

Znalec: Ing. Viliam ANTAL

Zadávateľ: Hlavné mesto SR Bratislava , 811 05 Bratislava , Primaciálne nám. č. 1

Číslo spisu (objednávky): Obj. zo 7. 4. 2013

# **ZNALCKÝ POSUDOK**

---

číslo 55 / 2013

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností - Administratívnych budov, prevádzkových objektov a vonkajších úprav na pozemkoch p.č. 9885, 10132/1, 10132/4, 10132/5, 10132/11, 10132/12 a 10132/20 katastrálne územie Nivy, Bratislava Ružinov, Bazova ul.č. 8, pre účel prevodu nehnuteľností

Počet listov (z toho príloh): 54 (19)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2 ks

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností - Administratívnych budov, prevádzkových objektov a vonkajších úprav na pozemkoch p.č. 9885, 10132/1, 10132/5, 10132/11, 10132/12 a 10132/20 katastrálne územie Nivy, Bratislava Ružinov, Bazova ul.č. 8, pre účel prevodu nehnuteľností

2. Dátum vyžiadania posudku: 26.3.2013

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 24.4.2013

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 24.4.2013

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.1 Dodané zadávateľom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 797 k.ú. Nivy zo dňa 5.3.2013, vytvorená cez katastrálny portál

Kópia z katastrálnej mapy, p. č. 10132/1 k.ú. Nivy vytvorená cez katastrálny portál

Územnoplánovacia informácia č. MAGS ORM 44243/13-249691 z 8.4.2013

Znalecký posudok Ing. Ďuriš č. 14/2010

### 5.2 Získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 797 k.ú. Nivy zo dňa 5.3.2013, vytvorený cez katastrálny portál

Kópia z katastrálnej mapy, p.č. 10 132/1 k.ú. Nivy zo dňa 5.3.2013 vytvorená cez katastrálny portál

Zameranie skutkového stavu budov

Fotodokumentácia

Projektová dokumentácia v rozsahu - stavebné výkresy získané z Archívu Hl.m. SR Bratislavy

## 6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.

## 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 platnom znení.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

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 platnom znení.

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ žiada ohodnotiť aj nehnuteľnosti nezakreslené v katastrálnej mape

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

Prevod nehnuteľnosti.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie, z dôvodu požiadavky objednávateľa. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby. Stavby sú dlhodobe neužívané z dôvodu zlého technického stavu, prípadne havarijného stavu, niektorých častí objektov.

Použitie rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použitie sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 4. štvrťrok 2012.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 797 v k.ú. Nivy . V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

#### A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č. 9885	zastavané plochy a nádvoria o výmere 873 m <sup>2</sup>
parc.č. 10132/1	zastavané plochy a nádvoria o výmere 2382 m <sup>2</sup>
parc.č. 10132/5	zastavané plochy a nádvoria o výmere 110 m <sup>2</sup>
parc.č. 10132/11	zastavané plochy a nádvoria o výmere 7723 m <sup>2</sup>
parc.č. 10132/12	zastavané plochy a nádvoria o výmere 2385 m <sup>2</sup>
parc.č. 10132/20	zastavané plochy a nádvoria o výmere 1080 m <sup>2</sup>

#### Stavby

č.s. 17 222	na parc.č. 9885	admin. budova
č.s. 17 531	na parc.č. 10132/1	garažova hala
č.s. 17 531	na parc.č. 10132/12	dielňa
č.s. 17 531	na parc.č. 10132/20	vypočtové stredisko

#### B. Vlastníci:

1. Hlavné mesto SR Bratislava      spoluvlastnícky podiel 1/1

#### C. Ťarchy:

Ťarchy nežiadané

Iné údaje:

Ťarchy nežiadané

#### c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 14. - 22.4.2013 za účasti zástupcu vlastnícka

Zameranie vykonané dňa 14. - 22.4. 2013

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 14. - 22.4. 2013

#### d) Technická dokumentácia:

Zadáateľom nebola poskytnutá projektová dokumentácia stavieb areálu bývalých Technických služieb mesta Bratislavy, Bazova ul.

#### e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra

- stavba na p.č. 10 132/5 nie je evidovaná v popisných údajoch katastra,
- stavba kotolne na časti p.č. 10132/10 nie je evidovaná v geodetických údajoch katastra
- stavba s.č. 17533 na parc.č. 10132/20 je nesprávne evidovaná.

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

Stavby:

Stavby na parc. KN č. 9885, 10132/1, 10132/5, 10132/11, 10132/12 a 10132/20

Príslušenstvo na parc. KN č. 10132/1 ( vonkajšie úpravy a studňa.)

Pozemky: - parc. KN č. 9885, 10132/1, 10132/4, 10132/5, 10132/11, 10132/12 a 10132/20

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

Stavby:

Trafostanica na časti pozemku p.č. 10 132/1

Rozvody podzemných vedení na pozemku p.č. 10132/1, ktoré nie je možné identifikovať

Technológia kotolne s podzemnými rozvodmi ktorá je umiestnená v časti objektu s.č. 17 532 na parc.č. 10132/20

## 2. VÝPOČET ČASOVEJ HODNOTY

### 2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

#### 2.1.1 Administratívna Budova na p.č. 10132/5

##### POPIS STAVBY

Administratívne - prevádzkový objekt, predstavuje trojpodlažnú, podpivničenú stavbu, vybudovanú na pozemku, p. č. 10132/5. Stavba zastavanou plochou jednotlivých podlaží, presahuje pôdorysne na pozemky parc. čis. 10130 a 9885. Stavba má plochú strechu.

Konštrukčne je stavba vybudovaná tak, že prízemné podlažie tvorilo vstupný - prejazdny priestor s vrátnicou do areálu Technických služieb mesta Bratislavy, na Bazovej ul. 6.

Na druhom a treťom nadzemnom podlaží sú umiestnené kancelárie s príslušenstvom pre vedenia organizácie.

V suteréne objektu sú skladové priestory. Stavba nie je zapísaná na liste vlastníctva.

Stavebnotechnický popis: Základy na budove sú pásové z monolitického betonu. Zvislé konštrukcie sú murované z pálenej tehly. Stropné konštrukcie sú vytvorené zo železobetónovej dosky monolitický. Strecha je plochá. Krytina strechy je vytvorená z bitumanových natavovaných pásov. Klampiarske konštrukcie sú vyhotovené z pozinkovaného plechu.

Vnútorne priečky sú murované. Vonkajšie povrchy stien sú brizolitové. Vnútorne omietky sú vápenné hladené. Okná na budove sú prevažne drevené zdvojené. Dvere sú drevené hladké, osadené v kovových zárubniach. Podlahy v administratívnych priestoroch sú pokryté prevažne lepenými krytinami. V socialnom príslušenstve je keramická dlažba

Vykurovanie v budove je ústredné, napojené na centrálnu kotolňu v areály.

Budova je v súčasnej dobe dlhšie neužívaná, odpojená od inžinierskych sietí. V budove sú viaceré zariadenie predmety demontované, prípadne poškodené.

Začiatok užívania stavby, podľa jej technického stavu a dispozičného vyhotovenia odhadujem od roku 1960,

**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
0,18*23,20*12,35	51,57
<b>Spodná stavba</b>	
23,20*12,35*2,52	722,03
<b>Vrchná stavba</b>	
23,20*12,35*12,39	3 549,98
<b>Zastrešenie</b>	
23,20*12,35*0,35	100,28
<b>Ostatné</b>	
pristavba vratnice 2,65*3,16*9,98	83,57
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>4 507,43</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU****Zatriedenie stavby:****JKSO:**

budovy pre riadenie, správu a administratívu - ostatné

**KS:**

1220 Budovy pre administratívu

**Rozpočtový ukazovateľ:**RU = 2 802 / 30,1260 = 93,01 €/m<sup>3</sup>**Koeficient konštrukcie:**k<sub>K</sub> = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	12,35*23,20	286,52		2,3	2,3
Nadzemné	1	12,35*23,20	286,52	Repr.	5,05	5,05
Nadzemné	2	12,35*23,20	286,52	Repr.	2,67	2,67
Nadzemné	3	12,35*23,20	286,52	Repr.	2,67	2,67

**Priemerná zastavaná plocha:** $(286,52 + 286,52 + 286,52) / 3 = 286,52 \text{ m}^2$ **Priemerná výška podlaží:** $(286,52 * 2,3 + 286,52 * 5,05 + 286,52 * 2,67 + 286,52 * 2,67) /$  $(286,52 + 286,52 + 286,52 + 286,52) = 3,17 \text{ m}$ **Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:** $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 286,52) = 1,0038$ **Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:** $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,17) = 0,9625$ **Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>						
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	8,65	100	8,65
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	18,40	100	18,40

3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,73	100	9,73
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,57	90	6,81
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,16	90	1,94
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,08	90	0,97
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,57	90	6,81
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,24	90	2,92
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,24	100	3,24
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,24	60	1,94
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,41	80	4,33
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,24	60	1,94
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,32	60	2,59
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,49	80	5,19
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,08	100	1,08
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,24	60	1,94
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,24	80	2,59
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,08	50	0,54
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,16	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,50	1,50	1,62	100	1,62
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
25	Ostatné	6,00	0,50	3,00	3,24	50	1,62
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>92,50</b>	<b>100,00</b>		<b>84,87</b>

Rozostavanosť stavby: 84,87 %  
 Nedokončenosť stavby: 15,13 %

Koeficient vplyvu vybavenosti:  $k_V = 92,50 / 100 = 0,9250$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,211$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,10$   
 Východisková hodnota na MJ:  $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$   
 $VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 2,211 * 0,9250 * 1,0038 * 0,9625 * 0,939 * 1,10$   
 $VH = 189,8306 \text{ €/m}^3$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Administratívna Budova na p.č. 10132/5	1960	53	27	80	66,25	33,75

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$4507,43 \text{ m}^3 * 189,8306 \text{ €/m}^3$	855 648,14
Nedokončenosť	-15,13 % z 855 648,14	-129 459,56

Východisková hodnota		726 188,58
Technická hodnota	33,75 % z 726 188,58 €	245 088,65

**Dokončenosť stavby:**  $(726\,188,58\text{€} / 855\,648,14\text{€}) * 100\% = 84,87\%$

## 2.1.2 Administratívna budova s.č. 17 533 /výpočtové stredisko/

### POPIS STAVBY

Administratívny objekt, je jednopodlažná, nepodpivničená konštrukcia vybudovaná na pozemku, časti p.č. 10131/20

Podľa dostupnej dokumentácie archívu hl. mesta Bratislavy, stavba bola pôvodne vybudovaná ako sklady a garáže pre zariadenie Skladového areálu mesta Bratislavy na Bazovej ulici.

Stavba prešla viacerými rekonštrukciami, modernizáciami a zmenami v užívaní. Posledná zmena v užívaní objektu, spojená so stavebnými úpravami bola realizovaná v roku 1995. Od roku 1995 až do roku 2008 bola stavba užívaná ako administratívny objekt. V súčasnej dobe je objekt viac ako štyri roky neužívaný, viaceré zariadenie predmety sú odstránené / kotel UK / , prípadne poškodené.

Stavbebnotechnický popis: Základy sú pásové z monolitického betonu. Zvislé konštrukcie tvoria murované steny z pálenej tehly. Strop nad prvým nadzemným podlažím je z monolitického železobetónu.

Vnútorne priečky sú murované. Vonkajšie povrchy stien sú upravené vápennou zdrsnenou omietkou, s náterom. Strecha na stavbe je plochá, pokrytá krytinou z natavovaných pásov - bitagit.

Okná na budove sú plastové s izolačným dvojsklom. Dvere sú drevené hladké, osadené v kovových zárubniach. Podlahy v kancelárskych priestoroch sú pokryté laminátovými parketami, v príslušenstve je keramická dlažba.

Vykurovanie v budove je ústredné, bolo napojené na vlasný plynový kotel, ktorý je demontovaný.

Podľa získanej technickej dokumentácie v archíve Hl.m. SR pôvodná stavba existovala a bola užívaná asi od r. 1938, ako sklady a garáže.

### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
$(25,48+32,33)*0,5*10,38*0,15$	45,01
<b>Vrchná stavba</b>	
$(25,48+32,33)*0,5*10,38*3,50$	1 050,12
<b>Zastrešenie</b>	
$(25,48+32,33)*0,5*10,38*0,22$	66,01
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>1 161,14</b>

### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO: budovy administratívne (správne )  
 KS: 1220 Budovy pre administratívu  
 Rozpočtový ukazovateľ:  $RU = 2\,802 / 30,1260 = 93,01 \text{ €/m}^3$   
 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 <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$(16,58+11,98+0,35)*10,38$	300,09	Repr.	3,5	3,5

Priemerná zastavaná plocha:  $(300,09) / 1 = 300,09 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží:  $(300,09 * 3,5) / (300,09) = 3,50 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 300,09) = 1,0000$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:  $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,5) = 0,9000$

### 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 [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>						
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	8,16	100	8,16
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	17,38	100	17,38
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,18	100	9,18
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,14	100	7,14
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,04	100	2,04
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,02	100	1,02
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,14	100	7,14
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,06	100	3,06
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,04	100	2,04
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,06	100	3,06
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
13	Okná	5,00	2,00	10,00	10,20	100	10,20
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,06	100	3,06
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,08	50	2,04
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,12	100	6,12
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,02	100	1,02
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,06	90	2,75
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,06	100	3,06
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,02	80	0,82
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,04	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,20	0,00	0,00	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,06	80	2,45
24	Výtahy	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
25	Ostatné	6,00	0,50	3,00	3,06	100	3,06
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>98,00</b>	<b>100,00</b>		<b>94,80</b>



Rozostavanosť stavby: 94,80 %  
Nedokončenosť stavby: 5,20 %

Koeficient vplyvu vybavenosti:  $k_V = 98,00 / 100 = 0,9800$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,211$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,10$   
Východisková hodnota na MJ:  $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$   
 $VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 2,211 * 0,9800 * 1,0000 * 0,9000 * 0,939 * 1,10$   
 $VH = 187,3464 \text{ €/m}^3$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	8,16	1938	100	75	6,12
2	Zvislé konštrukcie	17,38	1938	80	75	16,29
3	Stropy	9,18	1938	80	75	8,61
4	Zastrešenie bez krytiny	7,14	1938	75	75	7,14
5	Krytina strechy	2,04	1960	65	53	1,66
6	Klmpiarske konštrukcie	1,02	1960	65	53	0,83
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,14	1995	75	18	1,71
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,06	1960	75	53	2,16
9	Vnútorné keramické obklady	2,04	1995	65	18	0,56
10	Schody	0,00	1938	80	75	0,00
11	Dvere	3,06	1995	65	18	0,85
12	Vráta	0,00	1995	75	18	0,00
13	Okná	10,20	1995	65	18	2,82
14	Povrchy podláh	3,06	1995	65	18	0,85
15	Vykurovanie	2,04	1995	65	18	0,56
16	Elektroinštalácia	6,12	1995	70	18	1,57
17	Bleskozvod	1,02	1960	60	53	0,90
18	Vnútorný vodovod	2,75	1995	60	18	0,83
19	Vnútorná kanalizácia	3,06	1995	60	18	0,92
20	Vnútorný plynovod	0,82	1995	50	18	0,29
21	Ohrev teplej vody	0,00	1995	50	18	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1995	40	18	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,45	1995	50	18	0,88
24	Výťahy	0,00	1938	75	75	0,00
25	Ostatné	3,06	1995	50	18	1,10
	<b>Opotrebenie</b>					<b>56,65%</b>
	<b>Technický stav</b>					<b>43,35%</b>

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$1161,14 \text{ m}^3 * 187,3464 \text{ €/m}^3$	217 535,40

Nedokončenosť	-5,20 % z 217 535,40 €	-11 311,84
Východisková hodnota		206 223,56
Technická hodnota	43,35 % z 206 223,56 €	89 397,91

## 2.1.3 Prevádzkové objekty na p.č. 9885

### POPIS STAVBY

Prevádzkový objekt, predstavuje dvojpodlažnú, podpivničenú stavbu, vybudovanú na pozemku, p. č. 9885. Budova je situovaná pozdĺž Bazovej ulice od vstupného objektu do areálu až po roh Svätoplukovej ulice. Stavba má z prevažnej časti zastavanú plochu sedlovú strechu, ktorá je pokrytá pálenou škridlou. V menšej časti, pri križovatke so Svätoplukovou ulicou budova má plochú strechu. Klampiarske konštrukcie sú vyhotovené z pozinkovaného plechu.

Stavebnotechnický popis: Základy na budove sú pásové z monolitického betonu. Zvislé konštrukcie sú murované z pálenej tehly. Stropné konštrukcie sú vytvorené zo železobetónovej monolitickej dosky. Vnútorne priečky sú murované. Vonkajšie povrchy stien sú brizolitové. Vnútorne omietky sú vápenné hladené. Okná na budove sú prevažne drevené zdvojené. Dvere sú drevené hladké, osadené v kovových zárubniach. Podlahy v administratívnych priestoroch sú pokryté prevažne lepenými krytinami. V sociálnom príslušenstve sú keramická dlažby. Vykurovanie v budove bolo ústredné, napojené na centrálnu kotolňu v areály.

Budova je v súčasnej dobe dlhšie neužívaná, a je odpojená od médií. V budove sú viaceré zariadenie predmety demontované, prípadne poškodené. Stavba je technicky a morálne na konci životnosti.

Podľa získanej technickej dokumentácie v archíve Hl.m. SR stavba bola užívaná asi od r. 1938, pričom prešla viacerými zmenami v užívaní. V období posledných tridsiatich rokov budova slúžila ako šatne so sociálnym príslušenstvom a kancelárie pre zamestnancom technických služieb. V časti budovy bola zriadená kuchyňa a jedálen pre zamestnancov organizácie.

### 2. Nadzemné

važený priem 3,99m

### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
8,83*52,48*0,15 + 10,55*11,35*0,15+11,35*16,85*0,15	116,16
6,60*3,50*0,15	3,47
<b>Spodná stavba</b>	
8,83*52,48*2,55+11,35*16,85*2,55+10,55*11,35*2,55	1 974,69
<b>Vrchná stavba</b>	
8,83*52,48*7,95+10,55*11,35*7,95	4 635,97
11,35*16,85*10,60	2 027,22

<b>Zastrešenie</b>	
8,83*52,48*3,55*0,5+10,55*11,35*3,55*0,50	1 035,08
11,35*16,85*0,18	34,42
<b>Ostatné</b>	
bočné schodište 3,50*6,60*7,4	170,94
prístavok 1,42*1,86*6,94	18,33
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>10 016,28</b>

## STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

### Zatriedenie stavby:

<b>JKSO:</b>	budovy sociálnych a hygienických zariadení
<b>KS:</b>	1274 Ostatné budovy, inde neklasifikované
<b>Rozpočtový ukazovateľ:</b>	$RU = 2\,630 / 30,1260 = 87,30 \text{ €/m}^3$
<b>Koeficient konštrukcie:</b>	$k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

### Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	$8,83*52,48+11,35*16,85+10,55*11,35$	774,39	Repr. 2,55		2,55
Nadzemné	1	$8,83*52,48+11,35*16,85+10,55*11,35$	774,39	Repr. 4,00		4
Nadzemné	2	$8,83*52,48+11,35*16,85+10,55*11,35$	774,39	Repr. 3,99		3,99

<b>Priemerná zastavaná plocha:</b>	$(774,39 + 774,39 + 774,39) / 3 = 774,39 \text{ m}^2$
<b>Priemerná výška podlaží:</b>	$(774,39 * 2,55 + 774,39 * 4 + 774,39 * 3,99) / (774,39 + 774,39 + 774,39) = 3,51 \text{ m}$

<b>Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:</b>	$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 774,39) = 0,9510$
<b>Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:</b>	$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,51) = 0,8983$

### Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
<b>Konštrukcie podľa RU</b>							
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	7,28	100	7,28
2	Zvislé konštrukcie	22,00	1,00	22,00	22,93	100	22,93
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	12,49	100	12,49
4	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,20	100	5,20
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,08	90	1,87
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,04	90	0,94
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	6,24	100	6,24
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,12	100	3,12
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,00	3,00	3,12	60	1,87
10	Schody	2,00	1,00	2,00	2,08	100	2,08
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,12	60	1,87

12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,20	80	4,16
14	Povrchy podláh	2,00	1,00	2,00	2,08	60	1,25
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,16	60	2,50
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,20	80	4,16
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,04	100	1,04
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,12	80	2,50
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,12	80	2,50
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,10	0,10	0,10	100	0,10
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	4,16	100	4,16
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
25	Ostatné	3,00	1,00	3,00	3,12	100	3,12
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>96,10</b>	<b>100,00</b>		<b>91,37</b>

**Rozostavanosť stavby:** 91,37 %

**Nedokončenosť stavby:** 8,63 %

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  $k_V = 96,10 / 100 = 0,9610$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,211$

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

**Východisková hodnota na MJ:**  $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$

$$VH = 87,30 \text{ €/m}^3 * 2,211 * 0,9610 * 0,9510 * 0,8983 * 0,939 * 1,10$$

$$VH = 163,6766 \text{ €/m}^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prevádzkové objekty na p.č. 9885	1938	75	5	80	93,75	6,25

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$10016,28 \text{ m}^3 * 163,6766 \text{ €/m}^3$	1 639 430,66
Nedokončenosť	-8,63 % z 1 639 430,66	-141 482,87
Východisková hodnota		1 497 947,79
Technická hodnota	6,25 % z 1 497 947,79 €	93 621,74

**Dokončenosť stavby:**  $(1 497 947,79 \text{ €} / 1 639 430,66 \text{ €}) * 100 \% = 91,37 \%$

### 2.1.4 Garáže na p.č. 10132/20

**POPIS STAVBY**

Objekt radových garáží predstavuje časť prízemnej murovanej stavby umiestnenej na ľavej časti p.č. 10 132 / 20 , v prevádzkovom areáli bývalých Technických služieb mesta Bratislavy. Na stavbu garáží stavebne naväzuje administratívna časť , ktorá je ohodnotená samostatne.

Stavbebnotechnický popis: Základy sú pásové z monolitického betonu. Zvislé konštrukcie tvoria murované steny z pálenej tehly. Strop nad prízemím je monolitický, železobetovej dosky. Strecha na objekte je plochá. Krytina strechy je zo živičných natavovaných pásov. Vnútorne priečky sú murované z tehál. Vonkajšie povrchy stien sú vytvorené z vápennej zdrsnenej omietky. Vnútorne omietky sú vápenné hladké. Strecha na stavbe je plochá, pokrytá krytinou z natavovaných bituménových pásov. Podlahy v garážach sú z cementového poteru. Vstupné vráta do jednotlivých garážových boxov sú dvojkrídlové oceľové. V garáži bola inštalovaná elektrická inštalácia , ktorá je nefunkčná a poškodená.

Podľa získanej technickej dokumentácie v archíve HI.m. SR pôvodná stavba existovala a bola užívaná asi od r. 1938, ako sklady a garáže. Celkovú životnosť stanovujem na 80 rokov

**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
0,12*68,94*10,38	85,87
<b>Vrchná stavba</b>	
68,94*10,38*3,75	2 683,49
<b>Zastrešenie</b>	
68,94*10,38*0,185	132,39
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>2 901,75</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU****Zatriedenie stavby:**

**JKSO:** budovy garáží vozidiel, strojov a zariadení ( mimo pre osobné automobily )

**KS:** 1242 Garážové budovy

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 2\,129 / 30,1260 = 70,67 \text{ €/m}^3$

**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 <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	68,94*10,38	715,6	Repr.	3,75	3,75

Priemerná zastavaná plocha:  $(715,6) / 1 = 715,60 \text{ m}^2$   
 Priemerná výška podlaží:  $(715,6 * 3,75) / (715,6) = 3,75 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 715,6) = 0,9535$   
 Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:  $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,75) = 0,8600$

### 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 [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>						
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	12,64	100	12,64
2	Zvislé konštrukcie	26,00	1,00	26,00	29,87	100	29,87
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	13,79	100	13,79
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,90	100	6,90
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,30	90	2,07
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,15	80	0,92
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,60	90	4,14
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,45	90	3,11
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
11	Dvere	2,00	0,40	0,80	0,92	60	0,55
12	Vráta	3,00	1,00	3,00	3,45	100	3,45
13	Okná	3,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,45	80	2,76
15	Vykurovanie	1,00	1,00	1,00	1,15	50	0,58
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	8,05	90	7,25
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,15	100	1,15
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,30	80	1,84
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,40	0,80	0,92	100	0,92
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,50	1,00	1,15	100	1,15
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
25	Ostatné	6,00	0,40	2,40	2,76	100	2,76
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>87,00</b>	<b>100,00</b>		<b>95,84</b>

Rozostavanosť stavby: 95,84 %  
 Nedokončenosť stavby: 4,16 %

Koeficient vplyvu vybavenosti:  $k_V = 87,00 / 100 = 0,8700$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,211$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,10$   
 Východisková hodnota na MJ:  $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$   
 $VH = 70,67 \text{ €/m}^3 * 2,211 * 0,8700 * 0,9535 * 0,8600 * 0,939 * 1,10$   
 $VH = 115,1385 \text{ €/m}^3$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Garáže na p.č. 10132/20	1938	75	5	80	93,75	6,25

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	2901,75 m <sup>3</sup> * 115,1385 €/m <sup>3</sup>	334 103,14
Nedokončenosť	-4,16 % z 334 103,14	-13 898,69
Východisková hodnota		320 204,45
Technická hodnota	6,25 % z 320 204,45 €	20 012,78

**Dokončenosť stavby:** (320 204,45€ / 334 103,14€) \* 100 % = 95,84 %

**2.1.5 Garážová hala s.č. 17531 na p.č. 10132/1****POPIS STAVBY**

Objekt garážovej haly s.č. 17 531 predstavuje rozsiahlu prízemnú stavbu, halového typu vybudovanú na pozemku parcela číslo 10 132/1. Stavba je pôdorysne vytvorená v tvare "T" , pričom strednú časť objektu tvorí hala o rozmeroch 33,50 m x 56,20 m. V prednej časti garážovej haly sú z vonkajšej strany pristavané dve krídla o konštrukčnej výške 3,15. Bočné krídla sú podpivničené skladovými priestormi. Hlavná hala je v zadnej časti /zo strany Svätoplukovej ul./ čiastočne podpivničená. Prístup do suterénu je samostatnou rampou, zo zadnej strany. V bočných prístavkoch hlavnej haly sú umiestnené sklady, kancelárie a hygienické príslušenstvo pre pracovníkov v garážovej hale. Súčasťou ľavého prístavku je jednoduchá čerpacia stanica pohonných hmôt pre motorové vozidlá.

Stavbebnotechnický popis: Základy na stavbe sú pásové z monolitického betonu. Zvislé konštrukcie tvoria železobetónové monolitické stĺpy, na ktorých sú osadené oceľové priehradové nosníky. Priehradové nosníky sú prekryté , lhkými doskovými panelmi , ktoré tvoria strešný plášť. Krytina strechy je plechu s ochranným náterom. Obvodové steny garážovej haly sú vytvorené z výplňového tehlového muriva zabudovaného medzi monolitické železobetónové stĺpy. Vonkajšie a vnútorné omietky sú vápenné hladké.

Okná na hale sú oceľové s jednoduchým sklom, vo veľkej väčšine poškodeným , prípadne rozbitým.

Vstupné vráta na objekte sú oceľové dvojkrídlové.

Podlahy v hale sú z betonovej mazaminy.

Vykurovanie v objekte bolo ústredné, napojené na centrálnu kotolňu. Vykurovacie telesá boli oceľové registre , ktoré sú z prevažnej väčšiny odstránené. Objekt bol napojený na rozvody vody, kanalizácie a elektriny.

Stavba je v súčasnej dobe odpojená od zdrojov energií.

Stavba podľa získaných podkladov z archívu hl.m. Bratislavy je užívaná asi od roku 1946 .

Objekt garážovej haly sa nachádza v zlom technickom stave, stavba nie je viac ako tri roky užívaná , a viaceré konštrukčné prvky a vybavenie na nej sú odstránené, prípadne poškodené.

**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
33,50*56,58*0,15+15,60*14,80*0,15+14,80*19,20*0,15	361,57
<b>Spodná stavba</b>	
33,50*20,54*3,50+14,80*15,60*2,45+15,60*14,80*2,45	3 539,63
<b>Vrchná stavba</b>	
33,50*56,58*5,30+14,80*15,60*3,15+15,60*14,80*3,15	11 500,32
<b>Zastrešenie</b>	
33,50*56,58*3,63*0,5	3 440,21
<b>Ostatné</b>	
Svetlíky 0,67*0,9*0,5*12,0*4	14,47
Čerpacia stanica 4,2*2,85*3,6	43,09
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>18 899,29</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU****Zatriedenie stavby:****JKSO:**

haly pre opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

**KS:**

1230 Budovy pre obchod a služby

**Rozpočtový ukazovateľ:**RU = 1 647 / 30,1260 = 54,67 €/m<sup>3</sup>**Koeficient konštrukcie:**k<sub>K</sub> = 1,040 (monolitická betónová tyčová)**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	20,54*33,35	685,01		3,50	3,5
Nadzemné	1	56,58*33,35+14,80*15,60+19,20*14,8	2401,98	Repr.	5,30	5,3

**Priemerná zastavaná plocha:**(2401,98) / 1 = 2401,98 m<sup>2</sup>**Priemerná výška podlaží:**

(685,01 \* 3,5 + 2401,98 \* 5,3) / (685,01 + 2401,98) = 4,90 m

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**k<sub>ZP</sub> = 0,92 + (24 / 2401,98) = 0,9300**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**k<sub>VP</sub> = 0,40 + (3,60 / 4,9) = 1,1347**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>						
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	13,78	100	13,78
2	Zvislé konštrukcie	24,00	1,00	24,00	30,08	100	30,08
3	Stropy	9,00	0,30	2,70	3,38	90	3,04
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	1,00	10,00	12,52	80	10,02



5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,76	80	3,01
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,25	80	1,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	7,51	80	6,01
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,76	90	3,38
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
10	Schody	1,00	0,15	0,15	0,19	90	0,17
11	Dvere	3,00	0,20	0,60	0,75	50	0,38
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,50	90	2,25
13	Okná	5,00	0,50	2,50	3,13	60	1,88
14	Povrchy podláh	5,00	0,50	2,50	3,13	60	1,88
15	Vykurovanie	1,00	0,40	0,40	0,50	50	0,25
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	7,51	60	4,51
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,25	60	0,75
18	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,25	50	0,63
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,25	50	0,63
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00	50	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
25	Ostatné	4,00	0,50	2,00	2,50	100	2,50
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>79,85</b>	<b>100,00</b>		<b>86,13</b>

**Rozostavanosť stavby:** 86,13 %  
**Nedokončenosť stavby:** 13,87 %

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  $k_V = 79,85 / 100 = 0,7985$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,211$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,10$   
**Východisková hodnota na MJ:**  $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$   
 $VH = 54,67 \text{ €/m}^3 * 2,211 * 0,7985 * 0,9300 * 1,1347 * 1,040 * 1,10$   
 $VH = 116,5206 \text{ €/m}^3$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Garážová hala s.č. 17531 na p.č. 10132/1	1946	67	3	70	95,71	4,29

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$18899,29 \text{ m}^3 * 116,5206 \text{ €/m}^3$	2 202 156,61
Nedokončenosť	$-13,87 \% \text{ z } 2 202 156,61$	-305 439,12
Východisková hodnota		1 896 717,49
Technická hodnota	$4,29 \% \text{ z } 1 896 717,49 \text{ €}$	81 369,18

**Dokončenosť stavby:**  $(1\,896\,717,49\text{€} / 2\,202\,156,61\text{€}) * 100\% = 86,13\%$

## 2.1.6 Dielne s.č. 17532 na p.č. 10132/12

### POPIS STAVBY

Objekt dielní predstavuje prízemnú halovú stavbu umiestnenú na pozemku parcela číslo 10132/12 v pôvodnom pôvodnom prevádzkovom areály bývalých technických služieb mesta Bratislavy. Objekt bol vybudovaný a slúžil ako dielne na opravu motorových vozidiel a mechanizmov prevádzkovateľa.

Stavbebnotechnický popis: Základy sú pásové z monolitického betonu. Konštrukcia stavby je vybudovaná ako železobetónový stĺpový skelet s výplňovým murivom. Stavba je delená na halovú časť a dielne so socialným zázemím, šatňami a kanceláriami pre zamestnancov.

Strecha na stavbe je sedlová, roznych konštrukčných výšok podľa umiestnenia. Stropnú konštrukciu nad halovým priestorom tvoria oceľové priehradové nosníky, bez podhľadu. Priestory dielní sú prekryté železobetónovými monolitickými nosníkmi. Krytina strechy je plechová s krycím náterom.

Vnútorne priečky sú murované. Vonkajšie a vnútorné povrchy stien sú vápenné hladené.

Okná na objekte sú oceľové, jednoduché, vo veľkom rozsahu poškodené.

Podlahy v opravárenských častiach a dielňach je cementového poteru, v príslušenstve bola keramická dlažba.

Vykurovanie v objekte je ústredné, napojené na centrálnu kotolňu. V súčasnej dobe je nefunkčné, poškodené.

Stavba je užívaná od roku 1948

Stavba dielní je dlhodobe neužívaná, podľa zástupcu vlastníka je odpojená od prívodov tepla, vody a elektriny.

Viaceré zariadenie predmety v objekte dielní sú demontované, prípadne poškodené.

Priemerná konštrukčná výška budovy dielní / 5,17 m / bola stanovená výpočtom na základe váženého priemeru zastavaných plôch jednotlivých prevádzkových priestorov.

### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
26,0*76,0*0,15	296,40
<b>Vrchná stavba</b>	
26,0*10,45*4,50	1 222,65
26,0*10,45*5,0	1 358,50
26,0*6,80*4,30	760,24
26,0*20,30*7,0	3 694,60
26,0*7,10*4,35	803,01
26,0*10,30*5,0	1 339,00
26,0*10,15*4,50	1 187,55

<b>Zastrešenie</b>	
26,0*20,0*3,12+2*1,7*10,45*0,5	1 640,17
<b>Ostatné</b>	
svetlíky 26,0*3*4,0*0,5*1,57	244,92
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>12 547,04</b>

## STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

### Zatriedenie stavby:

**JKSO:** haly pre opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

**KS:** 1230 Budovy pre obchod a služby

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 1\,647 / 30,1260 = 54,67 \text{ €/m}^3$

**Koeficient konštrukcie:**  $k_K = 1,040$  (monolitická betónová tyčová)

### Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	76,0*26,0	1976	Repr. 5,17		5,17

**Priemerná zastavaná plocha:**  $(1976) / 1 = 1976,00 \text{ m}^2$

**Priemerná výška podlaží:**  $(1976 * 5,17) / (1976) = 5,17 \text{ m}$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 1976) = 0,9321$

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**  $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 5,17) = 1,0963$

### Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>						
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	12,25	100	12,25
2	Zvislé konštrukcie	24,00	1,00	24,00	26,74	100	26,74
3	Stropy	9,00	0,60	5,40	6,01	100	6,01
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	1,00	10,00	11,14	90	10,03
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,34	90	3,01
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,11	70	0,78
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	6,68	80	5,34
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,34	80	2,67
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,34	20	0,67
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,23	100	2,23
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,57	60	3,34
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	5,57	50	2,79
15	Vykurovanie	1,00	1,00	1,00	1,11	30	0,33
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,68	80	5,34
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,11	80	0,89
18	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,11	50	0,56

19	Vnútoraná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,11	60	0,67
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,20	0,20	0,22	100	0,22
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,20	0,40	0,45	100	0,45
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
25	Ostatné	4,00	0,20	0,80	0,89	100	0,89
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>89,80</b>	<b>100,00</b>		<b>85,20</b>

**Rozostavanosť stavby:** 85,20 %

**Nedokončenosť stavby:** 14,80 %

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  $k_V = 89,80 / 100 = 0,8980$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,211$

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

**Východisková hodnota na MJ:**  $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$

$VH = 54,67 \text{ €/m}^3 * 2,211 * 0,8980 * 0,9321 * 1,0963 * 1,040 * 1,10$

$VH = 126,8914 \text{ €/m}^3$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Dielne s.č. 17532 na p.č. 10132/12	1948	65	5	70	92,86	7,14

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$12547,04 \text{ m}^3 * 126,8914 \text{ €/m}^3$	1 592 111,47
Nedokončenosť	-14,80 % z 1 592 111,47	-235 632,50
Východisková hodnota		1 356 478,97
Technická hodnota	7,14 % z 1 356 478,97 €	96 852,60

**Dokončenosť stavby:**  $(1\,356\,478,97\text{€} / 1\,592\,111,47\text{€}) * 100\% = 85,20\%$

### 2.1.7 Kotelňa na časti p.č. 10132/12

#### POPIS STAVBY

Kotelňa je súčasťou rozsiahleho objektu dielni umiestneného na pozemku parcela číslo 10 132/12, ktorý sa nachádza na konci v jeho ľavej časti. Kotelňa bola spoločne vybudovaná s pôvodným objektom dielni v roku 1946 - 1948 ako uhľová kotelňa pre vykurovanie celého prevádzkového areálu. Kotelňa bola v posledných rokoch modernizovaná v rámci vykurovacej technológie na plynovú kotelňu.

Podľa podanej informácie zástupcu vlastníka nehnuteľností, kotolňa vykuruje budovu banky na Svätoplukovej ul.

Predmetom ohodnotenie kotolne nie je jej technológia.

Stavebnotechnický popis : Objekt kotolne je prízemný , čiastočne podpivničený o pôvodnú uhľovú časť , Základy sú pásové , z monolitického betonu. Obvodové steny sú murované z pálenej tehly. Streche je nízka pultová. Vonkajšie a vnútorné omietky sú vápenné hladené. Podlahy sú z cementového poteru a z betonovej mazaniny. Vstupné dvere a vráta sú plné oceľové , s krycím náterom.

## OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
12,79*26,0*0,15	49,88
<b>Spodná stavba</b>	
10,10*26,0*2,43	638,12
<b>Vrchná stavba</b>	
12,79*26,0*4,2+(5,08+6,84)*0,5*5,24*4,20	1 527,84
<b>Zastrešenie</b>	
12,79*26,0*0,35+(5,08+6,84)*0,5*5,24*0,35	127,32
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>2 343,16</b>

## STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

**JKSO:**

budovy kotolní a teplární

**KS:**

2302 Stavby energetických zariadení

**Rozpočtový ukazovateľ:**

RU = 2 580 / 30,1260 = 85,64 €/m<sup>3</sup>

**Koeficient konštrukcie:**

k<sub>K</sub> = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

## Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	10,10*26,0	262,6		2,43	2,43
Nadzemné	1	12,79*26,0+(5,08+6,84)*0,5*5,24	363,77	Repr.	4,25	4,25

**Priemerná zastavaná plocha:**

(363,77) / 1 = 363,77 m<sup>2</sup>

**Priemerná výška podlaží:**

(262,6 \* 2,43 + 363,77 \* 4,25) / (262,6 + 363,77) = 3,49 m

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**

k<sub>ZP</sub> = 0,92 + (24 / 363,77) = 0,9860

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**

k<sub>VP</sub> = 0,30 + (2,10 / 3,49) = 0,9017

## Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>						
1	Základy vrát. zemných prác	10,00	1,00	10,00	11,53	100	11,53

2	Zvislé konštrukcie	23,00	1,00	23,00	26,54	100	26,54
3	Stropy	12,00	0,60	7,20	8,30	100	8,30
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,92	100	6,92
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,31	100	2,31
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,15	90	1,04
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,00	1,00	5,00	5,77	90	5,19
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,46	90	3,11
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
10	Schody	3,00	0,50	1,50	1,73	100	1,73
11	Dvere	3,00	0,80	2,40	2,77	100	2,77
12	Vráta	1,00	1,00	1,00	1,15	100	1,15
13	Okná	4,00	0,60	2,40	2,77	100	2,77
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,46	100	3,46
15	Vykurovanie	2,00	1,00	2,00	2,31	100	2,31
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	8,07	100	8,07
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,15	100	1,15
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,31	100	2,31
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,31	100	2,31
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	1,00	1,00	1,15	100	1,15
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,46	100	3,46
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
25	Ostatné	6,00	0,20	1,20	1,38	100	1,38
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>86,70</b>	<b>100,00</b>		<b>98,96</b>

Rozostavanosť stavby: 98,96 %

Nedokončenosť stavby: 1,04 %

Koeficient vplyvu vybavenosti:  $k_V = 86,70 / 100 = 0,8670$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,211$

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

Východisková hodnota na MJ:  $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$

$VH = 85,64 \text{ €/m}^3 * 2,211 * 0,8670 * 0,9860 * 0,9017 * 0,939 * 1,10$

$VH = 150,7585 \text{ €/m}^3$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kotolňa na časti p.č. 10132/12	1948	65	5	70	92,86	7,14

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$2343,16 \text{ m}^3 * 150,7585 \text{ €/m}^3$	353 251,29

Nedokončenosť	-1,04 % z 353 251,29	-3 673,82
Východisková hodnota		349 577,47
Technická hodnota	7,14 % z 349 577,47 €	24 959,83

**Dokončenosť stavby:**  $(349\,577,47\text{€} / 353\,251,29\text{€}) * 100\% = 98,96\%$

## 2.2 STUDNE

### 2.2.1 Studňa na p.č. 10132/11 - Kopaná

Kopaná studňa v umiestnená v strede nádvorcia prevádzkového areálu pri rampe na umývanie nákladných motorových vozidiel., Studňa slúžila ako zdroj vody pre umývanie motorových vozidiel. Studňa má hĺbku 12 m

Pôvodná technológia a čerpadlá na prevádzku sú demontované.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody  
KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Hĺbka: 12 m  
Priemer: 1200 mm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,211$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,10$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa na p.č. 10132/11	1938	75	5	80	93,75	6,25

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49\text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21\text{ €/m} * 5\text{m} + 204,47\text{ €/m} * 2\text{m}) * 2,211 * 1,10$	3 800,01
Technická hodnota	6,25 % z 3 800,01 €	237,50

## 2.3 VONKAJŠIE ÚPRAVY

### 2.3.1 Spevnená plocha - nádvorie p.č. 10312/11

Spevnená plocha z asfaltového betonu vybudovaná na nádvorí areálu - parc.č. 10132/11

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
**Bod:** 8.6. Plochy s povrchom asfaltovým  
**Položka:** 8.6.d) Asfaltový betón hr. 50 mm  
**Kód KS:** 2112 Miestne komunikácie  
**Kód KS2:** 2111 Cestné komunikácie

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $460/30,1260 = 15,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $56,5*87,0+46,5*17,5 = 5729,25 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,211$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,10$   
**Dokončenosť:** 90 %

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha - nádvorie p.č. 10312/11	1965	48	2	50	96,00	4,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$5729,25 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 15,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,211 * 1,10$	212 773,84
Východisková hodnota	$5729,25 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 15,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,211 * 1,10 * 90/100$	191 496,46
Technická hodnota	4,00 % z 191 496,46 €	7 659,86

**Dokončenosť stavby:**  $(191\,496,46 / 212\,773,84) * 100\% = 90,00\%$

**2.3.2 Vjazd do suterénu garážovej haly**

Spevnená plocha z monolitického betonu vybudovaná ako vjazd do podzemného podlažia garážovej haly z jej zadnej strany.

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

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $5,6*21 = 117,6 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,211$



**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,10$   
**Dokončenosť:** 90 %

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vjazd do suterénu garažovej haly	1965	48	2	50	96,00	4,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$117,6 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,211 * 1,10$	3 131,86
Východisková hodnota	$117,6 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,211 * 1,10 * 90/100$	2 818,68
Technická hodnota	4,00 % z 2 818,68 €	112,75

**Dokončenosť stavby:**  $(2\ 818,68 / 3\ 131,86) * 100\% = 90,00\%$

### 2.3.3 Umývacie rampa na p.č. 10132/11

Umývacie rampa umiestnená v strede nádvoria na parc.č. 10132/11 , vybudovaná ako ocelové premostenie.

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 33. Mosty  
**Bod:** 33.1. Pozemných komunikácií (JKSO 821 11)  
**Kód KS:** 2141 Mosty a nadjazdy

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $22600/30,1260 = 750,18 \text{ €/m}^2 \text{ PP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $38,4 * 1,42 = 54,53 \text{ m}^2 \text{ PP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,211$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,10$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Umývacie rampa na p.č. 10132/11	1960	53	2	55	96,36	3,64

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$54,53 \text{ m}^2 \text{ PP} * 750,18 \text{ €/m}^2 \text{ PP} * 2,211 * 1,10$	99 490,68
Technická hodnota	3,64 % z 99 490,68 €	3 621,46

### 2.3.4 Vsakovacie jama na p.č. 10 132/11

Vsakovacie jama kruhového prierezu pre zachytávanie znečistenej vody pri umývacej rampe na p.č. 10 132/11

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
**Bod:** 2.7. Lapač olejov alebo masnôt

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $2550/30,1260 = 84,64 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$

**Počet merných jednotiek:**  $8*3,14*0,7*0,7 = 12,31 \text{ m}^3 \text{ OP}$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,211$

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

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vsakovacie jama na p.č. 10 132/11	1960	53	2	55	96,36	3,64

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12,31 \text{ m}^3 \text{ OP} * 84,64 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,211 * 1,10$	2 534,05
Technická hodnota	$3,64 \% \text{ z } 2 534,05 \text{ €}$	92,24

### 2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Administratívna Budova na p.č. 10132/5	726 188,58	245 088,65
Administratívna budova s.č. 17 533 /výpočtové stredisko/	206 223,56	89 397,91
Prevádzkové objekty na p.č. 9885	1 497 947,79	93 621,74
Garáže na p.č. 10132/20	320 204,45	20 012,78
Garážová hala s.č. 17531 na p.č. 10132/1	1 896 717,49	81 369,18
Dielne s.č. 17532 na p.č. 10132/12	1 356 478,97	96 852,60
Kotolňa na časti p.č. 10132/12	349 577,47	24 959,83
Studňa na p.č. 10132/11	3 800,01	237,50
Spevnená plocha - nádvorie p.č. 10312/11	191 496,46	7 659,86
Vjazd do suterénu garažovej haly	2 818,68	112,75
Umývacie rampa na p.č. 10132/11	99 490,68	3 621,46
Vsakovacie jama na p.č. 10 132/11	2 534,05	92,24
<b>Celkom:</b>	<b>6 653 478,19</b>	<b>663 026,50</b>

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Administratívne budovy

#### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Dom sa nachádza na ulici v . Dom je samostatne stojaci, má podzemné podlažie a nadzemné podlažia. Od krajského mesta je obec vzdialená približne km (centrum obce a mesta) a dopravné spojenie je prímestskou autobusovou dopravou, pričom čas jazdy je približne min. Obec je vyhľadávaným obytným satelitom mesta, pretože s ním bezprostredne susedí.

V okolí domu je kompletná občianska vybavenosť, v blízkosti sú detské jasle, nemocnica s poliklinikou, dom kultúry, obchody, obchodné domy, hotely, banky a občianska vybavenosť (úradu) krajského mesta. Lokalita sa zaraďuje do širšieho centra mesta.

Orientácia obytných miestností je prevažne v smere na .

#### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Dom je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa dá/nedá predpokladať.

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

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Prevádzkové objekty sa nachádzajú v Mestskej časti Ružinov , Katastrálne územie Nivy. Objekty sú umiestnené v pôvodnom areály Technických služieb Bratislava. Vstup do areálu je z Bazovej ulice. Súbor administratívnych objektov predstavuje Administratívnu budovu pre vedenie bývalej spoločnosti a administratívnu budovu "výpočtové stadiisko" . Stavby sú v súčasnej dobe dlhodobo neužívané, sú poškodené a morálne zastaralé. Objekty sú odpojené od prívodov elektriny , vody a plynu.

Na základe technického stavu , veku a polohy posudzovaných nehnuteľnosti - pre skupinu : Administratívnych budov, stanovujem koeficient polohovej diferenciacie hodnotou 0,40

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,4

#### Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis	Trieda	k <sub>PD1</sub>	Váha v <sub>1</sub>	Výsledok k <sub>PD1</sub> *v <sub>1</sub>
<b>1</b>	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,040	13	0,5200
<b>2</b>	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,800	30	24,0000
<b>3</b>	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,220	8	1,7600
<b>4</b>	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>				
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,400	7	2,8000
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,4000
<b>6</b>	<b>Typ nehnuteľnosti</b>				
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,400	10	4,0000
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,800	9	7,2000
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,800	6	4,8000
<b>9</b>	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,400	5	2,0000
<b>10</b>	<b>Konfigurácia terénu</b>				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,2000
<b>11</b>	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,800	7	5,6000
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	1,200	7	8,4000
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>				
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,200	10	12,0000
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,040	8	0,3200
<b>15</b>	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	9	7,2000
<b>16</b>	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b>				
	bez zmeny	III.	0,400	8	3,2000
<b>17</b>	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,220	7	1,5400
<b>18</b>	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,220	4	0,8800
<b>19</b>	<b>Názor znalca</b>				
	problematická nehnuteľnosť	IV.	0,220	20	4,4000
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>100,22</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 100,22 / 180$	0,557
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 334\,486,56 \text{ €} * 0,557$	<b>186 309,01 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### 3.2.1.1.1 Zastavané plochy

#### POPIS

Pozemok parcela číslo 19470/237 sa nachádza v intraviláne Mestskej časti Ružinov, kat. úz. Nivy. Lokalita , v ktorej sa pozemky nachádzajú je situovaná v pôvodnej zástavbe prevádzkových objektov a bytových domov. Územie , kde sa pozemky nachádzajú, je ohraničené ulicami Bazova, Svätoplukova a Kulíškova.

Všetky pozemky sú plne , alebo čiastočne zastavané prevádzkovými a administratívnymi budovami areálu bývalých Technických služieb mesta Bratislavy. Pozemky sú rovinnaté a ich okolí je vybudovaná technická infraštruktúra.

Podľa predloženej územnoplánovacej informácie , funkčné využitie pozemkov je definované ako územie pre zmiešanú zástavbu objektov služieb výrobných a nevýrobných .

V danom území sú neprípustné na umiestnenie stavby rodinných domov a bytových domov .

Stanovenie koeficientov polohovej diferenciacie :

Koeficient všeobecnej situácie, pre predmetnú lokalitu je v intervale 1,2 -1,6  
- pre uvedenú lokalitu stanovujem strednú hodnotu 1,3 jedná sa o územie so zástavbou bytových a prevádzkových objektov

Koeficient intenzity využitia je so zástavbou objektov služieb s bežným technickým vybavením a je daný hodnotou 1,0

Koeficient dopravných vzťahov pre dané územie daný hodnotou 1,0  
z dôvodu , že územie má dostupnosť peši do centra mesta je v čase 10 min.

Koeficient obchodnej a priemyselnej intenzity / interval 1,2 - 1,5 /  
Pre predmetné územie so zástavbou objektov služieb a prevádzkových domov je stanovený strednou hodnotou 1,40

Koeficient technickej infraštruktúry pozemku - interval 1,3 - 1,5  
v okolí pozemku všetky inžinierske siete, dobré napojenie na komunikácie, hodnota 1,5

Koeficient povyšujúcich faktorov 1,01 - 3,0  
Pozemky podľa predloženej územnoplánovacej informácie je možné využiť na vyššie využitie ako v súčasnej dobe. Pozemky je možné zastavať objektmi obchodu a služieb výrobných a nevýrobných. Hodnotu koeficientu povyšujúceho faktora stanovujem v úrovni 1,25 v návaznosti na súčasnú zastavanosť pozemku nefunkčnými pôvodnými objektmi a na investície pri ich prípadnom odstránení.

Koeficient povyšujúcich a negatívnych faktorov 0,2 - 0,99  
Neuvažujem

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
9885	zastavaná plocha a nádvorie	873	873,00	1/1	873,00
10132/1	zastavaná plocha a nádvorie	2382	2382,00	1/1	2382,00
10132/5	zastavaná plocha a nádvorie	110	110,00	1/1	110,00
10132/11	zastavaná plocha a nádvorie	7723	7723,00	1/1	7723,00
10132/12	zastavaná plocha a nádvorie	2367	2367,00	1/1	2367,00
10132/20	zastavaná plocha a nádvorie	1080	1080,00	1/1	1080,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>14 535,00</b>

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V<sub>H<sub>MJ</sub></sub> = 66,39 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>S</sub> koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,30
k <sub>V</sub> koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k <sub>P</sub> koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,20
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k <sub>Z</sub> koeficient zvyšujúcich faktorov	2. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,20
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov		1,00

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 1,20 * 1,00$	2,6208
Jednotková hodnota pozemku	$V_{SH_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,6208$	173,99 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V_{SH_{POZ}} = M * V_{SH_{MJ}} = 14 535,00 \text{ m}^2 * 173,99 \text{ €/m}^2$	2 528 944,65 €

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 9885	151 893,27
parcela č. 10132/1	414 444,18
parcela č. 10132/5	19 138,90
parcela č. 10132/11	1 343 724,77
parcela č. 10132/12	411 834,33
parcela č. 10132/20	187 909,20

Spolu	2 528 944,65
-------	--------------

## 4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Prevádzkové budovy

### 4.1 STAVBY

#### 4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 4.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Prevádzkové objekty sa nachádzajú v Mestskej časti Ružinov, Katastrálne územie Nivy. Objekty sú umiestnené v pôvodnom areáli Technických služieb Bratislava. Vstup do areálu je z Bazovej ulice. Súbor prevádzkových objektov predstavuje garážové haly, skladové a oprávarenské budovy a radové garáže.

Stavby sú v súčasnej dobe dlhodobe neužívané, sú poškodené a morálne zastaralé. Objekty sú odpojené od prívodov elektriny, vody a plynu.

Na základe technického stavu, veku a polohy posudzovaných nehnuteľností - prevádzkových stavieb, stanovujem koeficient polohovej diferenciacie hodnotou 0,35

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,35

**Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:**

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,350 + 0,700)	1,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,193
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315)	0,035

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>i</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>i</sub>
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,035	13	0,4550
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,700	30	21,0000
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,035	8	0,2800
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>				
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,350	7	2,4500
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,350	6	2,1000
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b>				
	nevhodný - obchodný a prevádzkový objekt s nevhodným	IV.	0,193	10	1,9300

	dispozičným riešením pre daný účel využitia				
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,700	9	6,3000
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,700	6	4,2000
<b>9</b>	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>				
	orientácia hlavných miestností k SZ - SV	IV.	0,193	5	0,9650
<b>10</b>	<b>Konfigurácia terénu</b>				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,050	6	6,3000
<b>11</b>	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,700	7	4,9000
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	1,050	7	7,3500
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>				
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,050	10	10,5000
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,035	8	0,2800
<b>15</b>	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,700	9	6,3000
<b>16</b>	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b>				
	bez zmeny	III.	0,350	8	2,8000
<b>17</b>	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,193	7	1,3510
<b>18</b>	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,035	4	0,1400
<b>19</b>	<b>Názor znalca</b>				
	problematická nehnuteľnosť	IV.	0,193	20	3,8600
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>83,46</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 83,46 / 180$	0,464
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 328\,539,94 \text{ €} * 0,464$	<b>152 442,53 €</b>



# III. ZÁVER

## 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

### Rekapitulácia :

#### VŠH pre skupinu objektov: Administratívne budovy

##### Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou : 186 309,01 €

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

##### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 2 528 944,65 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

#### VŠH pre skupinu objektov: Prevádzkové budovy

##### Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou : 152 442,53 €

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

## 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Administratívne budovy</b>	
Administratívna Budova na p.č. 10132/5	136 514,38
Administratívna budova s.č. 17 533 /výpočtové stredisko/	49 794,63
<b>Pozemky</b>	
Zastavané plochy - parc. č. 9885 (873 m <sup>2</sup> )	151 893,27
Zastavané plochy - parc. č. 10132/1 (2 382 m <sup>2</sup> )	414 444,18
Zastavané plochy - parc. č. 10132/5 (110 m <sup>2</sup> )	19 138,90
Zastavané plochy - parc. č. 10132/11 (7 723 m <sup>2</sup> )	1 343 724,77
Zastavané plochy - parc. č. 10132/12 (2 367 m <sup>2</sup> )	411 834,33
Zastavané plochy - parc. č. 10132/20 (1 080 m <sup>2</sup> )	187 909,20
<b>Spolu VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu: Administratívne budovy</b>	<b>2 715 253,66</b>
<b>Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Prevádzkové budovy</b>	
Prevádzkové objekty na p.č. 9885	43 440,49
Garáže na p.č. 10132/20	9 285,93
Garážová hala s.č. 17531 na p.č. 10132/1	37 755,30
Dielne s.č. 17532 na p.č. 10132/12	44 939,61
Kotolňa na časti p.č. 10132/12	11 581,36
Studňa na p.č. 10132/11	110,20
Spevnená plocha - nádvorie p.č. 10312/11	3 554,17
Vjazd do suterénu garažovej haly	52,32
Umývacie rampa na p.č. 10132/11	1 680,36
Vsakovacie jama na p.č. 10 132/11	42,80
<b>Spolu VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu: Prevádzkové budovy</b>	<b>152 442,53</b>
<b>Spolu VŠH za všetky skupiny</b>	<b>2 867 696,19</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>2 870 000,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **2 870 000,00 €**

Slovom: **Dvamiliónosemstosedemdesiat tisíc Eur**

V Bratislava dňa 24.4.2013

Ing. Viliam Antal

## IV. PRÍLOHY

- List vlastníctva
- Situácia 2x
- Pôdorysy a rezy objektov 6x
- Fotodokumentácia 3x
- Snímka z katastrálnej mapy
- Územnoplánovacia informácia

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie

Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľnosti, evidenčné číslo znalca 910034

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 55/2013 znaleckého denníka č. 1 / 2013

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 55 / 2013