

Ing. Miloslav ILAVSKÝ, PhD.



Znalc z odboru Stavebníctvo – Pozemné stavby, Poruchy stavieb, Statika stavieb,
Odhad hodnoty nehnuteľností; evidenčné číslo: 911326
Člen Slovenskej komory stavebných inžinierov - Autorizovaný stavebný inžinier -
Statika stavieb; registračné číslo: 0028*13
Člen Slovenskej Komory Odhadcov Hodnoty Majetku a Znalcov; evidenčné číslo: 1
Lazaretská 13, 811 08 Bratislava
) : 02/52932456; 0905618584; www.ilavsky-miloslav.sk
e-mail: ilavsky.miloslav@gmail.com



Zadávatel':

Ministerstvo financií Slovenskej republiky
Štefanovičova 5
817 82 Bratislava

Číslo spisu / objednávky:

Objednávka č. **4500025006** zo dňa 15.03.2021.

ZNALECKÝ POSUDOK

znalecký úkon číslo: **54/2021**

vo veci

ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ

Stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu časti nehnuteľnosti

**Priestory kuchyne s príslušenstvom na prízemí a v suteréne v budove Ministerstva
financií SR súpisné číslo 101346 na parcele číslo 7593/5**

Štefanovičova ulica číslo 5, Kýčerského ulica číslo 1, Bratislava

katastrálne územie Staré Mesto, obec Bratislava - m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I.

Počet strán (z toho príloh):

66 strán formátu A4 (10 strán formátu A4 + 12 strán formátu A3)

Počet vyhotovení:

4 exempláre

OBSAH:

I. ÚVOD	3
1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania	3
2. Účel znaleckého úkonu.....	3
3. Dátum, ku ktorému je úkon vypracovaný.....	3
4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje.....	3
5. Podklady na vypracovanie znaleckého úkonu.....	3
6. Použité právne predpisy a literatúra	3
7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov	4
7.1. Terminológia / definície posudzovaných / stanovovaných veličín a postupov pri ohodnotení nehnuteľností	4
7.2. Stanovenie hodnôt nájmu nehnuteľnosti.....	6
8. Osobitné požiadavky zadávateľa.....	10
II. POSUDOK	11
1. Všeobecné údaje	11
a) Výber použitej metódy	11
b) Vlastnícke a evidenčné údaje.....	12
c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia	12
d) Údaje o technickej dokumentácii a jej porovnanie so skutočnosťou.....	12
e) Porovnanie údajov katastra nehnuteľností so skutočnosťou	12
f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia	13
g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia	13
2. Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty.....	13
2.1. Nebytové priestory	13
2.1.1. Časť stavby s.č. 101346 na p.č. 7593/5 - Kuchyňa s príslušenstvom / 1. P.P. & 1. N.P., Štefanovičova 5, Kýčerského 1, Bratislava	13
3. Stanovenie všeobecnej hodnoty.....	21
a) Analýza polohy nehnuteľnosti.....	21
b) Analýza využitia nehnuteľnosti	22
c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti	22
3.1. Stavby	22
3.1.1. Metóda polohovej diferenciácie	22
3.1.1.1. Nebytové priestory.....	22
3.2. Pozemky	24
3.2.1. Metóda polohovej diferenciácie	24
3.2.1.1. Pozemok, LV č. 3365.....	24
3.3. Rekapitulácia všeobecnej hodnoty	25
4. Stanovenie hodnôt nájmu.....	25
4.1. Časť stavby s.č. 101346 na p.č. 7593/5 - Kuchyňa s príslušenstvom / 1. P.P. & 1. N.P., Štefanovičova 5, Kýčerského 1, Bratislava & Pozemok, LV č. 3365 - parc. č. 7593/5 (podiel).....	25
4.1.1. Všeobecná hodnota - časovo obmedzený nájom	25
4.1.2. Všeobecná hodnota - časovo neobmedzený nájom	26
4.1.3. Technická hodnota - časovo obmedzený nájom.....	27
4.1.4. Technická hodnota - časovo neobmedzený nájom.....	27
III. ZÁVER	29
Rekapitulácia hodnôt nájmu.....	29
Hodnoty nájmu bez prevádzkových obmedzení	29
Technická hodnota nájmu nehnuteľnosti (nákladové nájomné):.....	29
Všeobecná hodnota nájmu nehnuteľnosti (trhové nájomné):	29
Prevádzkové obmedzenia	29
Hodnoty nájmu s prevádzkovými obmedzeniami.....	29
Technická hodnota nájmu nehnuteľnosti (nákladové nájomné):.....	30
Všeobecná hodnota nájmu nehnuteľnosti (trhové nájomné):	30
IV. PRÍLOHY	31
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA	66

I. ÚVOD

1. ÚLOHA ZNALCA A PREDMET ZNALECKÉHO SKÚMANIA

Ohodnotenie nehnuteľností - stanovenie všeobecnej hodnoty a hodnoty nájmu časti nehnuteľnosti - Priestory kuchyne s príslušenstvom na prízemí a v suteréne v budove Ministerstva financií SR súpisné číslo 101346 na parcele číslo 7593/5; Štefanovičova ulica číslo orientačné 5, Kýčerského ulica číslo 1, Bratislava; katastrálne územie Staré Mesto, obec Bratislava - m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I.

2. ÚČEL ZNALECKÉHO ÚKONU

- Potreby zákona číslo 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov.
- Požiadanie štátneho orgánu pre jeho účely v rámci jeho právomoci - § 1, ods. 2 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z.
- Potreby zákona číslo 431/2002 Z.z. o účtovníctve, v platnom znení.

3. DÁTUM, KU KTORÉMU JE ÚKON VYPRACOVANÝ

dátum rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu: **15.03.2021.**

4. DÁTUM, KU KTORÉMU SA NEHNUTEĽNOSŤ ALEBO STAVBA OHODNOCUJE

dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosti ohodnocujú: **15.03.2021.**

5. PODKLADY NA VYPRACOVANIE ZNALECKÉHO ÚKONU

a) PODKLADY DODANÉ ZADÁVATEĽOM

1. Objednávka č. 4500025006 zo dňa 15.03.2021, vydal: Ministerstvo financií Slovenskej republiky, Štefanovičova 5, Bratislava.
2. Projektová dokumentácia - Ministerstvo financií SR - domeranie a zakreslenie skutkového stavu administratívnych priestorov areálu NF SR v Bratislave; vypracoval: SALLA s.r.o., Čsl. parašutistov 21, Bratislava; dátum: 09/2020.
3. Nájomná zmluva zo dňa 09.03.2017 (nájomca J. Černá).
4. Kolaudačné rozhodnutie - Kuchyne MVS SR č.j.: OUŽP č. 2968/91-Ad/61/H zo dňa 09.12.1991, vydal: OUŽP BA I., Fučíkova 2, Bratislava.
5. Kolaudačné rozhodnutie - Rekonštrukcia strechy na kuchynskom bloku MF SR č.j.: 8970/39841/2015Kam/H-50 zo dňa 02.10.2015, vydala: MČ Bratislava - Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, Bratislava.
6. Oznámenie k ohláseniu stavebných úprav č.j.: 11310/24055/2017/STA/Dol zo dňa 25.05.2017, vydala: MČ Bratislava - Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, Bratislava.

b) PODKLADY ZÍSKANÉ ZNALCOM

1. Obhliadka nehnuteľností.
2. Štúdium archívnych materiálov a dokumentov.
3. Fotodokumentácia posudzovaných nehnuteľností.
4. List vlastníctva číslo 3365, zo dňa 13.03.2021.
5. Kópia katastrálnej mapy, zo dňa 13.0.2021.

6. POUŽITÉ PRÁVNE PREDPISY A LITERATÚRA

- Zákon číslo 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
- Zákon číslo 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

- Vyhláška MS SR číslo 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 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky číslo 492/2004 Z.z. zo dňa 23.08.2004, o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu číslo 124/1980 Zb. o Jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (predpis v súčasnosti neplatný, no použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov stavieb je spracovaný aj podľa tohto triedenia).
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky číslo 128/2000 Z.z. ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb (predpis v súčasnosti neplatný, no použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov stavieb je spracovaný aj podľa tohto triedenia).
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky číslo 323/2010 Z.z. ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.
- Indexy cien stavebných prác, materiálov a výrobkov spotrebovávaných v stavebníctve SR; Štatistický úrad SR (<https://slovak.statistics.sk>).
- Bradáč A.: Teorie oceňování nemovitostí – 1. část, Akademické nakladatelství CERM Brno, 1994, ISBN 80-85867-36-2.
- Bradáč A.: Teorie oceňování nemovitostí – 2. část, Akademické nakladatelství CERM Brno, 1994, ISBN 80-85867-36-2.
- Bradáč A., Ošlejšek J.: Znalecká činnost ve stavebnictví; CERM Brno, 1994.
- Bradáč A., Fiala J.: Nemovitosti – oceňování a právní vztahy; Linde Praha, a.s., Praha, 1999, ISBN 80-7201-197-9.
- Ilavský M., Nič M., Majdúch D.: Ohodnocovanie nehnuteľností; Mlpres Bratislava 2012; ISBN 978-80-971021-0-4.
- Vyparina M., Tomko M., Tóth S.: Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi, EDIS – vydavateľstvo ŽU, Žilina, 2008, ISBN 978-80-8070-647-0.
- Vyparina M. a kol.: Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, EDIS – vydavateľstvo ŽU, Žilina, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Vyparina M.: Špecifiká stanovenia všeobecnej hodnoty stavieb metódou priameho porovnávania; Zborník prednášok zo seminára: Špecifiká stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb; ŽU v Žiline – Ústav súdneho inžinierstva – EDIS vydavateľstvo ŽU, Žilina, 2011, ISBN 978-80-554-0334-2.
- Vyparina M. a kol.: Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb kombinovanou metódou; EDIS - vydavateľstvo Žilinskej univerzity v Žiline; ISBN 978-80-554-0818-7; 2013.
- Vyparina M., Kováčová D.: Ohodnocovanie komerčných nehnuteľností na účely zriadenia záložného práva v Slovenskej sporiteľni, a.s.; EDIS - vydavateľstvo Žilinskej univerzity v Žiline; ISBN 978-80-554-0999-3; 2015.
- STN 73 4055/63 - Výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů.
- STN 73 4301/98 - Budovy na bývanie.
- Rozpočtové ukazovatele stavebných objektov, ÚEOS – Komerčia, Bratislava, 1998, ISBN 80-88765-18-8.
- Nagy J., Bollová: Ukazovatele průměrné rozpočtové ceny na mernú jednotku objektu; UNIKA/POLYCEN, Bratislava 1995.
- TEU - technicko ekonomické ukazovatele - 1. až 5. diel; CENEKON, spol. s r.o., Štefánikova 47, Bratislava; 1999.
- Databáza rozpočtových ukazovateľov stavebných objektov ÚRS Praha 1990 – 1993 - softvér HYPO; Kros Žilina.
- Databáza rozpočtových ukazovateľov stavebných objektov CENEKON Bratislava - softvér HYPO; Kros Žilina.
- www.reality.sk, www.trh.sk, www.nehnutenosti.sk
- VZN Mesta Bratislava – dane z nehnuteľností (www.bratislava.sk)

7. DEFINÍCIE POSUDZOVANÝCH VELIČÍN A POUŽITÝCH POSTUPOV

7.1. TERMINOLÓGIA / DEFINÍCIE POSUDZOVANÝCH / STANOVOVANÝCH VELIČÍN A POSTUPOV PRI OHODNOTENÍ NEHNUTEĽNOSTÍ

Všeobecná hodnota (VŠH) – je znalecký odhad ceny, ktorá by sa dosiahla pri predajoch rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností a stavieb v bežnom obchodnom styku k dátumu ohodnotenia. Všeobecnou hodnotou majetku 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 neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je *trhová hodnota (market value)* alebo *obecná cena*.

Súčasnité znenie platnej vyhlášky pre ohodnocovanie nehnuteľností (492/2004 Z.z. – Príloha 3) umožňuje stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností nasledovnými metódami:

1. Porovnávacou metódou s už realizovanými prevodmi a prechodmi nehnuteľností v danom mieste a čase.
2. Kombinovanou metódou (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu)

podľa vzťahu: $V\dot{S}H_S = (a \cdot HV + b \cdot TH) / (a + b)$ (€)

kde: HV – výnosová hodnota stavieb; TH – technická hodnota stavieb; a – váha výnosovej hodnoty; b – váha technickej hodnoty.

3. Výnosovou metódou (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos). Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia výnosovosti:

$V\dot{S}H_{POZ} = OZ / k$ (€)

kde: OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku; k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Minimálna výška úrokovej miery v percentách sa rovná 1,5-násobku základnej úrokovej sadzby Európskej centrálnej banky, úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

4. Metódou polohovej diferenciácie (= metóda nepriameho porovnania):

a) stavby: $V\dot{S}H_S = TH \cdot k_{PD}$ (€)

kde: TH – technická hodnota stavby; k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

Pre výpočet koeficientu k_{PD} je na Slovensku zaužívaný postup podľa publikácie: M. Vyparina a kol.: Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb; ŽU v Žiline, 2001. Koeficient k_{PD} sa určuje pomocou tabuliek. Tabuľky sú zostavené zvlášť pre stavby a zvlášť pre byty a nebytové priestory. Posudzovanému objektu sú priradené hodnoty koeficientov predajnosti pre jednotlivé kvalitatívne triedy v rozmedzí 1. – 5. trieda. Výsledný koeficient k_{PD} sa vypočíta ako vážený priemer

podľa vzťahu: $k_{PD} = \sum_{i=1}^{P_f} (t_i v_i) / \sum_{i=1}^{P_f} v_i$

kde: t_i – trieda polohy nehnuteľnosti k faktoru; v_i – váha faktoru; P_f – počet faktorov triedy polohy.

b) pozemky: $V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot VH_{MJ} \cdot k_{PD}$ (€)

kde: M – výmera pozemku v m²; VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku; technická hodnota stavby; k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie stanovený nasledovne:

$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R$ (-)

kde: k_S – koeficient všeobecnej situácie; k_V – koeficient intenzity využitia; k_D – koeficient dopravných vzťahov; k_F – koeficient funkčného využitia územia; k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku; k_Z – koeficient zvyšujúcich faktorov; k_R – koeficient redukujúcich faktorov.

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 (DPH). Ekvivalentným pojmom je *reprodukčná obstarávacía hodnota* alebo *nová cena*. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov sa jedná o *princíp nákladového určenia hodnoty*. Východisková hodnota stavieb

sa stanoví podľa základného vzťahu: $VH = M \cdot (RU \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M)$ (€)

kde: M – počet merných jednotiek,

RU - rozpočtový ukazovateľ – je stanovený v súlade s Prílohou číslo 3 Vyhlášky MS SR číslo 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku,

k_{CU} - koeficient vyjadrujúci nárast cien stavebných prác a materiálov,

k_V - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu,

k_{ZP} - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby,

k_{VP} - koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby,

k_K - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky,

k_M - koeficient vyjadrujúci územný vplyv.

Priemerné maximálne sadzby DPH pre stavby pri ich výstavbe:

JKSO / KS, ŠKS	Priemerná sadzba DPH				
	6% ↔ 23%	10% ↔ 23%	14% ↔ 20%	(od 01.01.2004 do 31.12.2010)	(od 01.01.2011)
	(od 01.01.1996 do 30.06.1999)	(od 01.07.1999 do 31.12.2002)	(od 01.01.2003 do 31.12.2003)		
801 / 1ex; 2ex	6,689%	10,527%	14,243%	19,000%	20,000%
802 / 1ex	6,677%	10,518%	14,239%	19,000%	20,000%
803 / 1ex	6,736%	10,563%	14,259%	19,000%	20,000%
811 / 12ex, 22ex	6,561%	10,429%	14,198%	19,000%	20,000%

JKSO / KS, ŠKS	Priemerná sadzba DPH				
	6% ↔ 23%	10% ↔ 23%	14% ↔ 20%	(od 01.01.2004 do 31.12.2010)	(od 01.01.2011)
	(od 01.01.1996 do 30.06.1999)	(od 01.07.1999 do 31.12.2002)	(od 01.01.2003 do 31.12.2003)		
812 / 1ex. 2ex	6,514%	10,393%	14,181%	19,000%	20,000%
815 / 23ex	6,000%	10,000%	14,000%	19,000%	20,000%
821 / 2141	6,157%	10,120%	14,055%	19,000%	20,000%
827 / 1ex, 2ex	6,000%	10,000%	14,000%	19,000%	20,000%
832 / 2ex	6,000%	10,000%	14,000%	19,000%	20,000%

Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania (HO). Ekvivalentným pojmom je *reprodukčná zostatková hodnota* alebo *časová cena*. Stanoví sa nasledovne: $TH = VH - HO$ alebo: $TH = TS \cdot VH / 100$ (€)

Opotrebenie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebenia stavby. Hodnota vyjadrujúca opotrebenie (HO) je súčet hodnôt vyjadrujúci opotrebenie jednotlivých častí stavby.

Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby: $TS = 100 - O$ (%); kde O je opotrebenie stavby v %.

Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou. Výnosová hodnota stavieb sa môže stanoviť nasledovnými spôsobmi:

- a.) kapitalizáciou budúcich výnosov počas časovo neobmedzeného obdobia výnosovosti (tzv. večná renta): $HV = OZ / k$ (€)

kde: OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos so zohľadnením kapitalizovaného odpisu [€/rok]; k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100], úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

- b.) kapitalizáciou budúcich výnosov počas časovo obmedzeného obdobia výnosovosti s následným

predajom:
$$HV = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t} + \frac{HL}{(1+k)^n} \text{ (€)}$$

kde: OZ_t – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos v období t [€/rok]; n – časové obdobie výnosovosti v rokoch uvažované pre výpočet; k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100], úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu; HL – likvidačná hodnota stavieb [€].

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.

7.2. STANOVENIE HDNÔT NÁJMU NEHNUTEĽNOSTI

Všeobecná hodnota nájmu nehnuteľností (VŠH_{NN}) - je výsledná objektivizovaná hodnota nájmu nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny nájmu nehnuteľnosti ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď nájomca aj prenajímateľ budú konať s patričnou informovanosťou i opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je trhové nájomné, obvyklé nájomné.

Výsledná všeobecná hodnota nájmu nehnuteľností sa stanoví podľa základného vzťahu:

$$VŠH_{NN} = VŠH_{NS} + VŠH_{NP} \quad [€]$$

kde: VŠH_{NN} – všeobecná hodnota nájmu nehnuteľnosti [€]

VŠH_{NS} – všeobecná hodnota nájmu stavieb [€]

VŠH_{NP} – všeobecná hodnota nájmu pozemkov [€]

Keďže nájom nehnuteľností môže byť uzatvorený, resp. stanovený na rôznu dĺžku nájmu, rozoznávame dva základné prístupy k problematike stanovenia hodnoty nájmu nehnuteľností:

- hodnota nájmu nehnuteľnosti pre časovo neobmedzené obdobie,

- hodnota nájmu nehnuteľnosti pre časovo obmedzené obdobie,

Problematika postupu stanovenia hodnoty nájmu zo stavieb nie je záväzne riešená v platnej legislatíve súvisiacej s ohodnocovaním nehnuteľností (vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. v platnom znení). Vzťahy a postupy prezentované v nasledujúcom texte sú citáciami z odbornej literatúry zaoberajúcej sa touto problematikou.

Problematika je riešená inverzným postupom k stanoveniu výnosovej hodnoty nehnuteľnosti pri uvažovaní časovo obmedzenej alebo neobmedzenej výnosovosti.

Pri uvažovaní tohto prístupu vzniká pri stavbách (pri pozemkoch nie) jediná podmieňujúca podmienka – a to podmienka dostatočnej ďalšej životnosti stavby. Pretože jednotlivé druhy stavieb majú rozdielne hodnoty predpokladanej technickej životnosti, je možné podmienku dostatočnej ďalšej životnosti stavby definovať cez technický stav stavby:

$$TS \geq 30\% \quad \text{resp.} \quad O \leq 70\%$$

Pre stavby s veľmi nízkym technickým stavom (spravidla TS menej ako 30 %), alebo s veľmi vysokým opotrebením (spravidla O viac ako 70 %) je možné konštatovať, že tento spôsob stanovenia nájmu stavieb nie je vhodný !

Doba výnosovosti nehnuteľnosti n pri časovo obmedzenom uvažovaní výnosovosti je hodnota stanovená výsostne podľa uváženia znalca. V existujúcom právnom systéme SR neexistujú žiadne exaktné regulatívy alebo obmedzenia v tejto problematike. Je preto možné len odporúčať nasledovné zásady pre stanovenie primeranej uvažovanej doby nájmu nehnuteľnosti:

Stavby: $n \approx (Z - V)$
 $n \approx ZZ / 2$
 $n \approx 15 \text{ rokov}$

kde: Z – predpokladaná celková životnosť stavby [roky],
 V – vek stavby [roky],
 ZZ – základná životnosť posudzovanej stavby [roky].

Pozemky: $n \approx 15 \text{ rokov}$

Pokiaľ je pozemok súčasťou nehnuteľnosti kde sa nachádzajú aj stavby, tak je vhodné predpokladanú dobu nájmu pozemkov a stavieb zosúladiť (zvyčajne sú rozhodujúcimi stavby).

Všeobecnú hodnotu nájmu **stavieb** je možné stanoviť nasledovnými metódami:

- Porovnávacou metódou
- Inverzne výnosovou metódou

Technickú hodnotu nájmu **stavieb** je možné stanoviť nasledovnými metódami:

- Inverzne výnosovou metódou

Všeobecný postup pre stanovenie hodnoty nájmu zo stavieb je obráteným výpočtom (inverzným postupom) k výpočtu výnosovej hodnoty.

Časovo neobmedzené obdobie nájmu

Technická hodnota nájmu stavby je hodnota, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej hodnoty nájmu stavby ku dňu ohodnotenia, ktorá reprezentuje návratnosť technickej hodnoty stavby dosiahnutej prostredníctvom nájmu stavby k termínu ohodnotenia za predpokladu časovo neobmedzeného uvažovania výnosovosti stavby.

Pojem „*technická hodnota nájmu stavby*“ je viac-menej obsahovo totožný s pojmom v minulosti prezentovanom v odbornej literatúre ako „*nákladové nájomné*“.

Technickú hodnotu ročného nájmu stavby (TH_{NS}), ktorej technický stav (TS) je spravidla vyšší ako 30 %, vypočítame podľa vzťahu:

$$TH_{NS} = TH \cdot k + N \quad [\text{€ / rok}]$$

kde:

- TH – technická hodnota stavby [€],
 k – úroková miera bez zohľadnenia miery rizika a zaťaženia daňou z príjmov, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],
 N – hodnota predpokladaných ročných priemerných výdajov spojených s existenciou stavby a jej prenajímaním so zohľadnením kapitalizovaného odpisu [€/rok].

Pri stanovení všeobecnej hodnoty nájmu sú ako náklady spojené s existenciou nájmu uvažované len obligatorné náklady exaktné súvisiace s existenciou nájmu a vlastníckeho vzťahu k nehnuteľnosti, jedná sa o nasledovné obligatorné náklady (ktoré hradí vlastník nehnuteľnosti):

- daň z nehnuteľnosti - stavby (ročný náklad),

- daň z príjmu z nájmu stavieb (ročný náklad),
- poistenie stavieb (ročný náklad),
- náklady na bežnú údržbu stavieb (ročný náklad),
- kapitalizované odpisy stavieb (ročný náklad),
- správne náklady v súvislosti s evidenciou nájomných vzťahov (ročný náklad),

V predložených výpočtoch stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu nehnuteľností nie sú zahrnuté náklady, ktoré súvisia s užívaním nehnuteľností nájomcom, a ktoré v bežných prípadoch hradí nájomca mimo základného nájmu, jedná sa príkladom o nasledovné náklady:

- spotreba elektrickej energie,
- spotreba zemného plynu (alebo iného vykurovacieho média), resp. vykurovacie náklady,
- dodávka teplej vody,
- vodné a stočné (dodávka vody odvod splaškových vôd),
- upratovacie služby, zimná a letná údržba,
- deratizácia,
- strážna služba,
- odvoz komunálneho (bežného) odpadu,
- stavebné a dispozičné úpravy vyplývajúce z požiadaviek nájomcu (nad rámec bežnej údržby),
- a iné.

Kapitalizovaný odpis (O_K) sa spravidla vypočíta podľa vzťahu:

$$O_K = \frac{VH}{ZZ} \cdot k \quad [\text{€} / \text{rok}]$$

kde: VH – východisková hodnota stavby [€]

ZZ – základná životnosť [rok], v prípade súboru stavieb sa dosadzuje základná životnosť určená váhovým priemerom,

Jednotkovú technickú hodnotu ročného nájmu stavby vypočítame podľa vzťahu:

$$TH_{NS,MJ} = \frac{TH_{NS}}{PC} \quad [\text{€} / \text{m}^2 / \text{rok}]$$

Kde: PC – Prenajateľná podlahová plocha stavby [m^2]

Všeobecná hodnota nájmu stavby je hodnota, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej hodnoty nájmu stavby ku dňu ohodnotenia, ktorú by bolo možné dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom obchodnom vzťahu, keď majiteľ stavby aj nájomca stavby budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; ktorá reprezentuje návratnosť všeobecnej hodnoty stavby dosiahnutej prostredníctvom nájmu stavby k termínu ohodnotenia za predpokladu časovo neobmedzeného uvažovania výnosovosti stavby; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu stavby ($V\check{S}H_{NS}$), ktorej technický stav (TS) je spravidla vyšší ako 30 %, vypočítame podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{NS} = V\check{S}H_S \cdot k + N \quad [\text{€} / \text{rok}]$$

kde:

$V\check{S}H_S$ – všeobecná hodnota stavby [€],

Jednotkovú všeobecnú hodnotu ročného nájmu stavby vypočítame podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{NS,MJ} = \frac{V\check{S}H_{NS}}{PC} \quad [\text{€} / \text{m}^2 / \text{rok}]$$

Kde: PC – Prenajateľná podlahová plocha stavby [m^2],

Časovo obmedzené obdobie nájmu

Technická hodnota nájmu stavby je hodnota, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej hodnoty nájmu stavby ku dňu ohodnotenia, ktorá reprezentuje návratnosť technickej hodnoty stavby dosiahnutej prostredníctvom nájmu stavby k termínu ohodnotenia za predpokladu časovo obmedzeného uvažovania výnosovosti stavby.

Pojem „*technická hodnota nájmu stavby*“ je viac-menej obsahovo totožný s pojmom v minulosti prezentovanom v odbornej literatúre ako „*nákladové nájomné*“.

Technickú hodnotu ročného nájom stavby (TH_{NS}), ktorej technický stav (TS) je vyšší ako 30 %, vypočítame podľa vzťahu:

$$TH_{NS} = \frac{TH}{\sum_{t=1}^n \frac{1}{(1+k)^t}} + N = TH \left[\frac{k(1+k)^n}{(1+k)^n - 1} \right] + N \quad [\text{€ / rok}]$$

kde:

TH – technická hodnota stavby [€],

Jednotkovú technickú hodnotu ročného nájom stavby vypočítame podľa vzťahu:

$$TH_{NS,MJ} = \frac{TH_{NS}}{PC} \quad [\text{€/m}^2/\text{rok}]$$

Kde: PC – Prenajateľná podlahová plocha stavby [m^2]

Všeobecná hodnota nájom stavby je hodnota, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej hodnoty nájom stavby ku dňu ohodnotenia, ktorú by bolo možné dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom obchodnom vzťahu, keď majiteľ stavby aj nájomca stavby budú konať s patričnou informovanosťou i opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; ktorá reprezentuje návratnosť všeobecnej hodnoty stavby dosiahnutej prostredníctvom nájom stavby k termínu ohodnotenia za predpokladu časovo obmedzeného uvažovania výnosovosti stavby; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

Všeobecnú hodnotu ročného nájom stavby ($VŠH_{NS}$), ktorej technický stav (TS) je spravidla vyšší ako 30 %, vypočítame podľa vzťahu:

$$VŠH_{NS} = \frac{VŠH_S}{\sum_{t=1}^n \frac{1}{(1+k)^t}} + N = VŠH_S \left[\frac{k(1+k)^n}{(1+k)^n - 1} \right] + N \quad [\text{€ / rok}]$$

kde:

$VŠH_S$ – všeobecná hodnota stavby [€],

Jednotkovú všeobecnú hodnotu ročného nájom stavby vypočítame podľa vzťahu:

$$VŠH_{NS,MJ} = \frac{VŠH_{NS}}{PC} \quad [\text{€/m}^2/\text{rok}]$$

Kde: PC – Prenajateľná podlahová plocha stavby [m^2]

Všeobecnú hodnotu nájom **pozemkov** je možné stanoviť nasledovnými metódami:

- Porovnávacou metódou
- Inverzne výnosovou metódou

Časovo neobmedzené obdobie nájom

Všeobecnú hodnotu ročného nájom pozemku ($VŠH_{NP}$) vypočítame podľa vzťahu:

$$VŠH_{NP} = VŠH_{POZ}k + N \quad [\text{€ / rok}]$$

Kde:

$VŠH_{POZ}$ – všeobecná hodnota pozemku [€],

k – úroková miera bez zohľadnenia miery rizika a zaťaženia daňou z príjmov, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],

N – hodnota predpokladaných ročných priemerných výdavov spojených s existenciou pozemku (napr. daň z nehnuteľností, daň z príjmu) a jeho prenajímaním [€/rok].

Pri stanovení všeobecnej hodnoty nájom sú ako náklady spojené s existenciou nájom uvažované len obligatórne náklady exaktne súvisiace s existenciou nájom a vlastníckeho vzťahu k nehnuteľnosti, jedná sa o nasledovné obligatórne náklady (ktoré hradí vlastník nehnuteľnosti):

- daň z nehnuteľnosti – nezastavané pozemky (ročný náklad),
- daň z príjmu z nájom pozemkov (ročný náklad).

Jednotkovú všeobecnú hodnotu ročného nájom pozemku vypočítame podľa vzťahu:

$$VŠH_{NP,MJ} = \frac{VŠH_{NP}}{M} \quad [\text{€/m}^2/\text{rok}]$$

kde: M – Výmera pozemku [m^2]

Časovo obmedzené obdobie nájmu

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemku ($V\dot{S}H_{NP}$) vypočítame podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{NP} = \frac{V\dot{S}H_{POZ}}{\sum_{t=1}^n \frac{1}{(1+k)^t}} + N = V\dot{S}H_{POZ} \left[\frac{k(1+k)^n}{(1+k)^n - 1} \right] + N \quad [\text{€ / rok}]$$

kde:

$V\dot{S}H_{POZ}$ – všeobecná hodnota pozemku [€],

Jednotkovú všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemku vypočítame podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{NP,MJ} = \frac{V\dot{S}H_{NP}}{M} \quad [\text{€/m}^2/\text{rok}]$$

kde: M – Výmera pozemku [m²]

Vyhláška číslo 492/2004 Z.z. v prílohe číslo 3, časti G uvádza vzťah pre stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemku s využitím analytickej metódy pre časovo obmedzené obdobie nájmu. Tento vzťah je čiastočne modifikovaný a odlišný od vzťahov prezentovaných vyššie, pričom rozdielnosti spočívajú v tom, že vyhláška ignoruje náklady spojené s existenciou nájomného vzťahu na pozemku a pridáva nový koeficient k_N zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmov. Takýto prístup len čiastočne zohľadňuje všeobecné okrajové podmienky stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu.

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemku vypočítame pre účely vyhlášky podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} \left[\frac{k(1+k)^n}{(1+k)^n - 1} \right] k_N \quad [\text{€ / m}^2 / \text{rok}]$$

Kde: $V\dot{S}H_{POZMJ}$ – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m²],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],

k_N – koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná $(100+N)/100$, kde N vyjadrujú náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách),

n – obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla v intervale 15 – 40 rokov, v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov.

Výsledná všeobecná hodnota nájmu pozemku sa stanoví podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{NP} = M \cdot V\dot{S}H_{NPMJ} \quad [\text{€ / rok}]$$

kde:

$V\dot{S}H_{NPMJ}$ – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m²/rok],

M – výmera pozemku v m²,

8. OSOBITNÉ POŽIADAVKY ZADÁVATEĽA

Zadávateľ zadefinoval nasledovné obmedzujúce okrajové podmienky pre stanovenie hodnoty nájmu:

- predmetom posudzovania (stanovenia hodnoty nájmu) sú len priestory označené v dodaných podkladoch;
- priestory kuchyne a jej príslušenstva budú relevantne užívané nájomcom len v pracovných dňoch v dobe od 07,00 do 16,00 hod.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

A) VÝBER POUŽITEJ METÓDY

Pre ohodnotenie nehnuteľností je aplikovaná príloha číslo 3 Vyhlášky MS SR číslo 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie (= metóda nepriameho porovnania). Ostatné metódy pre stanovenie všeobecnej hodnoty nie sú aplikované z dôvodu nedostupnosti hodnoverných a relevantných podkladov (metóda priameho porovnania) a z dôvodu nevhodnosti kombinovaná metóda - predmetom posúdenia je aj stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu a aplikácia kombinovanej metódy by spôsobila "zacyklenie" výpočtov.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanej ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3. Rozpočtový ukazovateľ stavby je stanovený v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrtrok 2020.

Stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu je zrealizované v súlade s časťou G prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov. Všeobecná hodnota nájmu je hodnotovo závislá od všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty nájmu nehnuteľností je vo výpočtoch uvažovaná úroková miera, ktorá zohľadňuje kritéria definované vyhláškou MS SR č. 254/2010 Z.z. (ktorou bola novelizovaná vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z.) a síce, že aplikovaná úroková miera je stanovená s primeranou obozretnosťou a objektivizáciou v intervale dole ohraničenom základnou úrokovou sadzbou ECB (od 16.03.2016 = 0,00 %) a hore úrokovou mierou na vkladoch poskytovaných komerčnými bankami (<https://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/financne-trhy/urokove-sadzby/priemerne-urokove-miery-vkladov-v-bankach>):

- vklady s dohodnutou splatnosťou nad 1 rok a do 2 rokov: - domácnosti: 0,93 %
- nefinančné spoločnosti: 0,30 %

V tomto kontexte je v predloženom posúdení aplikovaná objektivizovaná úroková miera v priemernej výške 0,62 %.

Doba výnosovosti nehnuteľnosti (stavieb a pozemkov) je uvažovaná pre časovo obmedzené aj neobmedzené obdobie výnosovosti.

Zaťaženie daňou z príjmov je uvažované hodnotou platnou k posudzovanému termínu ohodnotenia:

Rok / roky	zákon č.	sadzba dane z príjmu			
		PO	poznámka k dani PO	FO	poznámka k dani FO
2020 - 2021	595/2003 Z.z.	15%	pre príjmy (výnosy) neprevyšujúce sumu 100 000 eur	15%	pre príjmy (výnosy) neprevyšujúce sumu 100 000 eur
		21%	pre príjmy (výnosy) prevyšujúce sumu 100 000 eur	19%	z tej časti základu dane, ktorá nepresiahne 176,8-násobok sumy platného životného minima vrátane
				25%	z tej časti základu dane, ktorá presiahne 176,8-násobok platného životného minima
Legenda:	PO = právnické osoby; FO = fyzické osoby				

Posudzovaná časť stavby je prevádzkovo vyčlenená tak, že z hľadiska finálneho účelu posudzovania a ohodnocovania je možné túto časť stavby považovať za "nebytový priestor" v stavbe. Predchádzajúce konštatovania o predmete posúdenia už súčasne naznačili, že posudzovaná časť stavby nie je z právneho hľadiska definovaná samostatne ako vyčlenený nebytový priestor v stavbe, ale stavba je v evidencii katastra nehnuteľností evidovaná ako jedná celá stavba v podiele 1/1. Nasledujúce odčlenenie posudzovanej časti stavby je len z dôvodu uplatnenia najadekvátnejšieho postupu pri stanovení východiskovej, technickej a všeobecnej hodnoty posudzovanej časti stavby, len z dôvodu potreby týchto hodnôt pre nasledujúce analýzy stanovenia hodnôt nájmu tejto časti stavby.

Posudzovaná / ohodnocovaná časť stavby je posúdená / ohodnotená v stave v akom "stojí a leží" bez zohľadnenia prípadných stavebných investícií existujúceho nájomcu v minulosti.

B) VLASTNÍCKE A EVIDENČNÉ ÚDAJE

List vlastníctva číslo: 3365
Katastrálne územie: Staré Mesto
Obec: Bratislava - m.č. Staré Mesto
Okres: Bratislava I.
Miesto nehnuteľnosti: Štefanovičova ulica číslo orientačné 5, Bratislava
Kýčerského ulica číslo orientačné 1, Bratislava

A. Majetková podstata (len posudzované nehnuteľnosti):

Pozemky - parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape:

* Parcela číslo 7593/5 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1302 m²

Stavby:

* Administratívna budova súpisné číslo 101346 na parcele číslo 7593/5

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Vlastník:

1 - Slovenská republika - Ministerstvo financií SR, Štefanovičova 5, Bratislava

IČO: 00 151 742

podiel: 1/1

C. Ťarchy:

- Vecné bremeno

- spočívajúce v povinnosti strpieť umiestnenie a užívanie technologického zariadenia a príslušnej infraštruktúry rádioreléového bodu a základňovej stanice verejnej elektronickej komunikačnej siete na streche stavby súp.č. 101212 na parc.č. 7600, o výmere 15,25 m², zahŕňajúc výmeny, opravy, úpravy a dopĺňanie potrebných častí technologického zariadenia,
- spočívajúce v povinnosti strpieť umiestnenie, prevádzkovanie, údržbu a opravy elektrického vedenia na stavbe súp.č. 101212 na parc.č. 7600,
- spočívajúce v povinnosti strpieť vstup a prechod cez stavbu súp.č. 101212 na parc.č. 7600 na strechu za účelom umiestnenia, prevádzkovania, údržby a opráv zariadení a/alebo elektrického vedenia, a to 24 hodín denne, 7 dní v týždni do 31.12.2021 v prospech Slovak Telekom, a.s. IČO: 35763469, podľa V- 5653/2017 zo dňa 17.03.2017.

C) ÚDAJE O OBHLIADKE A ZAMERANÍ PREDMETU POSÚDENIA

Vlastná obhliadka ohodnocovaných nehnuteľností bola vykonaná dňa 15.03.2021 v prítomnosti zástupcov zadávateľa. Súčasťou obhliadky bolo zistenie technického stavu stavieb, zameranie stavieb - overenie rozmerov stavieb podstatných pre posúdenie / ohodnotenie, a bola vyhotovená fotodokumentácia nehnuteľností.

D) ÚDAJE O TECHNICKEJ DOKUMENTÁCII A JEJ POROVNANIE SO SKUTOČNOSŤOU

Pre posúdenie definovaných stavieb bola poskytnutá projektová dokumentácia stavby. Rozmery podstatné pre ohodnotenie (posúdenie) boli zamerané pri obhliadke.

Doklad o veku stavby nebol dodaný, bol oznámený ústne pri obhliadke.

E) POROVNANIE ÚDAJOV KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ SO SKUTOČNOSŤOU

Pri obhliadke posudzovaných nehnuteľností bol zistený právny súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou. Vlastnícky neusporiadané nehnuteľnosti neboli špecifikované zadávateľom ani identifikované pri obhliadke.

F) VYMENOVANIE JEDNOTLIVÝCH POZEMKOV A STAVIEB, KTORÉ SÚ PREDMETOM OHODNOTENIA

1. Časť stavby s.č. 101346 na p.č. 7593/5 - Priestory kuchyne s príslušenstvom / 1. P.P. & 1. N.P., Štefanovičova 5, Kýčerského 1, Bratislava
2. Pozemok, p.č. 7593/5 - spoluvlastnícky podiel

G) VYMENOVANIE JEDNOTLIVÝCH POZEMKOV A STAVIEB, KTORÉ NIE SÚ PREDMETOM OHODNOTENIA

1. Ostatné pozemky a stavby na LV č. 3365

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1. NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.1.1. ČASŤ STAVBY S.Č. 101346 NA P.Č. 7593/5 - KUCHYŇA S PRÍSLUŠENSTVOM / 1. P.P. & 1. N.P., ŠTEFANOVIČOVA 5, KÝČERSKÉHO 1, BRATISLAVA

OZNAČENIE NEHNUTEĽNOSTI A VYMEDZENIE POLOHY

Predmetom ohodnotenia je časť stavby ktorej najbližšie technicko-terminologické začlenenie je k definícii "budova pre administratívu". Posudzovaná časť stavby - nebytový priestor predstavuje funkčne ucelenú časť tejto stavby a je situovaný v suteréne - 1. podzemnom podlaží & na prízemí - 1. nadzemnom podlaží. Posudzovaná časť stavby - nebytový priestor - je situovaný v stavbe číslo súpisné 101346 na parcele číslo 7593/5 na Štefanovičovej ulici číslo orientačné 5 a Kýčerského ulici číslo orientačné 1 v Bratislave, ktorá je zapísaná na liste vlastníctva číslo 3365, katastrálne územie Staré Mesto, obec Bratislava - m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I., spolu so spoluvlastníckym podielom na stavbe.

TECHNICKÝ A DISPOZIČNÝ POPIS STAVBY, ZHODNOTENIE TECHNICKEHO STAVU

Jedná sa o administratívnu - prevádzkovú budovu situovanú v Bratislave - Starom Meste situovanú v komplexe areálu Ministerstva financií SR na Štefanovičovej, Kýčerského ulici. Posudzovaná stavba (v ktorej je situovaná posudzovaná časť stavby - kuchyňa s príslušenstvom) je celkovo 3-podlažná, pričom obsahuje suterén, prízemie, poschodie.

Stavba je situovaná v rovinnom území. Základy sú vytvorené ako plošné betónové - základové pätky a pásy. Primárny vertikálny nosný systém je vytvorený ako monolitický železobetónový skelet s výplňovým murivom. Vnútorne nenosné deliace steny a priečky sú murované (prevládajúce prevedenie) a sadrokartónové. Stropné konštrukcie sú vytvorené ako monolitické trámové železobetónové dosky. Zastrešenie je plochou strechou. Vertikálnu komunikáciu v objekte zabezpečujú schodiská a výťahy. Vnútorňa úprava povrchov je vápennou hladkou omietkou, sadrokartónovými a kazetovými podhládmi. Stavba je napojená na všetky podstatné inžinierske siete.

Podľa informácií zástupcov zadávateľa je stavba užívaná od roku 1942; v roku 1991 bola zrealizovaná komplexná oprava / rekonštrukcia kuchyne, v roku 2015 bola zrekonštruovaná strecha na kuchynskom bloku, v roku 2017 bola zateplená fasáda. Stavba ako celok je v technickom stave zodpovedajúcom veku, resp. v primeranom / dobrom technickom stave. Pri obhliadke neboli diagnostikované žiadne významné statické poruchy nosného systému stavby. S ohľadom na konštrukčné vyhotovenie a súčasný technický stav je uvažované s celkovou predpokladanou životnosťou stavby v intervale 90 - 130 rokov.

SPOLOČNÉ ČASTI STAVBY

Spoločnými časťami stavby sú základy, strešná konštrukcia, obvodové murivo, zvislé a vodorovné nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie proti vode a vlhkosti, izolačné konštrukcie tepelné, priečelie, priečky, vchody, schodiská, chodby.

SPOLOČNÉ ZARIADENIA STAVBY

Spoločnými zariadeniami stavby v danom prípade sú: výťahy vrátane technologického vybavenia a strojovní výťahov, bleskozvody, vodovodná, kanalizačná, elektrická, telefónna a plynová prípojka, okná a dvere v spoločných priestoroch, dažďové žľaby a zvody, elektrické rozvody, rozvody plynu, vody a kanalizačné zvody.

SPOLOČNÉ ČASTI A PRÍSLUŠENSTVO STAVBY

K posudzovanej stavbe (nebytu) prináleží príľahlý pozemok. Príslušenstvom stavby v danom prípade sú vonkajšie schody, okapové chodníky, oplatenie, spevnené plochy na príľahlých pozemkoch.

ČLENENIE BYTOV, ICH UŽÍVANIA, PODLAHOVÁ PLOCHA VŠETKÝCH BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

V posudzovanom prípade je zrealizované stanovenie spoluvlastníckeho podielu posudzovaných priestorov na stavbe (a pozemku) ako celku. Celková podlahová plocha stavby:

Podlahové plochy stavby (z dodanej projektovej dokumentácie)			
č. kanc.	č. miest.	účel miestnosti	plocha [m ²]
Suterén - 1. P.P.			
J 01.01	01.01	Schodisko	5,16
J 01.02	01.02	Upratovacia komora	7,85
J 01.03	01.03	Šatňa m	7,39
J 01.03A	01.03A	WC muži predsieň	0,99
J 01.03B	01.03B	WC muži kabína	1,17
J 01.03C	01.03C	WC muži sprchová kabína	1,67
J 01.04	01.04	Plošinový nákladný výťah - v4k	1,50
J 01.05	01.05	Chodba	30,29
J 01.06	01.06	Chodba	13,12
J 01.07	01.07	Sklad	12,80
J 01.08	01.08	Sklad - 3x chladiaci / mraziaci box	30,12
J 01.09	01.09	Sklad - 2x chladiaci / mraziaci box	26,14
J 01.10	01.10	Sklad zeleniny	11,40
J 01.11	01.11	Sklad konzerv	12,12
J 01.12	01.12	Sklad	11,08
J 01.13	01.13	Sklad nápojov	13,33
J 01.14	01.14	Malý kuchynský výťah - predsieň	3,10
	01.14a	Šachta malého kuchynského výťahu v8k	0,78
J 01.15	01.15	Strojovňa VZT kuchyne (odťah)	24,93
J 01.16	01.16	HUP - NTL plynovod	1,73
J 01.17	01.17	Sklad + regulácia ÚK pre kuchyňu	12,90
J 01.18	01.18	Sklad	9,02
J 01.19	01.19	Sklad / manipul.+ 1x chladiaci box (pomyje)	23,34
J 01.20	01.20	Spojovacia chodba	17,37
J 01.20A	01.20A	Chodba - zásobovanie	16,98
J 01.21	01.21	Šatňa ženy	16,57
J 01.22	01.22	Predsieň sociálne zariadenie / umyváreň ženy	6,25
J 01.22A	01.22A	WC ženy kabína 1	1,24
J 01.22B	01.22B	WC ženy kabína 2	1,33
J 01.22C	01.22C	WC ženy sprchová kabína 1	0,87
J 01.22D	01.22D	WC ženy sprchová kabína 2	1,01
J 01.23	01.23	Chodba	10,67
J 01.24	01.24	Sklad údržba	12,74
J 01.25	01.25	Sklad nábytku	25,70
J 01.25A	01.25A	Sklad nábytku	40,88
J 01.25B	01.25B	Sklad nábytku	15,83
J 01.26	01.26	Sklad autodoprava	8,61
J 01.27	01.27	Sklad nábytku - autodoprava	51,09
J 01.28	01.28	Garáže	106,99
J 01.29	01.29	Garáže	100,98
J 01.30	01.30	Chodba (tlachač)	4,07
J 01.31	01.31	predsieň sprchy	1,69
J 01.31A	01.31A	Sprchová kabína	1,15
J 01.32	01.32	WC kabína	1,26
J 01.33	01.33	Sklad	10,85
J 01.34	01.34	ÚK armatúry	6,30
J 01.35	01.35	Strojovňa nákladného výťahu	5,98
J 01.35A	01.35A	Sklad	3,98

Podlahové plochy stavby (z dodanej projektovej dokumentácie)			
č. kanc.	č. miest.	účel miestnosti	plocha [m²]
	01.36	Šachta nákladného výťahu	2,31
J 01.37	01.37	Garáž	37,44
J 01.38	01.38	Garáže	76,26
J 01.39	01.39	Garáž	18,17
J 01.40	01.40	Garáž	20,17
J 01.41	01.41	Garáž	33,76
J 01.42	01.42	NN elektro rozvodňa	19,30
J 01.42A	01.42A	Sklad	9,68
spolu:		Suterén - 1. P.P.	949,41
Prízemie - 1. N.P.			
J 001	1.01	Závetrie - východ dvor	3,31
J 001A	1.01A	Vonkajšie schodisko (nezapočítava sa)	0,00
J 002	1.02	Zádverie východ dvor	5,54
J 003	1.03	Vestibul pred jedálňou	19,06
J 004A	1.04A	Jedáleň	281,52
J 004B	1.04B	Jedáleň	134,20
J 023	1.23	Salónik	24,90
S 058	1.24	Vestibul	22,00
S 047A	1.25	Zasadacia miestnosť	17,28
J 026	1.26	WC muži predsieň	2,65
J 026A	1.26A	WC muži kabína	1,16
J 027	1.27	WC ženy predsieň	2,92
J 027A	1.27A	WC ženy kabína	2,41
	1.28	Šachta nákladného výťahu	0,00
J 005	1.05	Spojovacia chodba - zázemie kuchyne	30,58
J 006	1.06	WC muži predsieň	1,61
J 006A	1.06A	WC muži kabína	1,31
J 007	1.07	WC ženy predsieň	2,15
J 007A	1.07A	WC ženy kabína	1,31
J 008	1.08	Upratovacia komora	3,87
J 009	1.09	NN elektro rozvodňa kuchyne + sklad varníc	6,96
J 010	1.10	Predsieň - plošinový nákladný výťah - v4k	1,51
	1.10A	Šachta plošinového nákladného výťahu v4k	0,00
J 011	1.11	Chodba zázemia kuchyne	12,84
J 012	1.12	Denná miestnosť kuchári	8,01
J 013	1.13	Kancelária vedúceho kuchyne	13,81
J 014	1.14	Kancelária šéfkuchára	8,37
J 015	1.15	Denný sklad	13,15
J 016	1.16	Chodba kuchyňa	6,84
J 017	1.17	Múčna prípravňa	18,85
J 018	1.18	Prípravňa zeleniny	6,82
J 019	1.19	Studená kuchyňa	7,53
J 020	1.20	Prípravňa vaječných potravín	4,95
J 021	1.21	Kuchyňa - varňa	58,10
J 021A	1.21A	Prípravňa surového masa	7,28
J 021B	1.21B	Prípravňa vareného masa	5,88
J 021C	1.21C	Umyváreň čierneho riadu	11,60
J 021D	1.21D	Umyváreň bieleho riadu	28,42
	1.21E	Šachta malého kuchynského výťahu - v8k	0,00
J 022	1.22	Výdaj jedál - kuchyňa	28,20
spolu:		Prízemie - 1. N.P.	806,90
1. poschodie - 2. N.P.			
J 101	2.01	Schodisko bufet	9,65
J 102	2.02	Chodba - galéria	31,40
J 102A	2.02A	Galéria časť A	67,00
J 102B	2.02b	Galéria časť B	64,41
J 103	2.03	Bufet - predajňa	49,16
J 104	2.04	Sklad bufetu	5,21
J 105	2.05	Sklad bufetu	5,02
J 106	2.06	Zadné schodisko	6,81
	2.07	Šachta nákladného výťahu	0,00
J 110	2.10	Strojovňa VZT kuchyne - privod vzduchu	30,48
spolu:		1. poschodie - 2. N.P.	269,14

Podlahové plochy stavby (z dodanej projektovej dokumentácie)			
č. kanc.	č. miest.	účel miestnosti	plocha [m ²]
Podlahová plocha stavby celkom:			2 025,45

Číže orientačný spoluvlastnícky podiel posudzovaného / ohodnocovaného nebytu s podlahovou plochou 557,24 m² na stavbe (a zastavanom pozemku) ako celku je: **55724 / 202545**.

TECHNICKÝ A DISPOZIČNÝ POPIS NEBYTU, ZHODNOTENIE TECHNICKÉHO STAVU

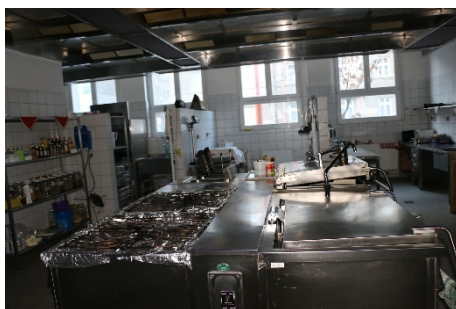
Posudzovaná časť stavby - nebytový priestor - je situovaný v suteréne a na prízemí (detailná lokalizácia je v prílohách posudku). Je prístupný z exteriéru a cez ostatné príslušené priestory budovy. Z dispozičného hľadiska nebytový priestor obsahuje prevádzkové kuchynské priestory s príslušenstvom.

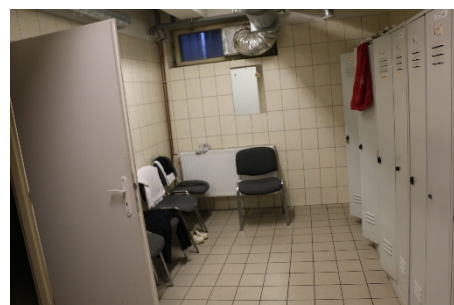
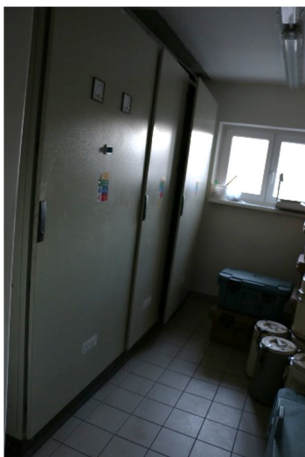
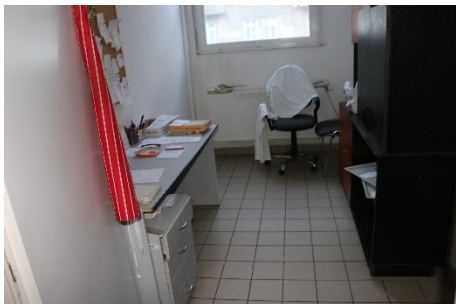
Podlahy v kuchynskej časti sú vytvorené z keramickej dlažby (prevládajúce prevedenie), v kancelárii lepené povlaky. Úprava povrchov stien je hladkými vápennými omietkami, v mokrých prevádzkach aj keramickými obkladmi. V kuchyni sa nachádzajú primerané zariadenie predmety - šporáky, drezy, odsávače pár, umývadla; vo WC sú štandardné zariadenie predmety. Dvere sú štandardné drevené hladké plné. Okná sú plastové s tepelnoizolačným dvojsklom. Vykurovanie nebytu je ústredné - dodávka z centrálnej kotolne stavby; vykurovacie telesá sú oceľové. Príprava TUV je ústredná.

Nebytový priestor je v dobrom technickom stave zodpovedajúcom veku stavby, resp. zohľadňuje opravné / rekonštrukčné zásahy. Posudzovaná / ohodnocovaná časť stavby (nebytový priestor) je posúdená / ohodnotená v stave v akom "stojí a leží".

Fotodokumentácia stavby a posudzovaného nebytového priestoru (časti stavby):









ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Priestory na I, podzemnom podlaží (v suteréne)	
Schodisko 5,16	5,16
Upratovacia komora 7,85	7,85
Šatňa M 7,39	7,39
WC-M predsieň 0,99	0,99
WC-M kabína 1,17	1,17
WC-M Sprcha 1,67	1,67
Nákladný výťah 1,50	1,50
Chodba 30,29	30,29
Chodba 13,12	13,12
Sklad 30,12	30,12
Sklad 26,14	26,14
Sklad zeleniny 11,40	11,40
Sklad konzerv 12,12	12,12
Sklad 11,08	11,08
Sklad nápojov 13,33	13,33
Predsieň kuchynského výťahu 3,10	3,10
Šachta kuchynského výťahu 0,78	0,78
Sklad 23,34	23,34
Spojovacia chodba 17,37	17,37
Chodba - zásobovanie 16,98	16,98
Šatňa Ž 16,57	16,57
Umyváreň Ž 6,25	6,25
WC-Ž kabína 1,24	1,24
WC-Ž kabína 1,33	1,33
WC-Ž sprcha 0,87	0,87
WC-Ž sprcha 1,01	1,01
Priestory na I, nadzemnom podlaží (na prízemí)	
Spojovacia chodba 30,58	30,58
Zadný vstup / schodisko 1,76	1,76
Zadný východ na dvor a schodisko 3,36	3,36
WC-M predsieň 1,61	1,61

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
WC-M kabína 1,31	1,31
WC-Ž predsieň 2,15	2,15
WC-Ž kabína 1,31	1,31
Upratovacia komora 3,87	3,87
NN el, rozvodňa 6,96	6,96
Predsieň pred plošinovým nákladným výťahom 1,51	1,51
Chodba 12,84	12,84
Denná miestnosť 8,01	8,01
Kancelária 13,81	13,81
Kancelária 8,37	8,37
Denný sklad 13,15	13,15
Chodba 6,84	6,84
Múčna prípravňa 18,85	18,85
Prípravňa zeleniny 6,82	6,82
Studená kuchyňa 7,53	7,53
Prípravňa vaječných potravín 4,95	4,95
Kuchyňa 58,10	58,10
Prípravňa surového mäsa 7,28	7,28
Prípravňa vareného mäsa 5,88	5,88
Umyváreň čierneho riadu 11,60	11,60
Umyváreň bieleho riadu 28,42	28,42
Výdaj jedál - kuchyňa 28,20	28,20
Vypočítaná podlahová plocha	557,24

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$$

Koeficient konštrukcie:

$k_K = 1,158$ (monolitická betónová tyčová)

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 2,664$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 1,11$

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 [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,10	5,50	5,04
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,48
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,33
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,75
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,58
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	2,01
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,01
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,30
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,83
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,46
11	Dvere	0,50	1,15	0,58	0,53
12	Okná	5,00	1,25	6,25	5,72
13	Povrchy podláh	0,50	1,10	0,55	0,50
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,29
15	Elektroinštalácia	2,00	1,05	2,10	1,92
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,92
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,83
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,83
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,92
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,83
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,66
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,35	1,35	1,24
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,83
25	Povrchy podláh	2,50	1,05	2,63	2,40
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,29
27	Elektroinštalácia	3,00	1,10	3,30	3,02
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,10	1,10	1,01
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,10	1,10	1,01
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,46

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. k_{si}	Úprava podielu $c_{pi} * k_{si}$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,83
32	Vybavenie kuchýň	2,00	3,00	6,00	5,49
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,90	3,60	3,30
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,66
35	Ostatné	2,50	1,10	2,75	2,52
	Ďalšie konštrukcie				
36	Výťahy kuchyne	-	-	2,00	1,83
37	Schodisko kuchyne	-	-	1,50	1,37
	Spolu	100,00		109,20	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 109,20 / 100 = 1,092$$

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \text{ [€/m}^2\text{]}$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,664 * 1,158 * 1,0920 * 1,11$$

$$VH = 1\,216,39 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Časť stavby s.č. 101346 na p.č. 7593/5 - Kuchyňa s príslušenstvom / 1. P.P. & 1. N.P., Štefanovičova 5, Kýčerského 1, Bratislava	1942	79	51	130	60,77	39,23

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

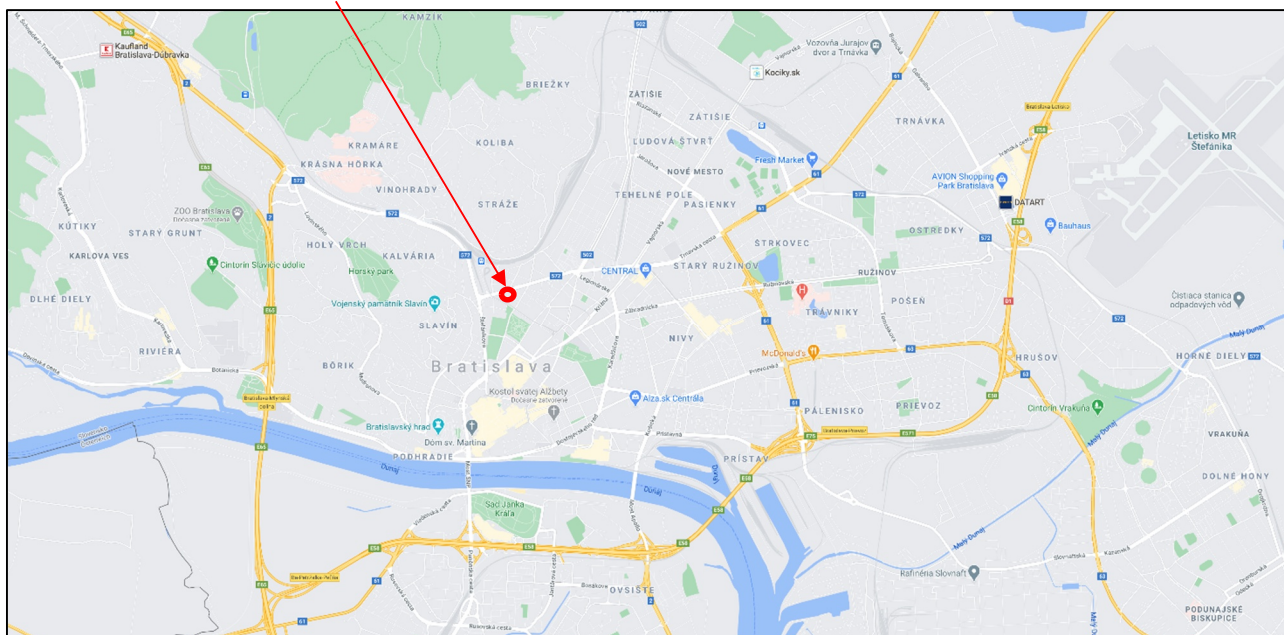
Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,216,39 \text{ €/m}^2 * 557,24 \text{ m}^2$	677 821,16
Technická hodnota	$39,23\% \text{ z } 677\,821,16 \text{ €}$	265 909,24

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

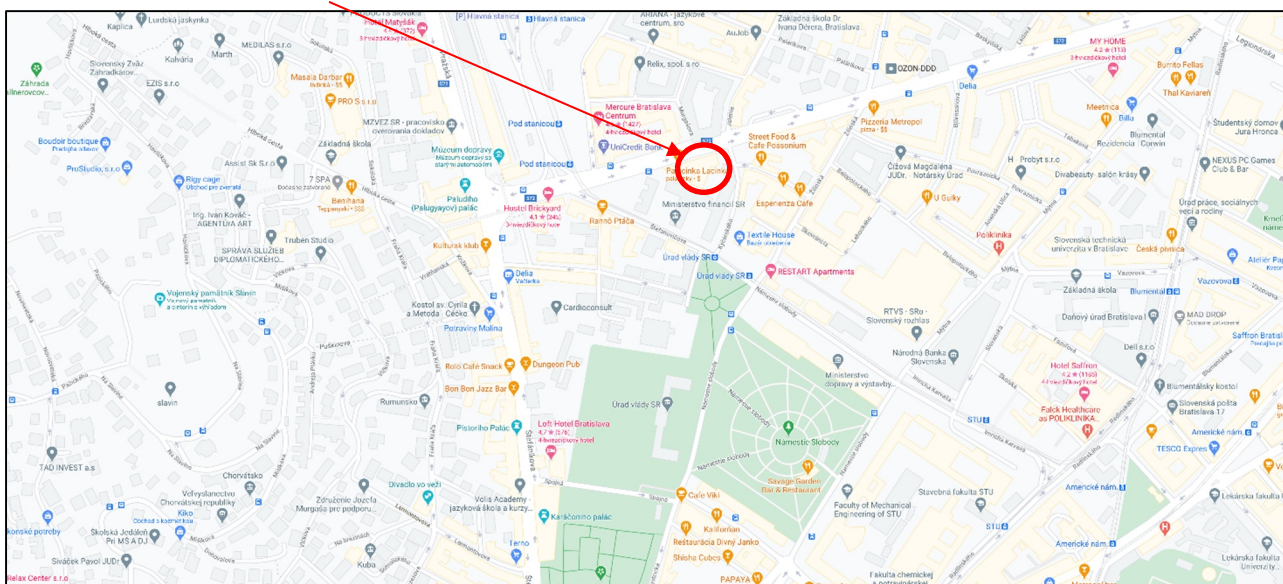
A) ANALÝZA POLOHY NEHNUTEĽNOSTI

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza na Štefanovičovej a Kýčerského ulici v Bratislave - Starom Meste. Objekt je veľmi dobre prístupný peši, MHD aj automobilovou dopravou. Objekt je napojený na všetky podstatné inžinierske siete.

Orientačná poloha nehnuteľnosti v meste:



Orientačná poloha nehnuteľnosti v meste:



B) ANALÝZA VYUŽITIA NEHNUTEĽNOSTI

Nehnuteľnosť je svojím umiestnením a technicko - konštrukčným prevedením prioritne určená pre využitie ako prevádzkový objekt / nebytový priestor s adekvátnym technickým zázemím.

C) ANALÝZA PRÍPADNÝCH RIZÍK SPOJENÝCH S VYUŽÍVANÍM NEHNUTEĽNOSTI

Riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti sú nasledovné:

- Priestory sú plánované na budúci prenájom len v presne definovanom časovom období (viď časť "Osobitné požiadavky zadávateľa").
- Posudzované priestory nie sú priamo prístupné z verejného priestranstva, ale len cez hlavný kontrolovaný vstup do budovy - ich plnohodnotné komerčné využitie je výrazne obmedzované.

3.1. STAVBY

3.1.1. METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1. NEBYTOVÉ PRIESTORY

Stanovenie výsledného koeficientu polohovej diferenciácie je zrealizované váhovým priemerom s hodnotami váh totožnými v publikácii Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený tak, aby korešpondoval s reálnym stavom na aktuálnom relevantnom trhu s nehnuteľnosťami pre daný typ nehnuteľností.

Posudzovaná nehnuteľnosť sa nachádza v lokalite (Bratislava - Staré Mesto), kde v súčasnej dobe je možné hovoriť o miernom previse ponuky nad dopytom (pre kvalitatívne porovnateľné nehnuteľnosti). Objekt sa nachádza v zóne mesta kde sa prelínajú funkcie administratívy, bývania a obchodu / služieb. Objekt je v technickom stave zodpovedajúcom svojmu veku. Pracovné možnosti obyvateľstva sú dobré - nezamestnanosť v obci je do 5 %. Nebyť nie je prístupný priamo z exteriéru. Dopravné možnosti v blízkosti nehnuteľnosti sú komplexné (MHD, autobus, vlak, taxi, lodná a letecká doprava). V blízkosti sa nachádza dostatočné množstvo obchodných jednotiek. Do vzdialenosti 1 km sa nachádza prírodná lokalita - rieka Dunaj. V bezprostrednom okolí nehnuteľnosti je mierne zvýšený hluk a prach od dopravy.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,85

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda		2,550
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,850
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,468
V. trieda		0,085

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,468	10	4,68
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,850	30	25,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,700	7	11,90
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	1,700	5	8,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	bez príslušenstva	V.	0,085	6	0,51
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný nebytový priestor so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,700	10	17,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,550	8	20,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,850	6	5,10
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná (do ulice i do dvora)	III.	0,850	5	4,25
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	nebytový priestor v 1. NP prístupný len cez spoločný vstup	III.	0,850	9	7,65
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	kancelárske priestory, projekcie	II.	1,700	7	11,90
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	2,550	7	17,85
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,550	6	15,30
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,850	4	3,40
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí bytového domu				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť - blízkosť dopravných ťahov	III.	0,850	5	4,25
16	Názor znalca				
	priemerný nebytový priestor	III.	0,850	20	17,00
	Spolu			145	175,19

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 175,19 / 145$	1,208
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 265\,909,24 \text{ €} * 1,208$	321 218,36 €

3.2. POZEMKY

3.2.1. METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1. POZEMOK, LV Č. 3365

Ohodnotenie pozemku je zrealizované len za účelom následného stanovenia hodnoty nájmu pozemku. Jedná sa o spoluvlastnícky podiel na zastavanom pozemku prináležiacom k posudzovanému nebytovému priestoru, v zastavanom území obce. Pozemok je možné napojiť (je napojený) na všetky podstatné inžinierske siete. Prístup na pozemok je po spevnenej komunikácii.

Spoluvlastnícky podiel posudzovanej časti stavby na pozemku je stanovený výpočtom v časti popisu nebytového priestoru.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
7593/5	zastavaná plocha a nádvorie	1302,00	55724/202545	358,21

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k _V koeficient intenzity využitia	7. - exkluzívne bytové budovy, 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	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,40
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	2,00
k _R koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 1,30 * 1,10 * 1,00 * 1,40 * 1,45 * 2,00 * 1,00	5,8058
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠ _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 66,39 €/m ² * 5,8058	385,45 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	VŠH = Podiel * VŠ _{POZ} = 55724/202545 * 501 855,90 €	138 070,15 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 7593/5	1 302,00 m ² * 385,45 €/m ² * 55724/202545	138 070,15
Spolu		138 070,15

3.3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Časť stavby s.č. 101346 na p.č. 7593/5 - Kuchyňa s príslušenstvom / 1. P.P. & 1. N.P., Štefanovičova 5, Kýčerského 1, Bratislava	1/1	321 218,36
Pozemky		
Pozemok, LV č. 3365 - parc. č. 7593/5 (358,21 m ²)	55724/202545	138 070,15
Všeobecná hodnota celkom		459 288,51
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		459 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyristopäťdesiatdeväťtisíc Eur		

4. STANOVENIE HODNÔT NÁJMU

Pre posudzovanú nehnuteľnosť sú v ďalšom texte stanovené všetky hodnoty nájmu:

- Všeobecná hodnota nájmu:
 - Ø pre časovo obmedzené obdobie predpokladanej výnosovosti
 - Ø pre časovo neobmedzené obdobie predpokladanej výnosovosti
- Technická hodnota nájmu (nákladové nájomné):
 - Ø pre časovo obmedzené obdobie predpokladanej výnosovosti
 - Ø pre časovo neobmedzené obdobie predpokladanej výnosovosti

4.1. ČASŤ STAVBY S.Č. 101346 NA P.Č. 7593/5 - KUCHYŇA S PRÍSLUŠENSTVOM / 1. P.P. & 1. N.P., ŠTEFANOVIČOVA 5, KÝČERSKÉHO 1, BRATISLAVA & POZEMOK, LV Č. 3365 - PARC. Č. 7593/5 (PODIEL)

4.1.1. VŠEOBECNÁ HODNOTA - ČASOVO OBMEDZENÝ NÁJOM		
Východisková hodnota stavieb $VH =$	677 821,16 €	
Priemerný vek stavieb V (roky):	79,00	
Priemerná životnosť stavieb Z (roky) =	130,00	
Základná priemerná životnosť stavieb ZZ (roky) =	100,00	
Priemerné opotrebenie stavieb $O =$	60,77%	
Priemerný technický stav stavieb $TS =$	39,23%	
Technická hodnota stavieb $TH =$	265 909,24 €	
Všeobecná hodnota stavieb $V\check{S}H_S =$	321 218,36 €	
Podlahová plocha hlavných stavieb M (m ²) =	557,24	
Výmera pozemku M (m ²) =	358,21	
Všeobecná hodnota pozemku $V\check{S}H_{POZ} =$	138 070,15 €	
Úroková miera (%) =	0,62	
Základná sadzba dane z príjmu (%) =	15,00	
Diskontná sadzba $k =$	0,0062	
Overenie technického stavu stavby		
TS stavby $\geq 30 \%$ \Rightarrow	podmienka splnená	
Doba nájmu		
zostatková životnosť stavby:	51 rokov	
polovica základnej životnosti stavby:	50 rokov	
minimálna doba nájmu:	15 rokov	
uvažovaná doba nájmu $n =$	25 rokov	
Pomocná veličina:	$k(1+k)^n / ((1+k)^n - 1) =$	4,330367661E-02
Nájom stavby		
Základná hodnota nájmu:	$V\check{S}H_S [k(1+k)^n / ((1+k)^n - 1)] =$	13 909,94 €
Výdaje spojené s existenciou stavby N		
Názov	Výpočet - vzorec	Spolu / rok

Daň zo stavieb	558,00	*	6,00	=	3 348,00 €
Daň z príjmu (z nájmu)	13 909,94	*	15,00%	=	2 086,49 €
Poistenie stavby	677 821,16	*	0,001	=	677,82 €
Náklady na bežnú údržbu a opravy	677 821,16	*	0,01	=	6 778,21 €
Kapitalizovaný odpis O_K	$O_K = k * VH / ZZ$			=	42,02 €
Správa nehnuteľnosti	10,00	*	12	=	120,00 €
Celkom N :					13 052,55 €
Všeobecná hodnota nájmu stavby $V\dot{S}H_{NS}$:					26 962,48 €
Nájom pozemku					
Základná hodnota nájmu:	$V\dot{S}H_{POZ} [k(1+k)^n / ((1+k)^n-1)] =$				5 978,95 €
Výdaje spojené s existenciou pozemku N					
Názov	Výpočet - vzorec				Spolu / rok
Daň z pozemkov					= 0,00 €
Daň z príjmu (z nájmu)	5 978,95	*	15,00%	=	896,84 €
Poistenie pozemku	0,00	*	0,001	=	0,00 €
Náklady na bežnú údržbu a opravy	0,00	*	0,00	=	0,00 €
Správa nehnuteľnosti	0,00	*	12	=	0,00 €
Celkom N :					896,84 €
Všeobecná hodnota nájmu pozemku $V\dot{S}H_{NP}$:					6 875,79 €
Všeobecná hodnota nájmu nehnuteľnosti $V\dot{S}H_N$:					$V\dot{S}H_N = V\dot{S}H_S + V\dot{S}H_{POZ} =$ 33 838,27 €

4.1.2. VŠEOBECNÁ HODNOTA - ČASOVO NEOBMEDZENÝ NÁJOM			
Východisková hodnota stavieb $VH =$	677 821,16 €		
Priemerný vek stavieb V (roky):	79,00		
Priemerná životnosť stavieb Z (roky) =	130,00		
Základná priemerná životnosť stavieb ZZ (roky) =	100,00		
Priemerné opotrebenie stavieb $O =$	60,77%		
Priemerný technický stav stavieb $TS =$	39,23%		
Technická hodnota stavieb $TH =$	265 909,24 €		
Všeobecná hodnota stavieb $V\dot{S}H_s =$	321 218,36 €		
Podlahová plocha hlavných stavieb M (m ²) =	557,24 €		
Výmera pozemku M (m ²) =	358,21		
Všeobecná hodnota pozemku $V\dot{S}H_{POZ} =$	138 070,15 €		
Úroková miera (%) =	0,62		
Základná sadzba dane z príjmu (%) =	15,00		
Diskontná sadzba $k =$	0,0062		
Nájom stavby			
Základná hodnota nájmu:	$V\dot{S}H_s \cdot k =$		1 991,55 €
Výdaje spojené s existenciou stavby N			
Názov	Výpočet - vzorec		Spolu / rok
Daň zo stavieb	558,00	* 6,00 =	3 348,00 €
Daň z príjmu (z nájmu)	1 991,55	* 15,00% =	298,73 €
Poistenie stavby	677 821,16	* 0,001 =	677,82 €
Náklady na bežnú údržbu a opravy	677 821,16	* 0,01 =	6 778,21 €
Kapitalizovaný odpis O_K	$O_K = k \cdot VH / ZZ$	=	42,02 €
Správa nehnuteľnosti	10,00	* 12 =	120,00 €
Celkom N :			11 264,79 €
Všeobecná hodnota nájmu stavby $V\dot{S}H_{NS}$:		$V\dot{S}H_{NS} = V\dot{S}H_s \cdot k + V_{SE} =$	13 256,34 €
Nájom pozemku			
Základná hodnota nájmu:	$V\dot{S}H_{POZ} \cdot k =$		856,03 €
Výdaje spojené s existenciou pozemku N			
Názov	Výpočet - vzorec		Spolu / rok
Daň z pozemkov			0,00 €
Daň z príjmu (z nájmu)	856,03	* 15,00% =	128,41 €
Poistenie pozemku	0,00	* 0,001 =	0,00 €
Náklady na bežnú údržbu a opravy	0,00	* 0,00 =	0,00 €
Správa nehnuteľnosti	0,00	* 12 =	0,00 €
Celkom N :			128,41 €
Všeobecná hodnota nájmu pozemku $V\dot{S}H_{NP}$:		$V\dot{S}H_{NP} = V\dot{S}H_{POZ} \cdot k + N =$	984,44 €
Všeobecná hodnota nájmu nehnuteľnosti $V\dot{S}H_N$:		$V\dot{S}H_N = V\dot{S}H_s + V\dot{S}H_{POZ} =$	14 240,78 €

4.1.3. TECHNICKÁ HODNOTA - ČASOVO OBMEDZENÝ NÁJOM

Východisková hodnota stavieb $VH =$	677 821,16 €	
Priemerný vek stavieb V (roky):	79,00	
Priemerná životnosť stavieb Z (roky) =	130,00	
Základná priemerná životnosť stavieb ZZ (roky) =	100,00	
Priemerné opotrebenie stavieb $O =$	60,77%	
Priemerný technický stav stavieb $TS =$	39,23%	
Technická hodnota stavieb $TH =$	265 909,24 €	
Všeobecná hodnota stavieb $V\dot{S}H_S =$	321 218,36 €	
Podlahová plocha hlavných stavieb M (m ²) =	557,24 €	
Výmera pozemku M (m ²) =	358,21	
Všeobecná hodnota pozemku $V\dot{S}H_{POZ} =$	138 070,15 €	
Úroková miera (%) =	0,62	
Základná sadzba dane z príjmu (%) =	15,00	
Diskontná sadzba $k =$	0,0062	
Overenie technického stavu stavby		
TS stavby $\geq 30 \%$ \Rightarrow	podmienka splnená	
Doba nájmu		
zostatková životnosť stavby:	51 rokov	
polovica základnej životnosti stavby:	50 rokov	
minimálna doba nájmu:	15 rokov	
uvažovaná doba nájmu $n =$	25 rokov	
Pomocná veličina:	$k(1+k)^n / ((1+k)^n - 1) =$	4,330367661E-02
Nájom stavby		
Základná hodnota nájmu:	$TH_S [k(1+k)^n / ((1+k)^n - 1)] =$	11 514,85 €
Výdaje spojené s existenciou stavby N		
Názov	Výpočet - vzorec	Spolu / rok
Daň zo stavieb	558,00 * 6,00 =	3 348,00 €
Daň z príjmu (z nájmu)	11 514,85 * 15,00% =	1 727,23 €
Poistenie stavby	677 821,16 * 0,001 =	677,82 €
Náklady na bežnú údržbu a opravy	677 821,16 * 0,01 =	6 778,21 €
Kapitalizovaný odpis O_K	$O_K = k * VH / ZZ$ =	42,02 €
Správa nehnuteľnosti	10,00 * 12 =	120,00 €
Celkom N :		12 693,28 €
Technická hodnota nájmu stavby TH_{NS}:		24 208,13 €
Nájom pozemku		
Základná hodnota nájmu:	$V\dot{S}H_{POZ} [k(1+k)^n / ((1+k)^n - 1)] =$	5 978,95 €
Výdaje spojené s existenciou pozemku N		
Názov	Výpočet - vzorec	Spolu / rok
Daň z pozemkov	=	0,00 €
Daň z príjmu (z nájmu)	5 978,95 * 15,00% =	896,84 €
Poistenie pozemku	0,00 * 0,001 =	0,00 €
Náklady na bežnú údržbu a opravy	0,00 * 0,00 =	0,00 €
Správa nehnuteľnosti	0,00 * 12 =	0,00 €
Celkom N :		896,84 €
Všeobecná hodnota nájmu pozemku $V\dot{S}H_{NP}$:		6 875,79 €
Technická hodnota nájmu nehnuteľnosti TH_N:		$TH_N = TH_{NS} + V\dot{S}H_{POZ} =$ 31 083,92 €

4.1.4. TECHNICKÁ HODNOTA - ČASOVO NEOBMEDZENÝ NÁJOM

Východisková hodnota stavieb $VH =$	677 821,16 €
Priemerný vek stavieb V (roky):	79,00
Priemerná životnosť stavieb Z (roky) =	130,00
Základná priemerná životnosť stavieb ZZ (roky) =	100,00
Priemerné opotrebenie stavieb $O =$	60,77%
Priemerný technický stav stavieb $TS =$	39,23%
Technická hodnota stavieb $TH =$	265 909,24 €
Všeobecná hodnota stavieb $V\dot{S}H_S =$	321 218,36 €
Podlahová plocha hlavných stavieb M (m ²) =	557,24 €
Výmera pozemku M (m ²) =	358,21

Všeobecná hodnota pozemku $V\dot{S}H_{POZ} =$		138 070,15 €
Úroková miera (%) =		0,62
Základná sadzba dane z príjmu (%) =		15,00
Diskontná sadzba $k =$		0,0062
Nájom stavby		
Základná hodnota nájmu: $TH_S.k =$		1 648,64 €
Výdaje spojené s existenciou stavby N		
Názov	Výpočet - vzorec	Spolu / rok
Daň zo stavieb	558,00 * 6,00 =	3 348,00 €
Daň z príjmu (z nájmu)	1 648,64 * 15,00% =	247,30 €
Poistenie stavby	677 821,16 * 0,001 =	677,82 €
Náklady na bežnú údržbu a opravy	677 821,16 * 0,01 =	6 778,21 €
Kapitalizovaný odpis O_K	$O_K = k * VH / ZZ$ =	42,02 €
Správa nehnuteľnosti	10,00 * 12 =	120,00 €
Celkom N :		11 213,35 €
Technická hodnota nájmu stavby TH_{NS}:		$TH_{NS}=TH_S*k+V_{SE}=$ 12 861,99 €
Nájom pozemku		
Základná hodnota nájmu: $V\dot{S}H_{POZ}.k =$		856,03 €
Výdaje spojené s existenciou pozemku N		
Názov	Výpočet - vzorec	Spolu / rok
Daň z pozemkov		0,00 €
Daň z príjmu (z nájmu)	856,03 * 15,00% =	128,41 €
Poistenie pozemku	0,00 * 0,001 =	0,00 €
Náklady na bežnú údržbu a opravy	0,00 * 0,00 =	0,00 €
Správa nehnuteľnosti	0,00 * 12 =	0,00 €
Celkom N :		128,41 €
Všeobecná hodnota nájmu pozemku $V\dot{S}H_{NP}$:		$V\dot{S}H_{NP}=V\dot{S}H_{POZ}*k+N=$ 984,44 €
Technická hodnota nájmu nehnuteľnosti TH_N:		$TH_N=TH_S+V\dot{S}H_{POZ}=$ 13 846,43 €

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA HODNÔT NÁJMU HODNOTY NÁJMU BEZ PREVÁDZKOVÝCH OBMEDZENÍ

TECHNICKÁ HODNOTA NÁJMU NEHNUTEĽNOSTI (NÁKLADOVÉ NÁJOMNÉ):		
Časť stavby s.č. 101346 na p.č. 7593/5 - Kuchyňa s príslušenstvom / 1. P.P. & 1. N.P., Štefanovičova 5, Kýčerského 1, Bratislava	Obdobie výnosovosti časovo	
	obmedzené	neobmedzené
Technická hodnota nájmu stavieb:	24 208,13 €/rok	12 861,99 €/rok
Nájom pozemku:	6 875,79 €/rok	984,44 €/rok
Nájom nehnuteľnosti:	31 083,92 €/rok	13 846,43 €/rok
Zaokrúhlene:	31 100,00 €/rok	13 800,00 €/rok
Nájom na mesiac:	2 591,67 €/mesiac	1 150,00 €/mesiac
Podlahová plocha stavieb:	557,24 m ²	557,24 m ²
Výmera pozemku:	358,21 m ²	358,21 m ²
Spolu plochy nehnuteľnosti:	915,45 m ²	915,45 m ²
Nájom na m ² podlahovej plochy stavby a rok:	55,78 €/m ² /rok	24,76 €/m ² /rok
Nájom na m ² podlahovej plochy stavby a mesiac:	4,65 €/m ² /mesiac	2,06 €/m ² /mesiac

VŠEOBECNÁ HODNOTA NÁJMU NEHNUTEĽNOSTI (TRHOVÉ NÁJOMNÉ):		
Časť stavby s.č. 101346 na p.č. 7593/5 - Kuchyňa s príslušenstvom / 1. P.P. & 1. N.P., Štefanovičova 5, Kýčerského 1, Bratislava	Obdobie výnosovosti časovo	
	obmedzené	neobmedzené
Všeobecná hodnota nájmu stavieb:	26 962,48 €/rok	13 256,34 €/rok
Nájom pozemku:	6 875,79 €/rok	984,44 €/rok
Nájom nehnuteľnosti:	33 838,27 €/rok	14 240,78 €/rok
Zaokrúhlene:	33 800,00 €/rok	14 200,00 €/rok
Nájom na mesiac:	2 816,67 €/mesiac	1 183,33 €/mesiac
Podlahová plocha stavieb:	557,24 m ²	557,24 m ²
Výmera pozemku:	358,21 m ²	358,21 m ²
Spolu plochy nehnuteľnosti:	915,45 m ²	915,45 m ²
Nájom na m ² podlahovej plochy stavby a rok:	60,72 €/m ² /rok	25,48 €/m ² /rok
Nájom na m ² podlahovej plochy stavby a mesiac:	5,06 €/m ² /mesiac	2,12 €/m ² /mesiac
Výslednými odporúčanými hodnotami všeobecnej (trhovej) hodnoty nájmu nehnuteľností sú hodnoty stanovené pre časovo obmedzené obdobie výnosovosti.		

PREVÁDZKOVÉ OBMEDZENIA			
* priestory kuchyne a jej príslušenstva budú relevantne užívané nájomcom len v pracovných dňoch v dobe od 07,00 do 16,00 hod;			
prevádzková doba pri obmedzení:	52*5*9 =	2 340	hod / rok
* bežná prevádzková doba obdobných prevádzkových priestorov:			
v pracovných dňoch:	09,00 - 22,00 hod	t.j.	3 380 hod / rok
cez soboty a nedele:	09,00 - 24,00 hod	t.j.	1 560 hod / rok
		spolu:	4 940 hod / rok
Obmedzenie / využiteľnosť z titulu prevádzkovej doby			
kuchyne s príslušenstvom	47,37%		

HODNOTY NÁJMU S PREVÁDZKOVÝMI OBMEDZENIAMÍ

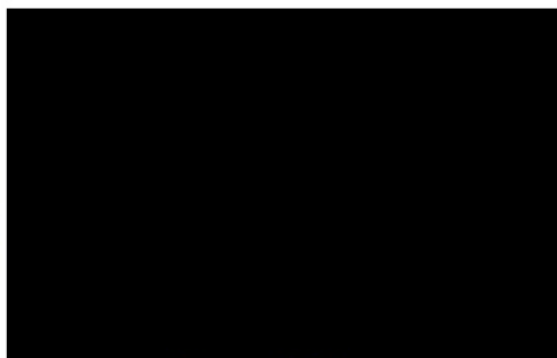
TECHNICKÁ HODNOTA NÁJMU NEHNUTEL'NOSTI (NÁKLADOVÉ NÁJOMNÉ):		
Časť stavby s.č. 101346 na p.č. 7593/5 - Kuchyňa s príslušenstvom / 1. P.P. & 1. N.P., Štefanovičova 5, Kýčerského 1, Bratislava	Obdobie výnosovosti časovo	
	obmedzené	neobmedzené
Nájom bez prevádzkových obmedzení celkom:	31 083,92 €/ rok	13 846,43 €/ rok
Prevádzkové obmedzenie:	-16 359,96 €/ rok	-7 287,60 €/ rok
Nájom nehnuteľnosti s prevádzkovými obmedzeniami:	14 723,96 €/ rok	6 558,84 €/ rok
Zaokrúhlene:	14 700,00 €/ rok	6 600,00 €/ rok
Nájom na mesiac:	1 225,00 €/ mesiac	550,00 €/ mesiac
Podlahová plocha stavieb:	557,24 m ²	557,24 m ²
Výmera pozemku:	358,21 m ²	358,21 m ²
Spolu plochy nehnuteľnosti:	915,45 m ²	915,45 m ²
Nájom na m ² podlahovej plochy stavby a rok:	26,42 €/ m ² / rok	11,84 €/ m ² / rok
Nájom na m ² podlahovej plochy stavby a mesiac:	2,20 €/ m ² / mesiac	0,99 €/ m ² / mesiac

VŠEOBECNÁ HODNOTA NÁJMU NEHNUTEL'NOSTI (TRHOVÉ NÁJOMNÉ):		
Časť stavby s.č. 101346 na p.č. 7593/5 - Kuchyňa s príslušenstvom / 1. P.P. & 1. N.P., Štefanovičova 5, Kýčerského 1, Bratislava	Obdobie výnosovosti časovo	
	obmedzené	neobmedzené
Nájom bez prevádzkových obmedzení celkom:	33 838,27 €/ rok	14 240,78 €/ rok
Prevádzkové obmedzenie:	-17 809,62 €/ rok	-7 495,15 €/ rok
Nájom nehnuteľnosti s prevádzkovými obmedzeniami:	16 028,65 €/ rok	6 745,63 €/ rok
Zaokrúhlene:	16 000,00 €/ rok	6 700,00 €/ rok
Nájom na mesiac:	1 333,33 €/ mesiac	558,33 €/ mesiac
Podlahová plocha stavieb:	557,24 m ²	557,24 m ²
Výmera pozemku:	358,21 m ²	358,21 m ²
Spolu plochy nehnuteľnosti:	915,45 m ²	915,45 m ²
Nájom na m ² podlahovej plochy stavby a rok:	28,76 €/ m ² / rok	12,02 €/ m ² / rok
Nájom na m ² podlahovej plochy stavby a mesiac:	2,40 €/ m ² / mesiac	1,00 €/ m ² / mesiac
Výslednými odporúčanými hodnotami všeobecnej (trhovej) hodnoty nájmu nehnuteľností sú hodnoty stanovené pre časovo obmedzené obdobie výnosovosti.		

Znalecký úkon (znalecký posudok) má 32 strán formátu A4, 10 strán formátu A4 zviazaných príloh a 12 strán formátu A3 zviazaných príloh. Bol vypracovaný v 4 exemplároch, z ktorých jeden ostáva v archíve znalca.



V Bratislave, dňa 17.03.2021.



Ing. Miloslav Ilavský, PhD.

IV. PRÍLOHY

- List vlastníctva číslo 3365, zo dňa 13.03.2021. 2A4
- Kópia katastrálnej mapy, zo dňa 13.0.2021. 1A4
- Kolaudačné rozhodnutie - Kuchyne MVS SR č.j.: OUŽP č. 2968/91-Ad/61/H zo dňa 09.12.1991, vydal: OÚŽP BA I., Fučíkova 2, Bratislava. 3A4
- Kolaudačné rozhodnutie - Rekonštrukcia strechy na kuchynskom bloku MF SR č.j.: 8970/39841/2015Kam/H-50 zo dňa 02.10.2015, vydala: MČ Bratislava - Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, Bratislava. 2A4
- Oznámenie k ohláseniu stavebných úprav č.j.: 11310/24055/2017/STA/Dol zo dňa 25.05.2017, vydala: MČ Bratislava - Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, Bratislava. 2A4
- Projektová dokumentácia - Ministerstvo financií SR - domeranie a zakreslenie skutkového stavu administratívnych priestorov areálu NF SR v Bratislave; vypracoval: SALLA s.r.o., Čsl. parašutistov 21, Bratislava; dátum: 09/2020. 10A3
- Grafické znázornenie polohy a rozsahu posudzovaných priestorov v stavbe. 2A3

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

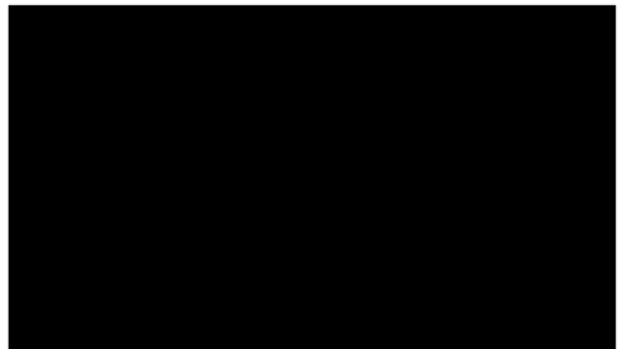
Znalecký úkon (znalecký posudok) som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky

v odbore:	37 00 00	STAVEBNÍCTVO
odvetvia:	37 01 00	Pozemné stavby
	37 07 00	Statika stavieb
	37 09 00	Odhad hodnoty nehnuteľností
	37 13 00	Poruchy stavieb

*pod evidenčným číslom znalca: **911326***

*Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom: **54/2021***

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



Ing. Miloslav Hlavský, PhD.