

Meno, adresa znalca: STATUS Plus, s.r.o., ul. 29. Augusta č. 32, Bratislava, IČO: 45 549 192, zápis v OR SR oddiel: Sro, vložka č:65263/B,
Ing. Iveta Grebáčová, znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie
pozemné stavby - odhad hodnoty nehnuteľností

Zadávateľ: Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie č.1, 814 99
Bratislava, IČO: 00603481, DIČ: 2020372596

Číslo spisu (objednávky): objednávka číslo OTS 1300315 SNM/13/7/Po

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 55/2013

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností: dvoch administratívno - prevádzkových budov, budovy dielne (všetky tieto stavby sú vedné pod súpisným číslom 1340, k.ú.: Nivy) a stavby haly a stavby garáží na ulici Mlynské Nivy č.61, Bratislava za účelom zamýšľaného prevodu.

Počet listov (z toho príloh): 59 (26)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Bratislave 13.5.2013

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanoviť všeobecnú hodnotu dvoch administratívno - prevádzkových budov, budovy dielne (všetky tieto stavby sú vedné pod súpisným číslo 1340, k.ú.: Nivy) a stavby haly a stavby garáží na ulici Mlynské Nivy č.61, Bratislava.

2. Dátum vyžiadania posudku: 13.2.2013

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 14.2.2013

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 14.2.2013

5. Podklady na vypracovanie posudku :

- Objednávka číslo OTS 1300315 SNM/13/7/Po
- Výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 1, k.ú. Nivy, vytvorená cez katasterportál,
- Výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 4, k.ú. Nivy, vytvorená cez katasterportál,
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katasterportál,
- Odpoveď Mestskej časti Bratislava - Ružinov - Vyhľadania archívnych dokladov,
- Kópia Stavebného povolenia k stavbe "stolárska dielňa",
- Odpoveď Obvodného úradu životného prostredia Bratislava II, oddelenie právne a ekonomicko-prevádzková,
- Kópia Rozhodnutia o zrušení súpisného čísla, vydané Odborom výstavby a územného plánovania,
- Kópia Potvrdenia o pridelení súpisného a orientačného čísla vydané Mestskou časťou Bratislava - Ružinov,

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z. z. z 18. mája 2010, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o VŠH majetku v znení neskorších predpisov.

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

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

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

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

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 534/2008 Z.z. ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

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

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

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

Vyhláška Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 75/2008 Z. z., ktorou sa ustanovujú pravidlá vykazovania, prepočtu a zaokrúhľovania peňažných súm v súvislosti s prechodom na euro na účely účtovníctva, daní a colné účely.

Vyhláška MSSR č.33/2009 Z.z., ktorou sa mení vyhláška č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch.

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: Žiadne.

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

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. a 605/2008 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. (Na budovy je uzatvorená formálna nájomná zmluva) Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2013.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Bratislava II

Obec: BA-m.č. Ružinov

Katastrálne územie: Nivy

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č.1

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

STAVBY

súp.č. 1340, na parc.15353/9, 15, administratívno-prevádzková budova, 1

súp.č. 1340, na parc.15353/14,15, administratívno-prevádzková budova, 1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1340 je evidovaný na liste vlastníctva čísla 4

súp.č. 1340, na parc.15353/12, 20, sklady, 1

súp.č. 1340, na parc.15353/29, 20, dielne, 1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1340 nie je evidovaný na liste vlastníctva.

ČASŤ B: VLASTNÍCI

1. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, SR, 1/1

c) Údaje o obhliadke a zameranie predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 14.2.2013.

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

Právna dokumentácia nie je v súlade so skutkovým stavom evidovanom na LV č. 1, k.ú.: Nivy. Jedna administratívno-prevádzková budova leží na dvoch pozemkoch. Na

každou je však v katastri nehnuteľností vedená s iným účelom využitia. V katastrálnej mape nie sú zakreslené garáže. Na liste vlastníctva nie je zapísaná stavba haly ani stavba garáží.

e) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:

administratívno prevádzková budova postavená na parc.č. 15353/4, k.ú. Nivy,
administratívno prevádzková budova postavená na parc.č. 15353/9, 15354/12, k.ú. Nivy,
budova dielne na parc.č.15354/29, k.ú. Nivy,

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

hala na parc.č.15354/42, k.ú. Nivy,
garáže na parc.č.15354/42, k.ú. Nivy

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 administratívno prevádzková budova B

Architektonické a dispozičné riešenie:

Budova má obdĺžnikový pôdorysný tvar. Má tri nadzemné podlažia a plochú strechu. V budove je jedno centrálné schodisko a je bez výtahu. Doklady o veku stavby sa nezachovali. Vek stavby som určila na základe informácie Miestneho úradu Bratislava Ružinov.

Budova v minulom roku prešla rekonštrukciou interiérov a výplní fasádnych otvorov. Preto som opotrebenie počítala analytickou metódou.

Hodnoty rozpočtových ukazovateľov v koeficientoch vybavenia sú identické s preukázanými nákladmi na rekonštrukciu, ktoré tvoria prílohu posudku.

Stavebnotechnické riešenie:

Základy	Železobetónové základové pásy
Konštrukcie	zvislé nosné konštrukcie - murované hr. 450 mm, stropy - železobetónové montované panely
Zastrešenie	strešná konštrukcia - plochá strecha s asfaltovou hydroizolačnou vrstvou
Fasáda	vonkajšia vápenocementová omietka
Klamp. konštr.	pozinkovaný plech - žľaby, zvody
Vnútorne povrchy	vápenocementové omietky, vnútorná maľba, keramické dlažby v kuchynkách a hygienických zariadeniach, PVC podlahová krytina vo vstupe, chodbách, na schodisku a v kanceláriách. Stropy majú Thermatexové podhlady.
Dvere	vchodové dvere z plastových profilov, interiérové dvere laminátové v ocelových zárubniach
Okná	Plastové profily s izolačným dvojsklom
Vykurovanie a ohrev TUV	Príprava TUV pomocou 2 elektrických zásobníkových ohrievačov, ústredné vykurovanie napojené na odovzdávaciu stanicu tepla v budove „F“, koncové vykurovacie telesá článkové liatinové.
Elektroinštalácia	svetelná a motorická
Bleskozvod	objekt je chránený bleskozvodom
Vnútorná kanalizácia	kameninové zvislé rozvody, plastové zo zariadení zdravotníckych predmetov
Hygienické zariadenia	keramické umývadlá, keramické WC misy, pisoáre.
Kuchyne	kuchynské linky s laminátu s kuchynským drezom a mikrovlnnou rúrou.

POPIS PODLAŽÍ**1. Nadzemné**

Na prízemí sa nachádzajú kancelárie a sociálne zariadenia.

2. Nadzemné

Na prízemí sa nachádzajú kancelárie, kuchynka a sociálne zariadenia.

3. Nadzemné

Na prízemí sa nachádzajú kancelárie, kuchynka a sociálne zariadenia.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
24,4*9,11*0,4	88,91
Vrchná stavba	
24,4*9,11*(11,105-0,5)	2 357,32
Zastrešenie	
24,4*9,11*0,5	111,14
Obstavaný priestor stavby celkom	2 557,37

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 €/m³**Koeficient konštrukcie:**k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	24,4*9,11	222,28	Repr.	3,5	3,5
Nadzemné	2	24,4*9,11	222,28	Repr.	3,5	3,5
Nadzemné	3	24,4*9,11	222,28	Repr.	3,5	3,5

Priemerná zastavaná plocha: $(222,28 + 222,28 + 222,28) / 3 = 222,28 \text{ m}^2$ **Priemerná výška podlaží:** $(222,28 * 3,5 + 222,28 * 3,5 + 222,28 * 3,5) /$ $(222,28 + 222,28 + 222,28) = 3,50 \text{ m}$ **Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:** $k_{zP} = 0,92 + (24 / 222,28) = 1,0280$ **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 [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	8,61

2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	18,31
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,69
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,53
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,15
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,80	0,80	0,86
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,90	6,30	6,78
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,23
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,80	1,60	1,72
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,23
11	Dvere	3,00	0,70	2,10	2,26
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,38
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,23
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,31
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,46
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,08
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,80	2,40	2,58
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,80	2,40	2,58
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,50	1,00	1,08
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,50	1,50	1,61
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,46
Ďalšie konštrukcie					
26	čajové kuchynky	-	-	0,30	0,32
27	klimatizácia	-	-	0,50	0,54
Spolu		100,00		92,90	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 92,90 / 100 = 0,9290$$

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,211$$

Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,13$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 2,211 * 0,9290 * 1,0280 * 0,9000 * 0,939 * 1,13$$

$$VH = 187,5486 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	8,61	1974	150	39	2,24
2	Zvislé konštrukcie	18,31	1974	80	39	8,93
3	Stropy	9,69	1974	80	39	4,72
4	Zastrešenie bez krytiny	7,53	1974	70	39	4,20
5	Krytina strechy	2,15	1974	40	39	2,10
6	Klampiarske konštrukcie	0,86	1974	39	39	0,86
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,78	2012	50	1	0,14
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,23	1974	39	39	3,23

9	Vnútorne keramické obklady	1,72	2012	39	1	0,04
10	Schody	3,23	1974	60	39	2,10
11	Dvere	2,26	2012	50	1	0,05
12	Vráta	0,00	2012	0	0	0,00
13	Okná	5,38	2012	50	1	0,11
14	Povrchy podláh	3,23	2012	39	1	0,08
15	Vykurovanie	4,31	1974	39	39	4,31
16	Elektroinštalácia	6,46	2012	39	1	0,17
17	Bleskozvod	1,08	1974	39	39	1,08
18	Vnútorný vodovod	2,58	2012	39	1	0,07
19	Vnútorná kanalizácia	2,58	2012	39	1	0,07
20	Vnútorný plynovod	0,00	1974	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,08	2012	39	1	0,03
22	Vybavenie kuchýň	0,00	2012	0	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	1,61	2012	39	1	0,04
24	Výťahy	0,00	1974	0	0	0,00
25	Ostatné	6,46	2012	39	1	0,17
26	čajové kuchynky	0,32	2012	15	1	0,02
27	klimatizácia	0,54	2012	15	1	0,04
Opotrebenie						34,80%
Technický stav						65,20%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$187,5486 \text{ €/m}^3 * 2557,37 \text{ m}^3$	479 631,16
Technická hodnota	65,20 % z 479 631,16 €	312 719,52

2.1.2 administratívno prevádzková budova „C“

Architektonické a dispozičné riešenie:

Budova má obdĺžnikový pôdorysný tvar. Má jedno nadzemné podlažia a plochú strechu. Budova je v zlom technickom stave. Budova má porušenú krytinu strechy.

Stavebnotechnické riešenie:

Základy	Železobetónové základové pásy a pätky
Konštrukcie	zvislé nosné konštrukcie - tyčové, skelet stropy - železobetónové montované trámikové panely . Obvodový plášť - murovaná výplň
Zastrešenie	strešná konštrukcia - plochá strecha s asfaltovou hydroizolačnou vrstvou
Fasáda	vonkajšia vápenocementová šľachtená omietka
Klamp. konštr.	pozinkovaný plech - žlaby, zvody
Vnútorne povrchy	vápenocementové omietky, vnútorná maľba, podlaha z cementových poterov
Dvere	vchodové dvere z oceľové, interiérové dvere laminátové v oceľových zárubniach
Okná	Oceľovo - hliníkové
Vykurovanie a ohrev TÚV	Ústredné vykurovanie napojené na odovzdávaciu stanicu tepla v budove „F“, koncové vykurovacie telesá oceľové registre.

Elektroinštalácia	svetelná a motorická
Bleskozvod	objekt je chránený bleskozvodom

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné

Na prízemí - INP sa nachádzajú kancelárie, sklady a dielne:

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
24,4*49*0,4	478,24
Vrchná stavba	
24,4*49*4,5	5 380,20
Zastrešenie	
24,4*49*0,5	597,80
Obstavaný priestor stavby celkom	6 456,24

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO:

budovy technickoprevádzkové

KS:

1220 Budovy pre administratívu

Rozpočtový ukazovateľ:

RU = 2 802 / 30,1260 = 93,01 €/m³

Koeficient konštrukcie:

k_K = 1,158 (monolitická betónová tyčová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr. Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	24,4*49	1195,6	Repr 4,5	4,5

Priemerná zastavaná plocha:

$$(1195,6) / 1 = 1195,60 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(1195,6 * 4,5) / (1195,6) = 4,50 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 1195,6) = 0,9401$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,5) = 0,7667$$

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. [%]
Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	0,80	6,40	12,26	100	12,26
2	Zvislé konštrukcie	17,00	0,80	13,60	26,04	100	26,04

3	Stropy	9,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	0,80	5,60	10,73	100	10,73
5	Krytina strechy	2,00	0,80	1,60	3,07	50	1,54
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,92	100	1,92
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,30	2,10	4,02	100	4,02
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	4,60	100	4,60
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
11	Dvere	3,00	0,60	1,80	3,45	100	3,45
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
13	Okná	5,00	0,50	2,50	4,79	100	4,79
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	5,75	100	5,75
15	Vykurovanie	4,00	0,60	2,40	4,60	100	4,60
16	Elektroinštalácia	6,00	0,70	4,20	8,05	100	8,05
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,50	1,50	2,87	100	2,87
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,70	2,10	4,02	100	4,02
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
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	3,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
25	Ostatné	6,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
	Ďalšie konštrukcie						
26	vráta	-	-	2,00	3,83	100	3,83
	Spolu	100,00		52,20	100,00		98,47

Rozostavanosť stavby: 98,47 %

Nedokončenosť stavby: 1,53 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 52,20 / 100 = 0,5220$

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

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,13$

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

$$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 2,211 * 0,5220 * 0,9401 * 0,7667 * 1,158 * 1,13$$

$$VH = 101,2454 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
administratívno prevádzková budova	1974	39	41	80	48,75	51,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$6456,24 \text{ m}^3 * 101,2454 \text{ €/m}^3$	653 664,60
Nedokončenosť	-1,53 % z 653 664,60	-10 001,07
Východisková hodnota		643 663,53
Technická hodnota	51,25 % z 643 663,53 €	329 877,56

Dokončenosť stavby: $(643\ 663,53\text{€} / 653\ 664,60\text{€}) * 100\ \% = 98,47\ \%$

2.1.3 dielne „F“**Architektonické a dispozičné riešenie:**

Budova má obdĺžnikový pôdorysný tvar. Má jedno nadzemné podlažia a plochú strechu. Budova je v zlom technickom stave.

Stavebnotechnické riešenie:

Základy	Železobetónové základové pásy
Konštrukcie	zvislé nosné konštrukcie - murované hr. 450 mm, stropy - železobetónové montované trámikové panely
Zastrešenie	strešná konštrukcia - plochá strecha s asfaltovou hydroizolačnou vrstvou
Fasáda	vonkajšia vápennocementová omietka
Klamp. konštr.	pozinkovaný plech - žlaby, zvody
Vnútorne povrchy	vápennocementové omietky, vnútorná maľba, keramické dlažby v hygienických zariadeniach, cementový poter
Dvere	vchodové vráta ocelové, interiérové dvere laminátové v ocelových zárubniach
Okná	Ocelové
Vykurovanie a ohrev TUV	ústredné vykurovanie napojené na odovzdávaciu stanicu tepla , koncové vykurovacie telesá panelové plechové.
Elektroinštalácia	svetelná a motorická
Bleskozvod	objekt je chránený bleskozvodom
Vnútorná kanalizácia	kameninové zvislé rozvody, plastové zo zariadených zdravotníckych predmetov
Hygienické zariadenia	keramické umývadlo, keramická WC misa.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
36,5*12*0,4	175,20
Vrchná stavba	
36,5*12*4,5	1 971,00
Zastrešenie	
36,5*12*0,5	219,00
Obstavaný priestor stavby celkom	2 365,20

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

budovy spotrebného priemyslu

KS:

1251 Priemyselné budovy

Rozpočtový ukazovateľ:RU = 2 156 / 30,1260 = 71,57 €/m³**Koeficient konštrukcie:**k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu**

Podlažie	Číslo Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr. Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1 36,5*12	438	Repr. 4,5	4,5

Priemerná zastavaná plocha:(438) / 1 = 438,00 m²**Priemerná výška podlaží:**

(438 * 4,5) / (438) = 4,50 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:k_{ZP} = 0,92 + (24 / 438) = 0,9748**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,5) = 0,7667**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	0,90	7,20	12,94
2	Zvislé konštrukcie	21,00	0,90	18,90	33,94
3	Stropy	11,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	10,78
5	Krytina strechy	2,00	0,80	1,60	2,88
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,80
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,70	4,20	7,55
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	4,31
9	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,05	0,15	0,27
12	Vráta	1,00	0,80	0,80	1,44
13	Okná	5,00	0,70	3,50	6,29
14	Povrchy podláh	3,00	0,20	0,60	1,08
15	Vykurovanie	4,00	0,30	1,20	2,16
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	10,78
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,80
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,20	0,40	0,72
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,20	0,40	0,72
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,10	0,30	0,54
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,00	0,00	0,00
Spolu		100,00		55,65	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:	$k_V = 55,65 / 100 = 0,5565$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,211$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,13$
Východisková hodnota na MJ:	$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$
	$VH = 71,57 \text{ €/m}^3 * 2,211 * 0,5565 * 0,9748 * 0,7667 * 0,939 * 1,13$
	$VH = 69,8345 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
dieľne	1974	39	61	100	39,00	61,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$69,8345 \text{ €/m}^3 * 2365,20 \text{ m}^3$	165 172,56
Technická hodnota	$61,00 \% \text{ z } 165 172,56 \text{ €}$	100 755,26

2.1.4 hala „D“

Architektonické a dispozičné riešenie:

Kovová hala má obdĺžnikový pôdorysný tvar.

Stavebnotechnické riešenie:

Základy	Železobetónové základové pätky
Konštrukcie	zvislé nosné konštrukcie - tyčové, ocelový skelet , zastrešenie ocelovými väzníkmi
Zastrešenie	strešná konštrukcia - sedlová strecha s prelamovaným plechom
Fasáda	Obvodový plášť z prelamovaných plechov bez tepelenej izolácie
Klamp. konštr.	pozinkovaný plech - žľaby, zvody
Vnútorne povrchy	Steny prelamovaný plech, podhlad prelamovaný plech, podlaha z cementových poterov
Dvere	vchodové dvere z ocelové,
Okná	Ocelové
Elektroinštalácia	svetelná a motorická
Bleskozvod	objekt je chránený bleskozvodom

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(36+18) * 12 * 0,4$	259,20
Vrchná stavba	
$(36+18) * 12 * 6$	3 888,00
Zastrešenie	
$(36+18) * 12 * 1,8/2$	583,20
Obstavaný priestor stavby celkom	4 730,40

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

JKSO: haly pre skladovanie priemyselných tovarov
KS: 1252 Nádrže, silá a sklady
Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 1\,301 / 30,1260 = 43,19 \text{ €/m}^3$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,948$ (kovová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo Výpočet ZP	ZP [m ²] Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1 (36+18) * 12	648	Repr 6	6

Priemerná zastavaná plocha: $(648) / 1 = 648,00 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(648 * 6) / (648) = 6,00 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 648) = 0,9570$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 6) = 1,0000$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	12,00	0,80	9,60	21,82
2	Zvislé konštrukcie	29,00	0,60	17,40	39,55
3	Stropy	9,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	0,60	6,60	15,00
5	Krytina strechy	3,00	0,60	1,80	4,09
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,60	0,60	1,36
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,00	0,00	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,00	0,00	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	2,00	0,80	1,60	3,64
13	Okná	4,00	0,60	2,40	5,45
14	Povrchy podláh	5,00	0,00	0,00	0,00
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	0,60	3,00	6,82
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	2,27
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,00	0,00	0,00
Spolu		100,00		44,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:	$k_V = 44,00 / 100 = 0,4400$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,211$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,13$
Východisková hodnota na MJ:	$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$
	$VH = 43,19 \text{ €/m}^3 * 2,211 * 0,4400 * 0,9570 * 1,0000 * 0,948 * 1,13$
	$VH = 43,0748 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
hala	1980	33	37	70	47,14	52,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$43,0748 \text{ €/m}^3 * 4730,40 \text{ m}^3$	203 761,03
Technická hodnota	$52,86 \% \text{ z } 203 761,03 \text{ €}$	107 708,08

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 spevnené plochy

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod:	8.6. Plochy s povrchom asfaltovým
Položka:	8.6.a) Liaty asfalt hr. 30 mm, podklad betónový obalované kamenivo
Kód KS:	2111 Cestné komunikácie
Kód KS2:	2112 Miestne komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$450/30,1260 = 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	$(5326+604-648-(10*5,5*2,5))*0,8 = 4115,6 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,211$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,13$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
spevnené plochy	1980	33	17	50	66,00	34,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4115,6 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,211 *$	153 621,13
Technická hodnota	$34,00 \% \text{ z } 153 621,13 \text{ €}$	52 231,18

2.3 ZLÚČENÉ STAVBY

2.3.1 monolitické garáže

Monolitické garáže stoja na pozemku p.č.15354/42, k.ú. Nivy. Prefabrikované stavby majú kovovú bránu a strešnú krytinu s asfaltovej lepenky, klampiarske konštrukcie s pozinkovaného plechu. Všetky garáže sú identické.

2.3.1.1 monolitická garáž

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO:812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení
KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1980	2,5*5,5	13,75	18/13,75=1,309

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.1 betónové, podmurovka tehlová alebo kamenná, škárovaná alebo omietaná	925
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	2790

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
	Spolu	295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,211$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,13$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	(2790 + 295 * 1,309)/30,1260	105,43

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1980	33	47	80	41,25	58,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	105,43 €/m ² *13,75 m ² *2,211*1,13	3 621,88
Technická hodnota	58,75% z 3 621,88	2 127,85

2.3.1.2 monolitická garáž

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO:812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení
KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1980	2,5*5,5	13,75	18/13,75=1,309

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.1 betónové, podmurovka tehlová alebo kamenná, škárovaná alebo omietaná	925
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
18	Elektroinštalácia	

18.4 len svetelná - poistky	190
Spolu	2790

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**22 Vráta**

22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
Spolu	295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,211$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,13$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2790 + 295 * 1,309) / 30,1260$	105,43

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1980	33	47	80	41,25	58,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$105,43 \text{ €/m}^2 * 13,75 \text{ m}^2 * 2,211 * 1,13$	3 621,88
Technická hodnota	58,75% z 3 621,88	2 127,85

2.3.1.3 monolitická garáž**ZATRIEDENIE STAVBY**JKSO:812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení
KS: 124 2 Garážové budovy**MERNÉ JEDNOTKY**

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1980	$2,5 * 5,5$	13,75	$18 / 13,75 = 1,309$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽRozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.1 betónové, podmurovka tehlová alebo kamenná, škárovaná alebo	925

omietaná

3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
Spolu		2790

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
Spolu		295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,211$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,13$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2790 + 295 * 1,309) / 30,1260$	105,43

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1980	33	47	80	41,25	58,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$105,43 \text{ €/m}^2 * 13,75 \text{ m}^2 * 2,211 * 1,13$	3 621,88
Technická hodnota	58,75% z 3 621,88	2 127,85

2.3.1.4 monolitická garáž**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO:812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení
 KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1980	2,5*5,5	13,75	18/13,75=1,309

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.1 betónové, podmurovka tehlová alebo kamenná, škárovaná alebo omietaná	925
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	2790

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
	Spolu	295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

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

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,13$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2790 + 295 * 1,309) / 30,1260$	105,43

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1980	33	47	80	41,25	58,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	105,43 €/m ² *13,75 m ² *2,211*1,13	3 621,88
Technická hodnota	58,75% z 3 621,88	2 127,85

2.3.1.5 monolitická garáž**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO:812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení
KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1980	2,5*5,5	13,75	18/13,75=1,309

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.1 betónové, podmurovka tehlová alebo kamenná, škárovaná alebo omietaná	925
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	2790

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
	Spolu	295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,211$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,13$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2790 + 295 * 1,309) / 30,1260$	105,43

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1980	33	47	80	41,25	58,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$105,43 \text{ €/m}^2 * 13,75 \text{ m}^2 * 2,211 * 1,13$	3 621,88
Technická hodnota	58,75% z 3 621,88	2 127,85

2.3.1.6 monolitická garáž**ZATRIEDENIE STAVBY**JKSO:812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení
KS: 124 2 Garážové budovy**MERNÉ JEDNOTKY**

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1980	2,5*5,5	13,75	18/13,75=1,309

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽRozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.1 betónové, podmurovka tehlová alebo kamenná, škárovaná alebo omietaná	925
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
8	Klapiarske konštrukcie	

	8.4 z pozinkovaného plechu	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	2790

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
	Spolu	295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,211$ Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,13$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2790 + 295 * 1,309) / 30,1260$	105,43

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1980	33	47	80	41,25	58,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$105,43 \text{ €/m}^2 * 13,75 \text{ m}^2 * 2,211 * 1,13$	3 621,88
Technická hodnota	58,75% z 3 621,88	2 127,85

2.3.1.7 monolitická garáž**ZATRIEDENIE STAVBY**JKSO:812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení
KS: 124 2 Garážové budovy**MERNÉ JEDNOTKY**

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1980	2,5*5,5	13,75	18/13,75=1,309

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽRozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.1 betónové, podmurovka tehlová alebo kamenná, škárovaná alebo omietaná	925
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
8	Klapiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	2790

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
	Spolu	295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,211$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,13$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2790 + 295 * 1,309) / 30,1260$	105,43

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1980	33	47	80	41,25	58,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$105,43 \text{ €/m}^2 * 13,75 \text{ m}^2 * 2,211 * 1,13$	3 621,88
Technická hodnota	$58,75\% \text{ z } 3 621,88$	2 127,85

2.3.1.8 monolitická garáž**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO:812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení
KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1980	2,5*5,5	13,75	18/13,75=1,309

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.1 betónové, podmurovka tehlová alebo kamenná, škárovaná alebo omietaná	925
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	2790

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracie (1 ks)	295
	Spolu	295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

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

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,13$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2790 + 295 * 1,309) / 30,1260$	105,43

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1980	33	47	80	41,25	58,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	105,43 €/m ² *13,75 m ² *2,211*1,13	3 621,88
Technická hodnota	58,75% z 3 621,88	2 127,85

2.3.1.9 monolitická garáž**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO:812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení
KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1980	2,5*5,5	13,75	18/13,75=1,309

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.1 betónové, podmurovka tehlová alebo kamenná, škárovaná alebo omietaná	925
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
8	Klapiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	2790

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**22 Vráta**

22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks) 295

Spolu 295**Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,211$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,13$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2790 + 295 * 1,309) / 30,1260$	105,43

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1980	33	47	80	41,25	58,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$105,43 \text{ €/m}^2 * 13,75 \text{ m}^2 * 2,211 * 1,13$	3 621,88
Technická hodnota	$58,75\% \text{ z } 3 621,88$	2 127,85

2.3.1.10 monolitická garáž**ZATRIEDENIE STAVBY**JKSO:812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení
KS: 124 2 Garážové budovy**MERNÉ JEDNOTKY**

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1980	$2,5 * 5,5$	13,75	$18 / 13,75 = 1,309$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽRozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.1 betónové, podmurovka tehlová alebo kamenná, škárovaná alebo omietaná	925

3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
Spolu		2790

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracie (1 ks)	295
Spolu		295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,211$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,13$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2790 + 295 * 1,309) / 30,1260$	105,43

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1980	33	47	80	41,25	58,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$105,43 \text{ €/m}^2 * 13,75 \text{ m}^2 * 2,211 * 1,13$	3 621,88
Technická hodnota	58,75% z 3 621,88	2 127,85

2.3.1.11 Vyhodnotenie - monolitické garáže

Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	monolitická garáž	3 621,88	2 127,85
2.	monolitická garáž	3 621,88	2 127,85
3.	monolitická garáž	3 621,88	2 127,85
4.	monolitická garáž	3 621,88	2 127,85
5.	monolitická garáž	3 621,88	2 127,85

6.	monolitická garáž	3 621,88	2 127,85
7.	monolitická garáž	3 621,88	2 127,85
8.	monolitická garáž	3 621,88	2 127,85
9.	monolitická garáž	3 621,88	2 127,85
10.	monolitická garáž	3 621,88	2 127,85
Spolu		36 218,80	21 278,50

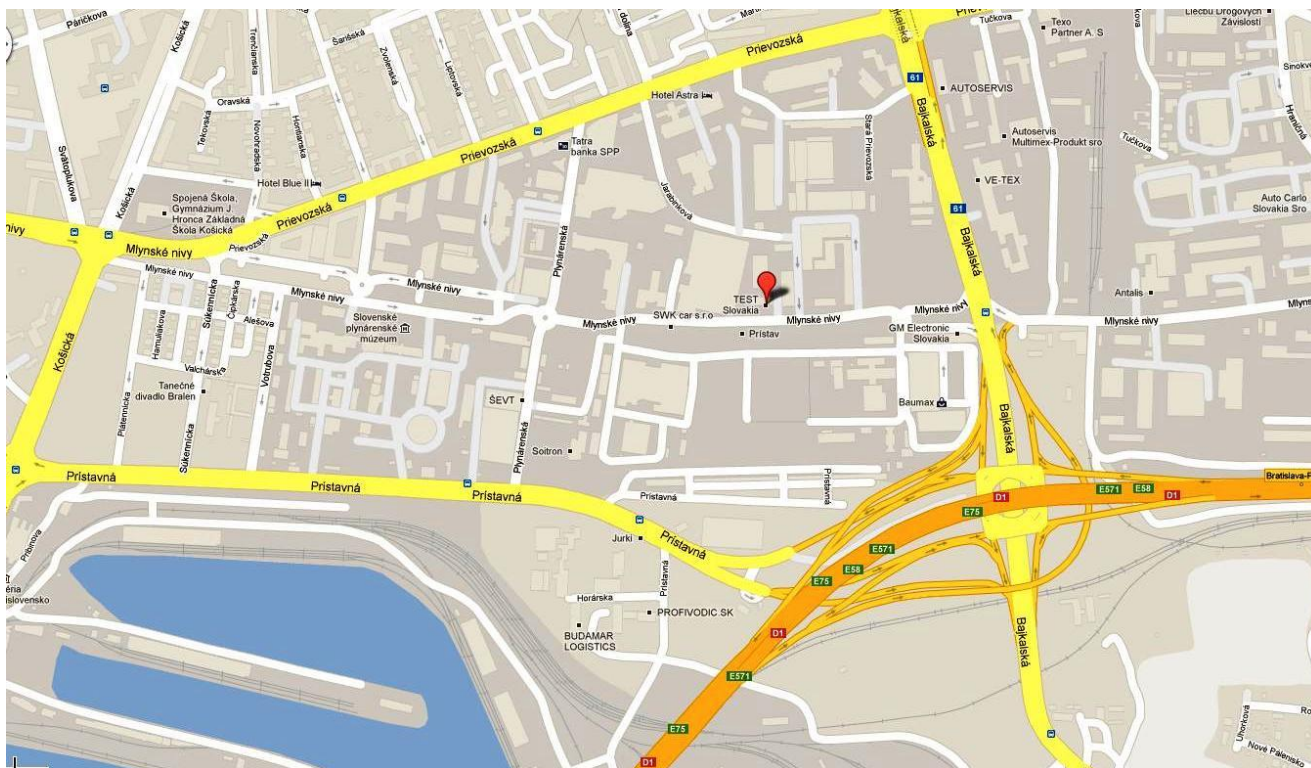
2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
administratívno prevádzková budova B	479 631,16	312 719,52
administratívno prevádzková budova C	643 663,53	329 877,56
dielne F	165 172,56	100 755,26
hala D	203 761,03	107 708,08
spevnené plochy	153 621,13	52 231,18
monolitické garáže	36 218,80	21 278,50
Celkom:	1 682 068,21	924 570,10

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosti sa nachádzajú v širšom centre mesta Bratislava v katastrálnom území Nivy na ulici Mlynské Nivy 61.

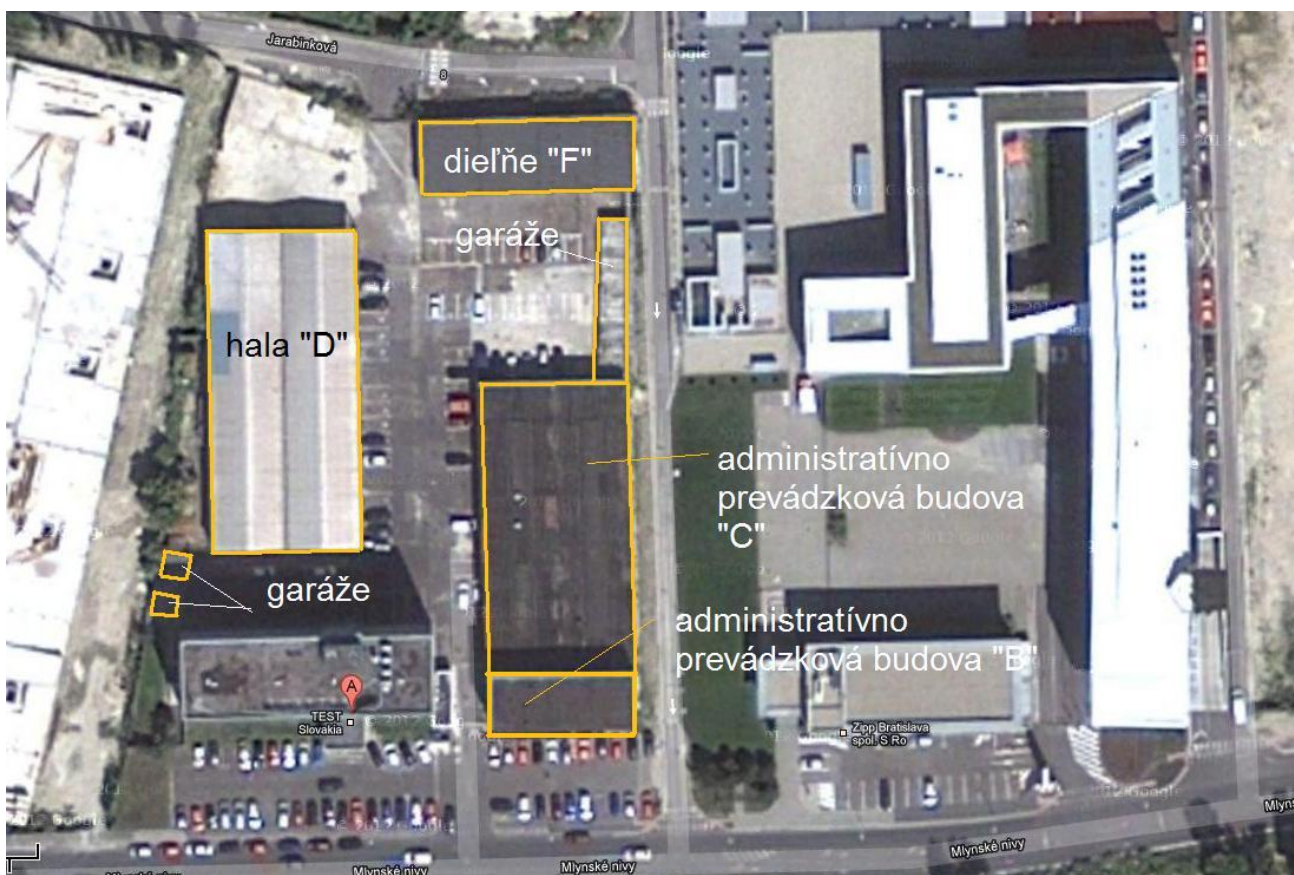


Analýza využitia nehnuteľností:

Budovy slúžia ako administratívno prevádzkové stavby a sklady. Vzhľadom na ich architektonické a stavebnotechnické parametre ni sú uspôsobené na iný účel využitia ako slúžia doteraz.

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

Okrem administratívno prevádzkovej budovy „B“, ktorá bola rekonštruovaná minulý rok je potrebná okamžitá rozsiahla rekonštrukcia ohodnocovaných stavieb.

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

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 _{PDI}	Váha V _I	Výsledok K _{PDI} *V _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,220	13	2,8600
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,800	30	24,0000
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,800	8	6,4000
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,400	7	2,8000
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,4000
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	0,800	10	8,0000
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,200	9	10,8000
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,800	6	4,8000
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,400	5	2,0000
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,2000
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, kábelová televízia	I.	1,200	7	8,4000
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	1,200	7	8,4000
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,200	10	12,0000
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,040	8	0,3200
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,400	9	3,6000
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,400	8	3,2000

17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,040	7	0,2800
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,400	4	1,6000
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,400	20	8,0000
Spolu				180	117,06

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 117,06 / 180$	0,65
Všeobecná hodnota	$V\check{S}H_S = TH * k_{PD} = 924\ 570,10 \text{ €} * 0,650$	600 970,57 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou: 600 970,57 €
 Pri výpočte všeobecnej hodnoty nehnuteľností bola použitá metóda polohovej diferenciacie. Výnosová, resp. kombinovaná metóda nebola použitá vzhľadom na nedostatok dokladov, ktoré by bolo možné použiť pri výpočte výnosov a nákladov stavby. Porovnávací metóda nebola použitá pre nedostatok relevantných podkladov pre jej použitie.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
administratívno prevádzková budova B	203 267,69
administratívno prevádzková budova C	214 420,42
dielne F	65 490,92
hala D	70 010,25
spevnené plochy	33 950,27
monolitické garáže	13 831,03
Spolu VŠH	600 970,57
Zaokrúhlená VŠH spolu	601 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **601 000,00 €**

Slovom: **Šesťstojedentisíc Eur**

V Bratislave dňa 13.5.2013

STATUS Plus,
Ing. Iveta Grebáčová

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 1, k.ú. Nivy, vytvorená cez katasterportál,
- Výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 4, k.ú. Nivy, vytvorená cez katasterportál,
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katasterportál,
- Odpoveď Mestskej časti Bratislava - Ružinov - Vyhľadania archívnych dokladov,
- Kópia Stavebného povolenia k stavbe "stolárska dielňa",
- Odpoveď Obvodného úradu životného prostredia Bratislava II, oddelenie právne a ekonomicko-prevádzková,
- Kópia Rozhodnutia o zrušení súpisného čísla, vydané Odborom výstavby a územného plánovania,
- Kópia Potvrdenia o pridelení súpisného a orientačného čísla vydané Mestskou časťou Bratislava - Ružinov,

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom na Ministerstve spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: STAVEBNÍCTVO a odvetvie: POZEMNÉ STAVBY, ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ, evidenčné číslo 900247.

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

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe dokladu.

V Bratislave dňa 13.5.2013

STATUS Plus,
Ing. Iveta Grebáčová