členenie:

1.PP: schodisko, chodba, sklad, DKP sklad, prípravovňa zmrzliny, centrálna úpravovňa vody, sklad

vína,

1.NP: vstupná hala, schodisko, chodba, WC muži, ženy, imobilní, šatňa, reštaurácia, šatňa muži, ženy, sklad nápojov, denná miestnosť zamestnancov, odpady, upratovačka, komora, schodisko, WC muži, ženy, kuchyňa, zázemie, rampa, exteriérová terasa, závetrie, vstup do zázemia

2.NP: schodisko, chodba, šatník, WC, kancelária, strojovňa VZT, kotolňa, salónik s kapacitou 20 miest, terasa

V reštaurácii s kapacitou 120 miest sa nachádza bar, odbytová časť je prepojená s exteriérovým grilom a terasou s kapacitou 40 miest.

Konštrukčné riešenie: stavba je čiastočne založená na základovej doske a na pilotách o priemere 250 a 300 mm. Oceľové piloty sú vyplnené betónom, na pilotách je oceľová priehradová konštrukcia tvoriac horizontálnu konštrukciu 1.NP. izolácia proti zemnej vlhkosti tvorí vodo-priepustný betón do ktorého je pridaná zložka Xupex, zvislá konštrukcia reštauračnej časti je ľahká oceľová konštrukcia tvorená z uzavretých oceľových nosníkoch s celosklenou výplňou s izolačným dvojsklom s ukotvenými horizontálnymi nosníkmi HEB 220 s trapézovým plechom. Kovové časti sú opatrené komaxitovým povrchom, odtieň, antracit. Zabradlia a ostatné časti sú pozinkované. Schodisko je jednoramenné železobetónové, konštrukcia stropov je ŽB rovná doska, s podhľadom so svietidlami a vzduchotechnikou, strecha je izolovaná fóliou a vymývaným štrkom, v časti pochôdznej časti je betónová dlažba. Prevažná časť obvodovej konštrukcie je z tvárnic Ytong so zateplením s obkladom, suterénne murivo je z vodotesného betónu, prevádzky sú opatrené dlažbou a obkladom z keramickej dlažby, steny sú prevažne omietnuté z MVC alebo sadrové, vstup je opatrený veľkoplošným dreveným obkladom, v reštaurácii je drevená podlaha na báze ušľachtitého dreva, v soc. zariadeniach pre návštevníkoch je gress, schody na 2.NP sú obložené tvrdým drevom, ostatné schody sú obložené keramicou, dvere v zázemí sú drevené hladké v oceľových zárubniach, zasklené steny a okná sú v hliníkové s exteriérovým tienením na el. pohon, klampiarske konštrukcie sú pozinkované alebo z poplastovaného plechu. Kuchyňa je kompletne zariadená s chladením a odvetraním pre výdaj min. 150 jedál, v čase obhliadky mimo prevádzky, objekt je vybavený vlastnými plynovými kotlami a zásobníkom TUV. Zariadenie je opatrené rozvodmi telefónu, audio-video, televízie, zabezpečovacej techniky, alarmom so snímačom pohybu, kamerovým systémom, klimatizáciou a vzduchotechnikou.

V čase obhliadky objekt nebol pripojený na nn a plyn a teda nebol pod kontrolou snímania pohybu, bolo zistené, že do objektu vnikla nežiaduca osoba. Na niektorých miestach bolo vidieť poškodenie omietok zo zatekania, to zn. z nedostatočnej údržby objektu.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Podľa predložených dokladov stavba bola povolená užívať kolaudačným rozhodnutím v r. 2006 ako stavba bez obmedzenia trvania užívania, pričom v rozhodnutí o pridelení súpisného čísla pod Star.-2590/2006 z 17.10.2006 je dočasné dočasné do doby trvania nájmu pozemku a to do 30.9.2034. Objekt toho času nie je užívaný s min. údržbou.

V nižšie uvedených výpočtových tabuľkách sa uvažuje prevažujúce, alebo najbližšie podobné prvky vyhotovenia z hľadiska materiálov, funkčnosti alebo obstarávacej ceny.

Výpočet obostavaného priestoru bol prevzatý zo znaleckého posudku 15/2014 vypracovaný Ing. Igorom Kropáčom

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 84 budovy jedální, reštaurácií a kaviarní

KS: 1211 Hotelové budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
539,73*0,25	134,93
Spodná stavba	
(13,84-0,4)*6,535*2,82+(14,36-13,44)*6,535/2*2,82	256,16
Vrchná stavba	
((16,0*11,435-(1,475+0,375)*3,42+1,4*8,4)+((10,42+3,45+18,43+4,6+222,05+22,12)/0,8-75,07))*4,25+75,07*2,87	2 190,26
(4,56*8,95+3,77*9,47+56,97/0,8)*2,97	438,75
Zastrešenie	
539,73*0,475	256,37
Obstavaný priestor stavby celkom	3 276,47

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,032 \text{ (kovová)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	13,44*6,535+(14,36-13,44)/2*6,535	90,84	.	2,82	2,82
Nadzemné	1	11,435*16,0-(1,475+0,375)*3,42+1,4*8,4+(10,42+3,45+18,43+4,6+222,05+22,12)	469,46	Repr.	4,25	4,25
Nadzemné	2	8,95*4,56+3,77*9,47+56,97/0,8+0,6*1,58	148,67	.	2,97	2,97

Priemerná zastavaná plocha:

$$(469,46) / 1 = 469,46 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(90,84 * 2,82 + 469,46 * 4,25 + 148,67 * 2,97) / (90,84 + 469,46 + 148,67) = 3,80 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 469,46) = 0,9711$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,8) = 0,8526$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	2,00	12,00	10,42	0	0,00	11,55
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	13,02	0	0,00	14,44
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,94	0	0,00	7,69
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	5,21	0	0,00	5,78
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	2,60	30	0,78	2,02
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,87	10	0,09	0,87
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,20	8,40	7,29	20	1,46	6,47
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,13	0	0,00	3,47
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,20	3,60	3,13	0	0,00	3,47
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,60	10	0,26	2,59

11	Dvere	4,00	1,50	6,00	5,21	0	0,00	5,78
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,50	9,00	7,81	0	0,00	8,66
14	Povrchy podláh	3,00	1,20	3,60	3,13	20	0,63	2,78
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	4,34	50	2,17	2,41
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,21	20	1,04	4,62
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,87	0	0,00	0,96
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,60	0	0,00	2,88
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,60	0	0,00	2,88
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,87	10	0,09	0,87
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,74	50	0,87	0,96
22	Vybavenie kuchýň	2,00	2,00	4,00	3,47	50	1,74	1,92
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	3,47	0	0,00	3,85
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	1,00	4,00	3,47	20	0,69	3,08
	Spolu	100,00		115,20	100,00		9,82	100,00

Poškodenosť stavby:

9,82 %

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$k_V = 115,20 / 100 = 1,1520$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 2,581$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 1,10$

Východisková hodnota na MJ:

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

$VH = 86,90 €/m^3 * 2,581 * 1,1520 * 0,9711 * 0,8526 * 1,032 * 1,10$

$VH = 242,8521 €/m^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kuchajda, Molo s.č. 12441	2006	14	66	80	17,50	82,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$242,8521 €/m^3 * 3276,47 m^3$	795 697,62
Poškodenosť	-9,82 % z 795 697,62	-78 137,51
Východisková hodnota poškodenej stavby		717 560,11
Technická hodnota	82,50 % z 717 560,11 €	591 987,09

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 vodomerná šachta

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: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $1,2*1,2*2 = 2,88 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,581$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vodomerná šachta	2006	14	66	80	17,50	82,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,88 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,581 * 1,10$	2 079,07
Technická hodnota	$82,50 \% \text{ z } 2 079,07 \text{ €}$	1 715,23

2.2.2 vodovodná prípojka**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: **1. Vodovod (JKSO 827 1)**
 Bod: **1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC**
 Položka: **1.1.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navítavacieho pásu**

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1280/30,1260 = 42,49 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: $14+114 = 128 \text{ bm}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,581$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vodovodná prípojka	2006	14	46	60	23,33	76,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$128 \text{ bm} * 42,49 \text{ €/bm} * 2,581 * 1,10$	15 441,07
Technická hodnota	$76,67 \% \text{ z } 15 441,07 \text{ €}$	11 838,67

2.2.3 kanalizačná prípojka**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.c) Prípojka kanalizácie DN 200 mm**

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1010/30,1260 = 33,53 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 108 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,581$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
kanalizačná prípojka	2006	14	66	80	17,50	82,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$108 \text{ bm} * 33,53 \text{ €/bm} * 2,581 * 1,10$	10 281,06
Technická hodnota	$82,50 \% \text{ z } 10 281,06 \text{ €}$	8 481,87

2.2.4 plynová prípojka**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: **5.2. Prípojka plynu DN 40 mm**
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: **$460/30,1260 = 15,27 \text{ €/bm}$**
 Počet merných jednotiek: **163 bm**
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: **$k_{CU} = 2,581$**
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: **$k_M = 1,10$**

TECHNICKÝ STAV**Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom**

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
plynová prípojka	2006	14	36	50	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$163 \text{ bm} * 15,27 \text{ €/bm} * 2,581 * 1,10$	7 066,55
Technická hodnota	$72,00 \% \text{ z } 7 066,55 \text{ €}$	5 087,92

2.2.5 nn prípojka**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.g) káblová prípojka vzdušná Al 4*50 mm*mm**
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: **$345/30,1260 = 11,45 \text{ €/bm}$**
 Počet káblov: **1**
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: **6,87 €/bm**
 Počet merných jednotiek: **120 bm**
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: **$k_{CU} = 2,581$**
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: **$k_M = 1,10$**

TECHNICKÝ STAV**Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom**

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
nn prípojka	2006	14	36	50	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$120 \text{ bm} * (11,45 \text{ €/bm} + 0 * 6,87 \text{ €/bm}) * 2,581 * 1,10$	3 900,92
Technická hodnota	$72,00 \% \text{ z } 3\,900,92 \text{ €}$	2 808,66

2.2.6 rampa**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.a) Do hrúbky 100 mm**

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: **$260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$**

Počet merných jednotiek: **$25,34 \text{ m}^2 \text{ ZP}$**

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: **$k_{CU} = 2,581$**

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: **$k_M = 1,10$**

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
rampa	2006	14	36	50	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$25,34 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,581 * 1,10$	620,87
Technická hodnota	$72,00 \% \text{ z } 620,87 \text{ €}$	447,03

2.2.7 mólo**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: **8.5. Plochy s povrchom dláždeným - ostatné**
 Položka: **8.5.d) Z drevených špalíkov dubových - kladené do piesku**

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: **$925/30,1260 = 30,70 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$**

Počet merných jednotiek: **$208,3 \text{ m}^2 \text{ ZP}$**

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: **$k_{CU} = 2,581$**

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: **$k_M = 1,10$**

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
mólo	2006	14	36	50	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$208,3 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 30,7 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,581 * 1,10$	18 155,51

Technická hodnota	72,00 % z 18 155,51 €	13 071,97
-------------------	-----------------------	-----------

2.2.8 plávajúce mólo

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.a) Do hrúbky 100 mm**

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: **$260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$**
 Počet merných jednotiek: **$48,68+24,03+18,97 = 91,68 \text{ m}^2 \text{ ZP}$**
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: **$k_{CU} = 2,581$**
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: **$k_M = 1,10$**

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
plávajúce mólo	2006	14	36	50	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$91,68 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,581 * 1,10$	2 246,29
Technická hodnota	72,00 % z 2 246,29 €	1 617,33

2.2.9 spevnené plochy

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.a) Do hrúbky 100 mm**

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: **$260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$**
 Počet merných jednotiek: **$12,67*6,0+2,24*1,8 = 80,05 \text{ m}^2 \text{ ZP}$**
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: **$k_{CU} = 2,581$**
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: **$k_M = 1,10$**

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
spevnené plochy	2006	14	26	40	35,00	65,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$80,05 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,581 * 1,10$	1 961,34
Technická hodnota	65,00 % z 1 961,34 €	1 274,87

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Kuchajda, Molo s.č. 12441	717 560,11	591 987,09
vodomerná šachta	2 079,07	1 715,23
vodovodná prípojka	15 441,07	11 838,67
kanalizačná prípojka	10 281,06	8 481,87
plynová prípojka	7 066,55	5 087,92
nn prípojka	3 900,92	2 808,66
rampa	620,87	447,03
terasa - mólo	18 155,51	13 071,97
plávajúce mólo	2 246,29	1 617,33
spevnené plochy realizované spolu s hlavným objektom	1 961,34	1 274,87
Celkom:	779 312,79	638 330,64

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

a. Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetom ohodnotenia je budova reštauračno - rekreačného zariadenia č.p. 12441, ktoré sa nachádza v zastavanom území mesta, v rekreačnej oblasti mestskej časti Nové Mesto, v areáli Kuchajda. Objekt je samostatne umiestnený, bez priameho pripojenia na obslužné komunikácie. Orientácia je prevažne juho-juhovýchodná. Ponuka nehnuteľností vo všeobecnosti je obmedzená, vzhľadom na nízky počet podobných zariadení, stavba nie je zaťažovaná prašnosťou a hlučnosťou, v okolí pri obhliadke bol zistený ojedinelý výskyt konfliktných osôb.



Informatívna kópia z katastrálnej mapy

b. Analýza využitia nehnuteľností: je v súlade s vydaným rozhodnutím pre funkčné využitie s reštauračnými službami.

c. Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností a závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou: riziká s užívaním sú spojené s lehotou užívania z dôvodu uzavretia doby nájmu pozemku do roku 2034, v súčasnosti objekt nie je pripojený na nn a plyn, čiže opätovné sprevádzkovanie objektu podlieha opätovnému pripojeniu na siete.

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Platný vykonávací predpis č. 492/2004 Z.z. nezaväzuje znalca k žiadnym limitným vymedzeniam stanovenia priemernému koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje vplyv polohy k ostatným faktorom vplývajúcich na všeobecnú hodnotu **v mieste a čase**. Výber jednotlivých koeficientov koreluje s časťou *Všeobecný popis a Analýza polohy nehnuteľnosti* “.

Na základe posúdenia trhu s nehnuteľnosťami a kúpnej sily obyvateľstva, polohy nehnuteľnosti a vzťahu k centru, súčasného technického stavu nehnuteľnosti, prevládajúcej zástavby v okolí nehnuteľnosti, príslušenstva nehnuteľnosti, typu nehnuteľnosti, pracovných možnosti obyvateľstva, skladby obyvateľstva v mieste stavby, orientácie, konfigurácie terénu, pripravenosti inžinierskych sietí, dopravy a občianskej vybavenosti v okolí, kvality životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby, územného plánu a rozvoja obce a na základe vlastného názoru znalca, bol stanovený koeficient polohovej diferenciacie s predpokladom, že zodpovedá predajnosti porovnateľnej nehnuteľnosti v posudzovanej lokalite a v danom čase, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci koná s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: **0,6**

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,330	13	4,29
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	1,200	30	36,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	1,200	8	9,60
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	III.	0,600	7	4,20
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	II.	1,200	6	7,20

	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,600	10	6,00
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	1,800	9	16,20
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	1,800	6	10,80
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,600	5	3,00
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	III.	0,600	6	3,60
	severný svah o sklone 5% - 25%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	1,200	7	8,40
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	I.	1,800	7	12,60
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	I.	1,800	10	18,00
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,200	8	9,60
	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	I.	1,800	9	16,20
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,600	8	4,80
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,060	7	0,42
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	III.	0,600	4	2,40
	bežný prenájom nehnuteľností				
19	Názor znalca	III.	0,600	20	12,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	185,31

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 185,31 / 180$	1,03
Všeobecná hodnota	$VŠH_5 = TH * k_{PD} = 638\,330,64 \text{ €} * 1,030$	657 480,56 €

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

Výnosová hodnota je stanovená kapitalizáciou odčerpateľného zdroja počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom, pričom likvidačná hodnota je VŠH stanovená polohovou diferenciáciou, znížená o náklady spojené s následným predajom, a to o realitnú činnosť s poplatkami spojenú s reklamou predaja.

Hrubý výnos sa určuje z uzatvorených nájomných zmlúv, ak zadávateľ neposkytne nájomné zmluvy, alebo priestory nie sú v čase ohodnotenia prenajaté, vychádza sa z nájomných sadziieb, ktoré sa pri riadnom obhospodarovaní majetku dajú trvalo dosiahnuť, a to prevažne z trhu na internete.

Odčerpateľným zdrojom sa rozumie ročný disponibilný výnos z využívania nehnuteľnosti formou prenájmu. Vypočíta sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov na využívanie nehnuteľnosti (prevádzkových, správnych nákladov, nákladov na údržbu a pod.) znížený o odhad predpokladaných strát výnosu z nájomného s ohľadom na typ majetku, jeho polohu, využiteľnosť a pod.

Náklady na využívanie nehnuteľnosti sa určia podľa predložených dokladov, najmä platobného výmeru na daň z nehnuteľností, poisťnej zmluvy a pod., prípadne odhadom z východiskovej hodnoty alebo hrubého výnosu s ohľadom na veľkosť majetku a predpokladanú výšku pri jeho riadnom obhospodarovaní. Do nákladov sa nezahŕňajú náklady, ktoré sú nájomníkom platené osobitne, alebo náklady, o ktoré je znížená sadzba nájomného použitá pri výpočte hrubého výnosu, pokiaľ náklady zadávateľ znalcovi nepredložil, vychádza sa z pasívnych nákladov podľa odhadu znalca.

Výnosová hodnota sa stanoví ako podiel odčerpateľného zdroja, pod ktorým sa rozumie disponibilný výnos so zohľadnením nákladov potrebných na jeho získanie a úrokovej miery, ktorej minimálna výška sa rovná 1,5 násobku diskontnej sadzby (základnej úrokovej miery) zverejnenej ECB, zohľadniac zaťaženie daňou z príjmu. Miera rizika je stanovená tak, že vyjadruje riziko likvidity, poznačené v korona krízou resp. budúcou hospodárskou krízou infláciou a mierou prenájmu v danej lokalite.

Štatistika vývoja cien nehnuteľností mala k roku 2015 stagnáciu až pokles cien nehnuteľností a po roku 2015 mierny nárast cien, môžeme iba predpokladať koreláciu cien medzi nájomom a cenou nehnuteľností. Pre nájom sa predpokladá, že má vyrovnanú krivku ceny nájomov a to najmä pre špecifické nehnuteľnosti ako sú reštauračné prevádzky. Pre výšku nájomu vstupujú rôzne kritéria, ktoré sa ťažko zohľadňujú pri malom počte ponúk v čase a mieste. Pokles cien nehnuteľností sa po dynamickom raste očakáva už niekoľko rokov. To, či COVID-19 spôsobí krízu na trhu nehnuteľností, dnes nevieme. Existuje ale určitý predpoklad toho, ako sa bude situácia vyvíjať. Koronavírus má negatívny vplyv na hospodárstvo ako celok - tejto skutočnosti nie je možné sa vyhnúť. Ceny nehnuteľností a nájomov však zatiaľ ostávajú konštantné. Aký bude ich vývoj sa ukáže až o niekoľko mesiacov.

Pri ohodnocovaní nehnuteľností výnosovou metódou bol stanovený hrubý výnos uplatnením predpokladaného výnosu za posledný rok v prevádzke (2018) s exteriérom počas leta z pasívnych nákladov. Za takéhoto predpokladu je objekt schopný dosahovať výnos. Výnosová hodnota je vypočítaná, počas časovo obmedzeného obdobia do r. 2034. Miera rizika je stanovená na vyššej úrovni – 7,5 %/rok. Takto stanovená sadzba rizikovej úrokovej miery objektívne zohľadňuje všetky vplyvy, ako aj prípadný budúci predaj nehnuteľnosti. Úroková miera ECB je 0 %, s 21 % daňou z príjmu pre PO, s 20% stratou nájomu za stanovené obdobie, s nájomom za pozemok. Hrubý výnos

je vypočítaný odhadom, z uvedeného nebola kombinovaná metóda vybraná za výslednú metódu, lebo neboli uplatnené objektivizované vstupy v celom rozsahu.

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
ročný nájom za reštauráciu s kaviarňou + terasa	1	1,00	rok	74 800,00	74 800,00
krátkodobý a nepravidelný prenájom priestorov	20	20,00	víkend	1 000,00	20 000,00
Hrubý výnos spolu:					94 800,00

Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
daň z nehnuteľností		659,34
Správne náklady		
výpočet vedľajších nákladov, prevádzkových nákladov, daní, odvodov	5,00 % z 94 800,00	4 740,00
Nájom pozemkov		
nájom za pozemok/rok		7 311,89
Náklady spolu:		12 711,23

Odhad straty

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	20% z 94 800,00	18 960,00

Disponibilný výnos

Hrubý výnos [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
94 800,00	12 711,23	18 960,00	63 128,77

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:	14 r.
Základná úroková sadzba ECB:	$i = 0,00 \%/rok$
Miera rizika:	$r = 7,50 \%/rok$
Zaťaženie daňou z príjmu:	$d = 1,99 \%/rok$
Úroková miera:	$u = 0,00 + 7,50 + 1,99 = 9,49 \%/rok$
Kapitalizačný úrokomer:	$k = 9,49 / 100 = 0,0949$

Likvidačná hodnota

Názov	Výpočet	Spolu [€]
VŠH metódou poloh.difer.		657 480,56
Likvidačné náklady:		
realitné a právne poradenstvo	3,00 % z 657 480,56 €	19 724,42
Likvidačná hodnota:		637 756,14

Výnosová hodnota

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

$$HV = 63\,128,77 * \frac{(1 + 0,0949)^{14} - 1}{(1 + 0,0949)^{14} * 0,0949} + \frac{637\,756,14}{(1 + 0,0949)^{14}}$$

$$HV = 478\,266,49 + 179\,230,65 = 657\,497,14 \text{ €}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb (TH): 638 330,64 €

Výnosová hodnota (HV): 657 497,14 €

Určenie váh podľa ÚSI:

Rozdiel:

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{638\,330,64 - 657\,497,14}{657\,497,14} \right| * 100 = 2,92\%$$

Váha technickej hodnoty: $b = 1$

Váha výnosovej hodnoty: $a = 1,29$

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

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

$$V\check{S}H_s = \frac{(1,29 * 657\,497,14) + (1 * 638\,330,64)}{1,29 + 1} = 649\,127,49 \text{ €}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	657 480,56
Kombinovaná metóda	649 127,49

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

VŠH stavieb = 657 480,56 €

III. ZÁVER

1. Otázka zadávateľa: stanoviť všeobecnú hodnotu stavby „Atol Kuchajda-Junácka ul. v Bratislave“, súp.č. 12441 umiestnenej na pozemku parc. č. 15123/214; 15123/225 a 15121/2 v k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava – m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III.

2.Odpoveď na otázku: všeobecná hodnota stavby „Atol Kuchajda-Junácka ul. v Bratislave“, súp.č. 12441 umiestnenej na pozemku parc. č. 15123/214; 15123/225 a 15121/2 v k.ú. Nové Mesto je ku dňu ohodnotenia v rátane dane s pridanou hodnotou

657 000 Eur

Slovom: Šesťstopäťdesiatšesťtisíc Eur

a/REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Kuchajda, Molo s.č. 12441	609 746,70
vodomerná šachta	1 766,69

vodovodná prípojka	12 193,83
kanalizačná prípojka	8 736,33
plynová prípojka	5 240,56
nn prípojka	2 892,92
rampa	460,44
mólo	13 464,13
plávajúce mólo	1 665,85
spevnené plochy	1 313,12
Všeobecná hodnota celkom	657 480,56
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	657 000,00

Hodnota bez DPH: 547 900,46 eur

V Bratislave, 15.05.2020

Ing. arch. Iveta Horáková
znalkyňa

IV. Prílohy:

- výpis z LV č. 5130 k.ú. Nové Mesto, vyhotovený cez KP zo dňa 09.03.2020
- čiastočný výpis z LV č. 2382 k.ú. Nové Mesto, vyhotovený cez KP zo dňa 09.03.2020
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy (na str. 14)
- Geometrický plán č. 55/2012 evidovaný pod č. 1070/12 z 13.6.2012
- Kolaudačné rozhodnutie pod č. ÚKaSP 2006/971-MBL z 3.8.2006
- Zmluva č. 53/OD/2004 o nájme pozemku a vodnej plochy + 2x dodatok
- Rozhodnutie č. 1/19/169252-36/53/835288 o dani z nehnuteľnosti za rok 2019
- Fotodokumentácia z 25.02.2020

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore stavebníctvo, odvetví Pozemné stavby, pod evidenčným číslom 911157.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 37 / 2020

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.

Číslo rovnopisu: