

Znalec: **Ing. Peter Kapusta**
evidenčné číslo 911 517

Zadávateľ: Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám.č.1, 814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): písomná objednávka č.: OTS1302109 OTZ/Kapusta/Objekt5 zo dňa 17.7.2013

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 92/2013

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty stavby "Bistro Čajka" bez súpisného čísla s príslušenstvom na nábreží arm.gen. Ludvíka Svobodu v Bratislave - mestskej časti Staré Mesto, situovanej na pozemku parc.č.21466/1, v k.ú.Staré Mesto, pre účely účtovníctva - stanovenie reprodukčnej obstarávacej ceny.

Počet listov : 24 (z toho 12 príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu stavby "Bistro Čajka" bez súpisného čísla s príslušenstvom na nábreží arm.gen. Ludvíka Svobodu v Bratislave - mestskej časti Staré Mesto, situovanej na pozemku parc.č.21466/1, v k.ú.Staré Mesto.

2. Dátum vyžiadania posudku:

17.7.2013

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

29.7.2013

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

29.7.2013

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1, k.ú. Staré Mesto, zo dňa 1.7.2013, vydaný Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Staré Mesto
- Výkresová dokumentácia-pôdorys prízemnia a rez

5.2 Získané znalcom:

- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu
- Fotodokumentácia
- Poznanky z technickej obhliadky

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení novely vyhl.č. 626/2007 Z.z., vyhl.č. 605/2008 Z.z. a vyhl. č.254/2010 Z.z.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení novely zák.č. 93/2006 Z.z., zák.č. 522/2007 Z.z. a zák.č. 520/2008 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z.(ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.) v znení novely vyhl.č. 500/2005 Z.z., vyhl.č. 534/2008 Z.z. a vyhl.č. 33/2009 Z.z.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov (zák. č. 103/1990 Zb., zák. č. 262/1992 Zb. a zák. č. 237/2000 Z.z.)
- 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 Štatistického úradu SR č.323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, schválená Ministerstvom spravodlivosti SR
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Stanovenie reprodukčnej obstarávacej ceny pre účely účtovníctva, bez úprav prevedených nájmomcom objektu.

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

- Pre účely účtovníctva.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy, zdôvodnenie výberu, podmienky výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie o použitých rozpočtových ukazovateľoch na stanovenie východiskovej hodnoty :

Použitá je metóda polohovej diferenciácie - príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších noviel.

Metódu polohovej diferenciácie som zvolil pre výpočet VŠH ako štandardnú metódu, ktorá celkom dobre vystihuje trhové ceny obdobných nehnuteľností v danej lokalite a danom čase. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Koeficienty zastavanej plochy, vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky a jednotlivých konštrukčných prvkov, sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 2.štvrtrok 2013.

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 pohnutkou. Porovnávaciu metódu som nepoužil z dôvodu, že pre výpočet všeobecnej hodnoty pre daný typ nehnuteľností nie sú k dispozícii podkladové materiály na porovnávanie (kúpne zmluvy a pod.). Výnosovú metódu som nepoužil z dôvodu, že nehnuteľnosť v posudzovanom technickom stave (v stave pred rekonštrukciou) nie je schopná dosahovať výnosy formou prenájmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje, identifikácia predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve (v znaleckých posudkoch v súvislosti s výstavbou diaľnic alebo líniových stavieb postačuje len identifikácia predmetu posúdenia podľa overeného geometrického plánu alebo ak tak ustanovuje osobitný predpis podľa predbežného geometrického plánu) :

- list vlastníctva na stavbu "Bistro Čajka" na parc.č.21466/1 nie je založený. Pozemok pod stavbou je evidovaný na LV č.1656-vlastník: Hlavné mesto SR Bratislava.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia, dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie :

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 29.7.2013 za účasti vlastníka.
- Zameranie vykonané dňa 29.7.2013.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 29.7.2013.

d) Porovnanie projektovej a stavebnej dokumentácie (technická dokumentácia) so zisteným skutočným stavom:

Z technickej dokumentácie boli poskytnuté iba výkresy-pôdorys prízemnia a rez objektom. Boli porovnané so skutočným stavom-pri porovnávaní som nezistil rozdiely. Skutočný stav je zakreslený v prílohe znaleckého posudku. Zo strany objednávateľa posudku nebolo predložené žiadne rozhodnutie o povolení zmeny účelu využitia ako aj realizácie stavebných úprav na objekte. Predpokladám však, že terajší účel využitia-bistro je v súlade so všeobecne platnými predpismi-napr.stavebným zákonom a pod.

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

Ohodnocovaný objekt je zakreslený v kópii z katastrálnej mapy. Nie je zapísaný v KN na LV.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia; stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností, sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené :

1. Objekt "Bistro Čajka" - na parc.č.21466/1

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

Pozemok parc.č.21466/1 a úpravy na objekte, prevedené užívateľom-nájomcom.

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Bistro Čajka

POPIS STAVBY

Objekt "Bistro Čajka" je situovaný na nábr.arm.gen.Ludvíka Svobodu v Bratislave-mestskej časti Staré Mesto, na pozemku parc.č.21466/1, v k.ú.Staré Mesto. Objekt bol postavený a daný do užívania v druhej polovici 40-tych rokov minulého storočia- uvedený rok stanovujem odborným odhadom z predložených podkladových materiálov ako aj informácií nájomcu. Z listu Západoslovenskej energetiky, a.s., Bratislava zo dňa 12.8.2011- príloha č.4 posudku- vyplýva, že objekt bol postavený ako energetická stavba-bol využívaný ako trafostanica a technologické zariadenie trafostanice bolo demontované v 80-tych rokoch minulého storočia. Z uvedeného usudzujem, že objekt bol ako trafostanica využívaný určitú dobu.

Po demontáži technologického zariadenia trafostanice bol objekt daný do prenájmu terajšiemu užívateľovi, ktorý objekt úplne zrekonštruoval na vlastné náklady. V rámci rekonštrukcie boli k objektu (na úrovni suterénu) pristavané nové sociálne zariadenia (WC ženy a muži), bol vybudovaný suterén pod časťou

objektu(terajší sklad), bolo vybudované nové oplotenie okolo objektu,dobudované vonkajšie schody k sociálnym zariadeniam,na samotnom objekte nové vnútorné a vonkajšie omietky,klampiarske konštrukcie,okná a dvere,strešná krytina,podlahy,rozvody vody, kanalizácie včítane napojenia na verejnú kanalizáciu, elektriny včítane vzdušnej prípojky, medzistrop v miestnosti bistra,v suteréne vybudovaná studňa s darlingom. Rozsah vykonanej rekonštrukcie je zrejmý aj z priloženej fotodokumentácie (fotodokumentácia pôvodného stavu objektu v čase začínajúcej rekonštrukcie a súčasného stavu objektu-prílohy č.7 až 11 posudku).

Posudzovaný objekt je prízemný,čiastočne podpivničený, s plochou strechou so spádom. Prízemie je čiastočne zapustené do terénu-úroveň podlahy je cca 1,20 m pod úroveň okolitého terénu. Jedná sa o murovaný objekt z tradičných materiálov, založený na betónových základových pásoch,zvislé konštrukcie sú z tehlového muriva,stropy tvoria ŽB dosky,strešnú krytinu tvoria asfaltové natavované pásy(IPA),klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu,vonkajšie omietky vápenno-cementové hladké,vnútorné vápenné hladké(prízemie a časť suterénu) resp.vápenné hrubé(časť suterénu),keramické obklady stien v sociálnych zariadeniach,podlahy-dlažba,schody do suterénu-drevené bez podstupníc,rozvody svetelnej a motorickej elektroinštalácie,rozvody vody-voda je zabezpečovaná z narážanej studne-hĺbka studne je cca 4,0 m dimenzie 100 mm-vybavená je darlingom,rozvody kanalizácie.Objekt dispozične na prízemí pozostáva z 1 miestnosti a v suteréne zo skladu,WC muži a ženy.V miestnosti bistra je situovaný barový pult so zabudovaným nerezovým drezom s batériou a prietokovým ohrievačom.V časti miestnosti bistra je urobený medzistrop drevenej konštrukcie,čím vníkol priestor na uskladňovanie vecí.Okná sú hliníkové s izolačným dvojsklom,opatrené mrežami,vstupné dvere plné,rovnať aj na sociálnych zariadeniach.

Z fotodokumentácie,predloženej nájomcom(príloha č.9,10,11 posudku),ako z informácií,ktoré poskytol vyplýva,že objekt pred vykonanou rekonštrukciou bol nasledovného prevedenia:dispozične pozostával iba z prízemnia-1 miestnosť,vonkajšie omietky vápenno-cementové hladké-na viacerých miestach popraskané a opadané,vnútorné vápenné hladké,strešná krytina lepenková,bez klampiarskych konštrukcií,okná jednoduché kovové,vstupné dvere plechové,podlaha betónová s cementovým poterom,bez rozvodov elektroinštalácie(boli poničené a rozkradnuté),

vonkajšie prístupové schody betónové,lemované oporným múrom s kovovým zábradlím.Objekt s uvedeným technickým prevedením je predmetom ohodnotenia(nie súčasný stav prevedenia objektu).

Predpokladaná životnosť takéhoto druhu stavieb je 80 rokov.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
3,70*7,85*0,30	8,71
Vrchná stavba	
3,70*7,85*4,0	116,18
Zastrešenie	
3,70*7,85*0,10	2,90
Obstavaný priestor stavby celkom	127,79

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO:

budovy jedální, reštaurácií a kaviarní

KS:

1211 Hotelové budovy

Rozpočtový ukazovateľ:

RU = 2 618 / 30,1260 = 86,90 €/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	7,85*3,70	29,05	Repr. 4,0		4

Priemerná zastavaná plocha:

(29,05) / 1 = 29,05 m²

Priemerná výška podlaží:

(29,05 * 4) / (29,05) = 4,00 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 29,05) = 1,7462$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4) = 0,8250$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu cp_i * ks_i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	11,47
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	28,67
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	15,30
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	11,47
5	Krytina strechy	3,00	0,90	2,70	5,16
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,80	5,60	10,71
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,70	2,10	4,02
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	4,00	0,60	2,40	4,59
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	0,50	3,00	5,74
14	Povrchy podláh	3,00	0,50	1,50	2,87
15	Vykurovanie	5,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,00	0,00	0,00
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		52,30	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 52,30 / 100 = 0,5230$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,214$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,15$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 86,90 \text{ €/m}^3 * 2,214 * 0,5230 * 1,7462 * 0,8250 * 0,939 * 1,15$$

$$VH = 156,5346 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Bistro Čajka	1949	64	16	80	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$156,5346 \text{ €/m}^3 * 127,79 \text{ m}^3$	20 003,56
Technická hodnota	20,00 % z 20 003,56 €	4 000,71

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Zábradlie**

Zábradlie z oceľových trubiek, výšky 1,10 m. Predpokladaná životnosť 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	7,70m ²	435	14,44 €/m

Dĺžka plotu: $14,0 * 0,5 = 7,00 \text{ m}$
 Pohľadová plocha výplne: $7,0 * 1,10 = 7,70 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,214$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Zábradlie	1960	53	7	60	88,33	11,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(7,70 \text{ m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2) * 2,214 * 1,15$	283,10
Technická hodnota	11,67 % z 283,10 €	33,04

2.2.2 Vonkajšie schody

Vonkajšie schody sú betónové, šírky 1,0 m. Lemované sú betónovými opornými múrmi. Slúžia k prekonávaniu výškového rozdielu medzi okolitým terénom a vstupmi do prevádzkového objektu. Predpokladaná životnosť 60 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14$ €/bm stupňa
Počet merných jednotiek: $7*1,0+3*1,0+8*1,0 = 18$ bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $K_{CU} = 2,214$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $K_M = 1,15$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody	1960	53	7	60	88,33	11,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18 \text{ bm stupňa} * 7,14 \text{ €/bm stupňa} * 2,214 * 1,15$	327,22
Technická hodnota	$11,67 \% \text{ z } 327,22 \text{ €}$	38,19

2.2.3 Spevnené plochy

Spevnené plochy tvoria obslužné chodníky pri objekte. Prevedené z betónu s cementovým poterom. Šírky 1,0 m. Predpokladaná životnosť 60 rokov.

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
Kód KS: 2111 Cestné komunikácie
Kód KS2: 2112 Miestne komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95$ €/m² ZP
Počet merných jednotiek: $1,0*5,30 = 5,3$ m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $K_{CU} = 2,214$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $K_M = 1,15$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	1960	53	7	60	88,33	11,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5,3 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,214 * 1,15$	147,76
Technická hodnota	$11,67 \% \text{ z } 147,76 \text{ €}$	17,24

2.2.4 Oporné múry

Oporné múry lemujú obslužné chodníky a schody pri objekte. Oporné múry sú pod úrovňou okolitého terénu-1,20 m, sú z monolitického betónu. Predpokladaná životnosť 60 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.3. Betónové - monolitické
Kód KS: 2ex Jednobytové budovy

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1300/30,1260 = 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $0,50 \cdot 1,20/2 \cdot 6,60 + 0,50 \cdot 1,20 \cdot 9,85 = 7,89 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $K_{CU} = 2,214$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $K_M = 1,15$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oporné múry	1960	53	7	60	88,33	11,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7,89 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 2,214 \cdot 1,15$	866,83
Technická hodnota	11,67 % z 866,83 €	101,16

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Bistro Čajka	20 003,56	4 000,71
Zábradlie	283,10	33,04
Vonkajšie schody	327,22	38,19
Spevnené plochy	147,76	17,24
Oporné múry	866,83	101,16
Celkom:	21 628,47	4 190,34

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - objekt "Bistro Čajka" sa nachádza na ulici-nábr.arm.gen.Ludvíka Svobodu, v mestskej časti Bratislava-Staré Mesto, z ktorej je objekt prístupný. Jedná sa o veľmi rušnú komunikáciu. Objekt je situovaný na pozemku parc.č.21466/1, v k.ú. Staré Mesto-v dotyku s už citovanou komunikáciou. Cesta autom do centra mesta-do 10 minút. Pozemok je situovaný v rámci širšieho centra. Technický stav objektu bol nevyhovujúci, vyžadoval si rozsiahlu rekonštrukciu.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Objekt je využívaný na pohostinské účely-ako bistro. Iné využitie v súčasnosti zatiaľ neprichádza do úvahy.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti, najmä závady viaznúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Z poskytnutých podkladových materiálov, ako aj získaných informácií konštatujem, že objekt nie je zapísaný v KN na LV. Nebol predložený doklad o povolení rekonštrukcie objektu pre iný účel využitia (z trafostanice na bistro).

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Pri výpočte VŠH som zohľadňoval iba technický stav pred vykonaním rekonštrukcie objektu, nie súčasný technický stav. Pri výpočte VŠH som zvolil priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 0,6, čo je primerané predmetnému druhu stavby a jej technickému prevedeniu pred rekonštrukciou pre terajší účel využitia. Pri výpočte východiskovej hodnoty objektu som vychádzal z podkladových materiálov a informácií, ktoré mi boli poskytnuté nájomcom pri výpočte koeficientu vybavenosti.

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	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,600	13	7,8000
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská	I.	1,800	30	54,0000
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,330	8	2,6400
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,600	7	4,2000
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,600	6	3,6000
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,600	10	6,0000
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,800	9	16,2000
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,200	6	7,2000
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a	III.	0,600	5	3,0000

	čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,800	6	10,8000
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,200	7	8,4000
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	1,800	7	12,6000
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.	1,800	10	18,0000
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,600	8	4,8000
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,600	9	5,4000
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,600	8	4,8000
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,060	7	0,4200
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,600	4	2,4000
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,600	20	12,0000
	Spolu			180	184,26

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 184,26 / 180$	1,024
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 4\,190,34 \text{ €} * 1,024$	4 290,91 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 4 290,91 €
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 0,00 €
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Bistro Čajka	4 096,73
Zábradlie	33,83
Vonkajšie schody	39,11
Spevnené plochy	17,65
Oporné múry	103,59
Spolu VŠH	4 290,91
Zaokrúhlená VŠH spolu	4 290,00
SKK	129 240,54

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **4 290,00 €**
 Slovom: **Štyritisícdeväťdesiat Eur**

Zodpovedá reprodukčnej obstarávacej cene stavby pre účely účtovníctva.

Konverzný kurz 1 € = 30,1260 SKK

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú mi známe žiadne iné riziká spojené s užívaním predmetnej nehnuteľnosti ako tie, ktoré sú citované v posudku.

V Bratislave, dňa: 30.8.2013

Ing. Peter Kapusta
 znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Kópia z katastrálnej mapy
3. Výpis z KN
4. List ZSE Bratislava
5. Pôdorysy podlaží objektu
6. Rez objektom
7. Fotodokumentácia
8. Znalecká doložka

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky zo dňa 1.8.2005 pre odbor 370000 stavebníctvo, odvetvie 370100 pozemné stavby a 371002 odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911 517.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 92/2013 znaleckého denníka č. 1 - 2013.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č.92/2013.

Ing. Peter Kapusta