

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

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

Číslo spisu (objednávky): písomná objednávka č.: OTS1301580 OTZ/Kapusta/Objekt3 zo dňa 28.5.2013

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 84/2013

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty stavby "Depaul Slovensko - Ubytovňa"s príslušenstvom (bez súpisného čísla) na Ivánskej ceste, v Bratislave-mestskej časti Ružinov, situovaná na pozemku parc.č.16546/1, v k.ú.Trnávka, pre účely účtovníctva.

Počet listov : 43 (z toho **22** príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu stavby "Depaul Slovensko - Ubytovňa"s príslušenstvom (bez súpisného čísla) na Ivánskej ceste, v Bratislave-mestskej časti Ružinov, situovaná na pozemku parc.č.16546/1, v k.ú.Trnávka.

2. Dátum vyžiadania posudku:

28.5.2013

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

9.7.2013

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

9.7.2013

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č.196, k.ú.Trnávka, zo dňa 7.1.2013
- Kópia z katastrálnej mapy-informatívna
- Protokol o zverení do užívania mestského nehnuteľného majetku zo dňa 30.6.1994, uzatvorený medzi- Hlavné mesto SR Bratislava a Marianum-pohrebničníctvo Bratislava+príloha zoznamu objektov
- Zmluva o nájme pozemku zo dňa 20.12.2006 s dodatkami, uzatvorená medzi-Marianum-pohrebničníctvo Bratislava a Depaul Slovensko, n.o.

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.196, k.ú.Trnávka, zo dňa 16.7.2013, vytvorený cez katastrálny portál
- Zameranie a zakreslenie skutočného stavu stavby
- Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 25.7.2013, vytvorená cez katastrálny portál
- Faktúra firmy Hornex, a.s., Bratislava zo dňa 13.1.2012 o vykonaných prácach
- Výkresová dokumentácia zamerania skutočného stavu od firmy-Architektonická dielňa s.r.o.Collégium Bratislava
- Informácie o stavbe, získané na stavebnom úrade MČ Bratislava-Ružinov, ako aj organizácie-Depaul Slovensko
- Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

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

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení novely zák.č. 93/2006 Z.z., zák.č. 522/2007 Z.z. a zák.č. 520/2008 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z.(ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.) v znení novely vyhl.č. 500/2005 Z.z., vyhl.č. 534/2008 Z.z. a vyhl.č. 33/2009 Z.z.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov (zák. č. 103/1990 Zb., zák. č. 262/1992 Zb. a zák. č. 237/2000 Z.z.)
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Štatistického úradu SR č.323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, schválená Ministerstvom spravodlivosti SR
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Do VŠH nezapočítavať náklady, vynaložené užívateľom(Depaul Slovensko,n.o.) na opravu a údržbu stavby.

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

- Pre účely účtovníctva.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

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

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

Metódu polohovej diferenciacie som zvolil pre výpočet VŠH ako štandardnú metódu, ktorá celkom dobre vystihuje trhové ceny obdobných nehnuteľností v danej lokalite a danom čase. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Koeficienty zastavanej plochy, vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky a jednotlivých konštrukčných prvkov, sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1.štvrtrok 2013.

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnení stavby alebo právoplatným stavebným povolením vydaným v spojení s územným plánom alebo stavebným konaním alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} \text{ [Eur]}$$

kde

M – výmera pozemku v m²,

VŠH_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot K_{PD} \text{ [Eur/m}^2\text{]},$$

kde

V_{H_{MJ}} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je pre Bratislavu 66,39 Eur

K_{PD} je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$K_{PD} = K_S \cdot K_V \cdot K_D \cdot K_P \cdot K_I \cdot K_Z \cdot K_R,$$

kde

K_S – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)

K_V – koeficient intenzity využitia (0,90 – 2,0)

K_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)

K_P – koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,90 – 2,00)

K_I – koeficient druhu pozemku (0,60 – 1,50)

K_Z – koeficient povyšujúcich faktorov (1,01 – 3,00)

K_R – koeficient redukovujúcich faktorov (0,20 – 0,99)

Porovnávaciu metódu som nepoužil z dôvodu, že pre výpočet všeobecnej hodnoty pre daný typ nehnuteľnosti nie sú k dispozícii podkladové materiály na porovnávanie (kúpne zmluvy a pod.). Výnosovú metódu som použil z dôvodu, že sa jedná o typ nehnuteľnosti, ktorá je schopná dosahovať výnosy formou prenájmu.

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

- podľa listu vlastníctva č. 196, k.ú. Trnávka

A. Majetková podstata:

PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape

- parc.č.: 16546/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 1541 m² 16 2

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

16 - pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Kód umiestnenia pozemku

2 - pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám.č.1, Bratislava, PSČ 814 99, SR
IČO: 00603481

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Poznámka:

Viď kópiu LV v prílohách znaleckého posudku

Titul nadobudnutia:

Viď kópiu LV v prílohách znaleckého posudku

C. Ťarchy:

Bez zápisu

Iné údaje:

Viď kópiu LV v prílohách znaleckého posudku

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

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 9.7.2013 za účasti zástupcu objednávateľa a užívateľa.
- Zameranie vykonané dňa 9.7.2013.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 9.7.2013.

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

Z technickej dokumentácie bol predložený iba výkres zamerania skutočného stavu, ktorý vypracovala firma - Architektonická dielňa s.r.o. Collégium Bratislava. Predmetný výkres bol vypracovaný v rámci v rámci projektovej dokumentácie, ktorá bola odsúhlasovaná stavebným úradom v stavebnom konaní pri vydávaní stavebného povolenia na prestavbu a nadstavbu objektu ubytovne. Predmetné stavebné povolenie bolo vydané. Skutočný stav, ktorý bol zistený meraním je prakticky totožný s predmetným výkresom, rozdiely sú v niektorých rozmeroch - sú vyznačené na výkrese. Z predložených podkladových materiálov vyplýva, že ohodnocovaná ubytovňa bola postavená v rámci prevádzkového areálu - Záhradníctvo Trnávka ako halový objekt s kotolňou a administratívou (kotolňa vykurovala skleníky v areáli). Z informácií pracovníčky stavebného úradu MČ Bratislava - Ružinov vyplýva, že objekt ubytovne bol postavený pred rokom 1974 (v roku 1974 bolo prečíslovávanie stavieb - objektov, v uvedenom roku už prevádzkový areál existoval). Na základe uvedeného určujem rok postavenia odborným odhadom - rok 1973.

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

Objekt ubytovne nemá pridelené súpisné číslo, nie je zapísaný na LV v KN. Objekt je zakreslený v kópii z katastrálnej mapy, pričom v kópii z mapy nie sú zakreslené prístavky objektu zo severovýchodnej strany. Rovnako ak komíny (obrys) nie sú zakreslené v kópii z mapy.

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

1. Objekt "Depaul Slovensko-Ubytovňa" na parc.č.16546/1
2. Vonkajšie úpravy - na parc.č.16505/46,16546/8

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

Pozemok parc.č.16546/1.

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Depaul Slovensko-Ubytovňa-ubytovacia časť

POPIS STAVBY

Objekt "Depaul Slovensko-Ubytovňa" je situovaný na Ivánskej ceste v Bratislave-mestskej časti Ružinov, na pozemku parc.č.16546/1, v k.ú. Trnávka. Jedná sa o objekt v bývalom prevádzkovom areáli "Záhradníctvo-Trnávka"- pôvodne slúžiaci ako prevádzková hala s kotolňou (slúžila na vykurovanie objektov v areáli), v súčasnosti využívaný ako nocľaháreň pre sociálne odkazaných ľudí. Objekt bol postavený v roku 1973, vek objektu som stanovil odborným odhadom. V súčasnosti je vydané stavebným úradom MČ Bratislava-Ružinov stavebné povolenie na rekonštrukciu a prestavbu s dostavbou predmetného objektu. Objekt pozostáva z 2 častí - z vyššej halovej časti (nepodpivničenej) a nižšej s podpivničením (suterénom). Do suterénu je vstup z halovej časti. Vyššia-halová časť je využívaná hlavne na nocľaháreň so zázemím-sklady, práčovňa, kuchynka s príslušenstvom, elektrorozvodňa. Nižšia časť je využívaná ako administratívna časť s ubytovacou časťou (prízemie) a sprchy so skladmi (suterén). Objekt je založený na základových pásoch. Zvislé nosné konštrukcie sú murované z plnej pálenej tehly na maltu MVC. V roku 2011 bola na objekte menená strešná

krytina a klampiarske konštrukcie. Uvedené práce zrealizovala dodávateľská firma-HORNEX, a.s., Agátová 1, Bratislava na základe požiadavky objednávateľa-firmy Depaul Slovensko, n.o., Kapitulská 18, Bratislava-vid'. faktúra fy HORNEX, a.s. číslo 3111112032 zo dňa 13.1.2012 (tvorí jednu z príloh znaleckého posudku). Výmena strešnej krytiny s klampiarskymi konštrukciami bola zrealizovaná vo finančnej čiastke - 80.435,50 Eur.

Ostatné prevedenie:

-nocľaháreň (ubytovacia časť): bez stropov, stropy sú iba v vstavkoch. Strešná časť je prevedená z oceľových priehradových väzníkov, uložených na obvodových nosných stenách, vystužených pilierkami. Strecha je sedlová, strešná krytina z pozinkovaného plechu, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, hromozvod. Okná jednoduché kovové, podlahy betónové s poterom, v kuchynke PVC. Elektroinštalácia svetelná a motorická. Rozvody vody, kanalizácie. V kuchynske je situovaný elektrický prietokový ohrievač zn. Tatramat s nerezovým drezom a pákovou batériou. Ďalej sú tam situované 3 veľké elektrické zásobníky na TUV obsahu 120 l, v sprchách a WC keramické dlažby a obklady stien. Vykurovanie v halovej časti-nocľahárni je riešené 3 fukármi. Vonkajšie omietky striekané na báze umelých hmôt. Dvere sú plechové (vonkajšie), drevené hladké plné (vnútorné), vráta plechové. Na SV strane objektu sú 2 prístavky. V halovej časti sú 3 vstavy-kancelária, sklad, práčovňa+kuchyňa+ rozvodňa.

-administratívna časť: stropy-nad suterénom ŽB doska, nad prízemím prefabrikovaný. Strecha je plochá so spádom. Klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, hromozvod. Okná sú drevené zdvojené, podlahy v suteréne betónové s cementovým poterom, na prízemí PVC+keramická dlažba v sociálnej časti. Dvere klasické drevené hladké v oceľových zárubniach. Vykurovanie na prízemí je riešené elektrickými radiátormi. TUV v sociálnej časti je zabezpečovaná cez malý elektrický prietokový ohrievač. Dispozičné riešenie suterénu-sklady, sprchy. Dispozičné riešenie prízemia-3 izby, kancelária, chodby, WC personálu, sprcha, vstupné zádverie. Vonkajšie omietky striekané na báze umelých hmôt, vnútorné vápenné hladké. Rozvody svetelnej elektroinštalácie, vody, kanalizácie.

Predpokladaná životnosť-70 rokov (jedná sa o murovanú halu s novou strešnou krytinou a klampiarskymi konštrukciami).

POPIS PRÍSTAVBY:

Jedná sa o prízemný prístavok na SV strane halovej časti, prístavok je z čelnej strany otvorený (zohľadňujem pri výpočte obstavaného priestoru koeficientom-0,8), má murované bočné steny, na ktorých je uložená kovová konštrukcia pultovej strechy. Krytina je z vlnitého pozinkovaného plechu. Z prístavku je vstup do halovej časti cez dvoje plechových vrát. K prístavku je pristavaný prízemný sklad prádla, ktorý je prístupný z vnútornej strany halovej časti. Sklad prádla má plochú strechu. Vonkajšie omietky striekané. Podlahy betónové. Ďalší prístavok je taktiež na SV halovej časti, je murovaný z pórobetónových tvárnic, je nedokončený (je bez omietok, okien, dverí a strechy) a v minulom období bol postihnutý požiarom, pri ktorom bola poškodená a zničená strešná časť prístavku (vid'. fotodokumentácia). Prístavok má riešený vstup z nádvorja, plechovými dverami je prepojený s halovou časťou. Poškodené a nedokončené časti prístavku zohľadňujem pri výpočte obstavaného priestoru koeficientom-0,4.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Pôvodná stavba z roku 1973	
Základy	
21,69*64,20*0,40	557,00
Vrchná stavba	
21,69*64,20*7,39	10 290,56
Zastrešenie	
21,69*64,20*2,71*0,5	1 886,83
Ostatné	
komíny	0,00
1,80*3,40*12,20+1,89*3,45*12,20	154,21
Spolu	12 888,60
Prístavba z roku 1973	
12,31*3,65*0,15+12,31*3,65*4,10*0,8+12,31*3,65*0,46*0,5+1,60*3,71*0,15+1,60*3,71*2,60+11,40*4,96*0,20+11,40*4,96*3,03*0,4	260,61
Spolu	260,61
Obstavaný priestor stavby celkom	13 149,21

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

haly pre skladovanie a úpravu poľnohospodárskych produktov - ostatné

KS:

1271 Nebytové poľnohospodárske budovy

Rozpočtový ukazovateľ:RU = 893 / 30,1260 = 29,64 €/m³**Koeficient konštrukcie:**k_K = 1,075 (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	21,69*64,20	1392,5	Repr.	7,38	7,38

Priemerná zastavaná plocha:(1392,5) / 1 = 1392,50 m²**Priemerná výška podlaží:**

(1392,5 * 7,38) / (1392,5) = 7,38 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:k_{ZP} = 0,92 + (24 / 1392,5) = 0,9372**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 7,38) = 0,8878**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	1,00	12,00	13,57
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	33,95
3	Stropy	9,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	12,44
5	Krytina strechy	3,00	1,30	3,90	4,41
6	Klamiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,13
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	6,79
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,39
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,26
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,26
13	Okná	4,00	1,00	4,00	4,52
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	5,66
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,66
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,13
18	Vnútorný vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,50	2,50	2,83
	Spolu	100,00		88,40	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:k_V = 88,40 / 100 = 0,8840**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**k_{CU} = 2,203**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**k_M = 1,05

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 29,64 \text{ €/m}^3 * 2,203 * 0,8840 * 0,9372 * 0,8878 * 1,075 * 1,05$$

$$VH = 54,2113 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Depaul Slovensko-Ubytovňa-ubytovacia časť	1973	40	30	70	57,14	42,86
Prístavba	1973	40	30	70	57,14	42,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1973		
Východisková hodnota	54,2113 €/m ³ * 12888,60 m ³	698 707,76
Technická hodnota	42,86 % z 698 707,76 €	299 466,15
Prístavba z roku 1973		
Východisková hodnota	54,2113 €/m ³ * 260,61 m ³	14 128,01
Technická hodnota	42,86 % z 14 128,01 €	6 055,27

Vyhodnotenie:

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1973	698 707,76	299 466,15
Prístavba z roku 1973	14 128,01	6 055,27
Spolu	712 835,77	305 521,42

2.1.2 Depaul Slovensko-Ubytovňa-administratívna časť**POPIS STAVBY**

Popis je uvádzaný pri ubytovacej časti.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
13,0*12,71*0,30	49,57
Spodná stavba	
(4,67*4,0+1,65*4,0+0,49*1,15+3,61*4,0+0,99*4,0+7,17*7,34+7,34*4,68+1,30*0,75+1,25*4,25)*2,90	398,78
Vrchná stavba	
13,0*12,71*3,40	561,78
Zastrešenie	
13,0*12,71*0,25	41,31
Obstavaný priestor stavby celkom	1 051,44

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Zatriedenie stavby:****JKSO:**budovy pre riadenie, správu a administratívu - ostatné
1220 Budovy pre administratívu**KS:**RU = 2 802 / 30,1260 = 93,01 €/m³**Rozpočtový ukazovateľ:****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]
Podzemné	1	4,67*4,0+1,65*4,0+0,49*1,15+3,61*4,0+0,99*4,0+7,17*7,34+7,34*4,68+1,30*0,75+1,25*4,25	137,51	Repr.	2,90	2,9
Nadzemné	1	13,0*12,71	165,23	Repr.	3,40	3,4

Priemerná zastavaná plocha:

$$(137,51 + 165,23) / 2 = 151,37 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(137,51 * 2,9 + 165,23 * 3,4) / (137,51 + 165,23) = 3,17 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 151,37) = 1,0786$$

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 [%] c_{pi}	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $c_{pi} * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	8,71
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	18,50
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,79
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,62
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,18
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,09
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,62
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,26
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,18
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,26
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,26
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,44
14	Povrchy podláh	3,00	0,70	2,10	2,29
15	Vykurovanie	4,00	0,60	2,40	2,61
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,53
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,09
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,26
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,26
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,18
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,26
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,40	2,40	2,61
	Spolu	100,00		91,90	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 91,90 / 100 = 0,9190$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,203$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 2,203 * 0,9190 * 1,0786 * 0,9625 * 0,939 * 1,05$$

$$VH = 192,7417 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Depaul Slovensko-Ubytovňa-administratívna časť	1973	40	30	70	57,14	42,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	192,7417 €/m ³ * 1051,44 m ³	202 656,33
Technická hodnota	42,86 % z 202 656,33 €	86 858,50

2.1.3 Vstavok č.1**POPIS STAVBY**

Vstavok č.1 je prízemný,murovaný,pozostávajúci z 1 miestnosti.Dvere drevené zvlakové v ocelevej zárubni,okno drevené zdvojené,podlaha betónová s cementovým poterom,elektroinštalácia svetelná.Slúži ako kancelária.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Vrchná stavba	
5,30*2,85*2,60	39,27
Obstavaný priestor stavby celkom	39,27

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO:

budovy pre skladovanie priemyselných tovarov

KS:

1252 Nádrže, silá a sklady

Rozpočtový ukazovateľ:

RU = 2 055 / 30,1260 = 68,21 €/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	5,23*2,87	15,01	Repr. 2,30		2,3

Priemerná zastavaná plocha:

$$(15,01) / 1 = 15,01 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(15,01 * 2,3) / (15,01) = 2,30 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 15,01) = 2,5189$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,3) = 1,2130$$

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	13,00	0,80	10,40	15,95
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	46,02
3	Stropy	14,00	0,70	9,80	15,03

4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	0,00	0,00	0,00
5	Krytina strechy	3,00	0,00	0,00	0,00
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	6,13
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	4,60
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	3,07
12	Vráta	3,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	3,00	1,00	3,00	4,60
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	4,60
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,00	0,00	0,00
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		65,20	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:
 Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 65,20 / 100 = 0,6520$$

$$k_{CU} = 2,203$$

$$k_M = 1,05$$

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

$$VH = 68,21 \text{ €/m}^3 * 2,203 * 0,6520 * 2,5189 * 1,2130 * 0,939 * 1,05$$

$$VH = 295,1459 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vstavok č.1	1973	40	30	70	57,14	42,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$295,1459 \text{ €/m}^3 * 39,27 \text{ m}^3$	11 590,38
Technická hodnota	$42,86 \% \text{ z } 11 590,38 \text{ €}$	4 967,64

2.1.4 Vstavok č.2

POPIS STAVBY

Vstavok č.2 je prízemný, murovaný, pozostávajúci z 2 miestností. Vstavok je jednopodlažný. Situovaný je v stredovej časti haly-z východnej strany. Podlaha cementový poter, elektroinštalácia svetelná. Vstavok slúži ako sklad a príručná dielňa.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
---------	--------------------------------------

Vrchná stavba	
5,64*8,80*2,80	138,97
Obstavaný priestor stavby celkom	138,97

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

budovy pre skladovanie priemyselných tovarov

KS:

1252 Nádrže, silá a sklady

Rozpočtový ukazovateľ:RU = 2 055 / 30,1260 = 68,21 €/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	5,64*8,80	49,63	Repr.	2,50	2,5

Priemerná zastavaná plocha:

$$(49,63) / 1 = 49,63 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(49,63 * 2,5) / (49,63) = 2,50 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 49,63) = 1,4036$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,5) = 1,1400$$

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	13,00	1,00	13,00	19,40
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	44,76
3	Stropy	14,00	0,40	5,60	8,36
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	0,00	0,00	0,00
5	Krytina strechy	3,00	0,00	0,00	0,00
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	5,97
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	4,48
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,20	0,40	0,60
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,99
12	Vráta	3,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	3,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	4,48
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	8,96
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,00	0,00	0,00

	Spolu	100,00		67,00	100,00
--	--------------	---------------	--	--------------	---------------

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 67,00 / 100 = 0,6700$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,203$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$
Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$
 $VH = 68,21 \text{ €/m}^3 * 2,203 * 0,6700 * 1,4036 * 1,1400 * 0,939 * 1,05$
 $VH = 158,8329 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vstavok č.2	1973	40	30	70	57,14	42,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$158,8329 \text{ €/m}^3 * 138,97 \text{ m}^3$	22 073,01
Technická hodnota	42,86 % z 22 073,01 €	9 460,49

2.1.5 Vstavok č.3

POPIS STAVBY

Vstavok č.3 je prízemný, murovaný, pozostávajúci z viacerých miestností. Vstavok je jednopodlažný. Situovaný je na severnej strane haly. V vstavku je situovaná kuchynka so sklado (v kuchynke je situovaný malý elektrický prietokový ohrievač vody zn. Tatramat, nerezový drez s pákovou batériou, podlaha PVC), technická miestnosť-3 zásobníky na ohrev TUV obsahu cca 120 l, podlaha cementový poter, sociálne zariadenie-2 sprchy s 1 umývadlom, keramická dlažba+obklad stien, elektrická rozvodňa-cementový poter, sklad-cementový poter. V vstavku je rozvod svetelnej a motorickej elektroinštalácie, vody, kanalizácie. Vykurovanie je lokálne-elektrické vyhrievacie telesá. Strop vstavku je prefabrikovaný.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Vrchná stavba	
7,35*20,38*2,70	404,44
Obstavaný priestor stavby celkom	404,44

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO: budovy pre sociálnu starostlivosť - ostatné
KS: 1130 Ostatné budovy na bývanie
Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,372 / 30,1260 = 78,74 \text{ €/m}^3$
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 ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	7,35*20,38	149,79	Repr.	2,80	2,8

Priemerná zastavaná plocha: $(149,79) / 1 = 149,79 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(149,79 * 2,8) / (149,79) = 2,80 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 149,79) = 1,0802$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,8) = 1,0500$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	8,05
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	20,14
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	10,74
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,00	0,00	0,00
5	Krytina strechy	3,00	0,00	0,00	0,00
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	9,40
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	4,03
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,68
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	5,37
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	4,03
15	Vykurovanie	5,00	0,30	1,50	2,01
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	8,05
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	4,03
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	4,03
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,68
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,50	1,00	1,34
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	5,37
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	8,05
	Spolu	100,00		74,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 74,50 / 100 = 0,7450$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,203$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 78,74 \text{ €/m}^3 * 2,203 * 0,7450 * 1,0802 * 1,0500 * 0,939 * 1,05$$

$$VH = 144,5155 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vstavok č.3	1973	40	30	70	57,14	42,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$144,5155 \text{ €/m}^3 * 404,44 \text{ m}^3$	58 447,85
Technická hodnota	42,86 % z 58 447,85 €	25 050,75

2.2 VONKAJŠIE ÚPRAVY

2.2.1 Vodomerná šachta

Vodomerná šachta bola vybudovaná v roku 1974-Situovaná je na pozemku parc.č.16505/46,v zelenej ploche pri areálovej vstupnej bráne.Šachta je betónová monolitická s oceľovým poklopom.Rozmery-1,35m*1,80m,hĺbka 1,90m.Predpokladaná životnosť 50 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,90*1,35*1,80 = 4,62 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,203$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	1973	40	10	50	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,62 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,203 * 1,05$	2 717,32
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 2 717,32 \text{ €}$	543,46

2.2.2 Prípojka vody

Prípojka vody je vedená z vodomernej šachty do objektu ubytovne.Prevedená z oceľových pozinkovaných rúr,odhadujem dimenzie DN 40.Dĺžka cca 19,0 m.Predpokladaná životnosť 50 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
Položka: 1.2.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navštevacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1800/30,1260 = 59,75 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 19,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,203$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	1973	40	10	50	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$19 \text{ bm} * 59,75 \text{ €/bm} * 2,203 * 1,05$	2 626,00

Technická hodnota	20,00 % z 2 626,00 €	525,20
-------------------	----------------------	--------

2.2.3 Žumpa

Žumpa je situovaná na pozemku parc.č.16546/8,v spevnenej ploche pri administratívnej časti.Žumpa je betónová monolitická,obsahu odhadujem cca 20,0 m3.Predpokladaná životnosť 50 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $20,0 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,203$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	1973	40	10	50	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,203 * 1,05$	4 990,85
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 4 990,85 \text{ €}$	998,17

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Depaul Slovensko-Ubytovňa-ubytovacia časť	712 835,77	305 521,42
Depaul Slovensko-Ubytovňa-administratívna časť	202 656,33	86 858,50
Vstavok č.1	11 590,38	4 967,64
Vstavok č.2	22 073,01	9 460,49
Vstavok č.3	58 447,85	25 050,75
Vodomerná šachta	2 717,32	543,46
Prípojka vody	2 626,00	525,20
Žumpa	4 990,85	998,17
Celkom:	1 017 937,51	433 925,63

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - "Depaul Slovensko-Ubytovňa"sa nachádza na Ivánskej ceste,v mestskej časti Bratislava-Ružinov.Prístup k nehnuteľnosti je po spevnenej asfaltovej komunikácii miestneho významu.Dopravné napojenie na Ivánsku cestu a následne na ďalšie komunikácie je bezproblémové.Cesta autom do centra mesta trvá viac ako 15 minút.Ubytovňa je situovaná v susedstve prevádzkových areálov viacerých firiem,predmetné areály vznikli z bývalých areálov firiem-JRD Trnávka a Záhradníctvo Trnávka.Vo vzdialenosti do 1 km je situované letisko,diaľnica je situovaná vo vzdialenosti do 100 m.Najbližšie zástavky MHD sú situované na Ivánskej ceste.Ďalej je situované nákupné centrum Avion.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Nehnutelnosť je využívaná na prechodné ubytovanie-prenocovanie. Podľa dostupných informácií iný druh využitia neprichádza v súčasnosti do úvahy, nakoľko je už vydané stavebné povolenie (informácia poskytnutá pracovníkmi organizácie-Depaul Slovensko) na prestavbu a nadstavbu objektu ubytovne.

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

Nehnutelnosť nemá pridelené súpisné číslo, nie je zapísaná na LV v katastri nehnuteľností. Prístavky k ubytovacej časti sú situované na pozemku parc.č.16546/8, nie sú zakreslené v kópií z katastrálnej mapy, rovnako aj komíny. Vodomerná šachta je situovaná na pozemku parc.č.16505/46, žumpa na pozemku parc.č.16546/8. Iné prípadné riziká spojené s užívaním ohodnocovanej nehnuteľnosti nie sú mi známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Pri stanovovaní VŠH objektu-"Depaul Slovensko-Ubytovňa" som vychádzal z poznatkov, získaných pri obhliadke, ako aj z poznatkov realitného trhu s nehnuteľnosťami v danej lokalite v súčasnosti. Pri výpočte VŠH metódou polohovej diferenciacie som zvolil priemerný koeficient vo výške 0,6 (čo je v rámci štandardu pre stavby takéhoto druhu podľa platnej metodiky).

Pri výpočte VŠH výnosovou metódou som stanovoval pri hrubom výnose nájomné pre skladové priestory (vychádzam z predpokladu, že objekt v takomto prevedení je vhodný iba na skladové účely), pričom pri výške nájomného som zohľadňoval charakter lokality resp. miesta, kde sa objekt nachádza ako aj kvalitu jednotlivých priestorov. Nákladové položky som zvolil v primeraných výškach, s ohľadom na súčasný technický stav objektu.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,600	13	7,8000
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce	IV.	0,330	30	9,9000
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti				
	nehnutelnosť vyžaduje opravu	III.	0,600	8	4,8000
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,600	7	4,2000
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,600	6	3,6000
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,600	10	6,0000

7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,800	9	16,2000
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	malá hustota obyvateľstva	I.	1,800	6	10,8000
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,600	5	3,0000
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,800	6	10,8000
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,600	7	4,2000
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	1,800	7	12,6000
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,800	10	18,0000
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,600	8	4,8000
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,600	9	5,4000
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,600	8	4,8000
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,330	7	2,3100
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,600	4	2,4000
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,600	20	12,0000
	Spolu			180	143,61

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 143,61 / 180$	0,798
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 433\,925,63 \text{ €} * 0,798$	346 272,65 €

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA**3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA**

pri výnosovej hodnote vychádzam z týchto okrajových podmienok:

doba výnosovosti - 15 rokov

základná úroková miera ECB - 0,5%

miera rizika - 7%

zaťaženie daňou z príjmu - 2%

Hrubý výnos

pri hrubom výnose vychádzam z týchto okrajových podmienok:
 prenájom priestorov ako sklady - 50,-Eur/m2/rok(halová časť),60,-Eur/m2/rok(administratívna časť-
 prízemie),30,-Eur/m2/rok(administratívna časť-suterén)

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Nájomné/MJ [€/MJ, rok]	Nájomné spolu [€/MJ, rok]
prenájom halovej časti	1392,5*0,8	m ²	1 114,00	50,00	55 700,00
prenájom kancelárskej časti-prízemie	165,23*0,8	m ²	132,18	60,00	7 930,80
prenájom kancelárskej časti-suterén	137,51*0,8	m ²	110,01	30,00	3 300,30
Hrubý výnos spolu:					66 931,10

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

podiel pozemku na výnose uvažujem v štandardnej výške - 10%

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	10% z 66 931,10	6 693,11

Hrubý výnos stavby: 66 931,10 - 6 693,11 = 60 237,99 €

Náklady

pri nákladoch vychádzam z týchto okrajových podmienok:

náklady na údržbu - 2% z východiskovej hodnoty(s ohľadom na technický stav)

správne náklady - 2% z hrubého výnosu

prevádzkové náklady -poistenie 0,4 promile z východiskovej hodnoty a daň z nehnuteľnosti v zmysle VZN č.12/2012 zo dňa 13.12.2012 vo výške 0,40 Eur/m2 ZP -pre MČ Ružinov

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
daň z nehnuteľnosti	623	623,00
poistenie objektu	0,04 % z 1 017 937,51	407,18
Náklady na údržbu		
údržba objektu	2,00 % z 1 017 937,51	20 358,75
Správne náklady		
uzatváranie zmlúv,vyhotovovanie faktúr	2,00 % z 60 237,99	1 204,76
Náklady spolu:		22 593,69

Odhad straty

pri odhade straty vychádzam z okrajovej podmienky:

doba neprenajatia objektu - cca 1,5 mesiac - zaokrúhlene 15%

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	15% z 60 237,99	9 035,70

Odčerpateľný zdroj

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
60 237,99	22 593,69	9 035,70	28 608,60

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:	15 r.
Zaťaženie daňou z príjmu:	2 %
Základná úroková sadzba ECB:	0,5 %
Miera rizika:	7 %
Kapitalizačný úrokomer:	$k = (2 + 0,5 + 7) / 100 = 0,0950$

Likvidačná hodnota

pri likvidácii uvažujem s nákladmi vo výške 2% z likvidačnej hodnoty

Názov	Výpočet	Spolu [€]
VŠH metódou poloh.difer.		346 272,65
Likvidačné náklady:		
inercia,uzatvorenie zmluvy	2,00 % z 346 272,65 €	6 925,45
Likvidačná hodnota:		339 347,20

Výnosová hodnota

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

$$HV = 28\,608,60 * \frac{(1+0,0950)^{15} - 1}{(1+0,0950)^{15} * 0,0950} + \frac{339\,347,20}{(1+0,0950)^{15}}$$

$$HV = 223\,953,13 + 86\,982,62 = 310\,935,75 \text{ €}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb:	433 925,63 €
Výnosová hodnota:	310 935,75 €

Rozdiel:	$((433\,925,63 - 310\,935,75) / 310\,935,75) * 100 \% = 39,55 \%$
Váha: Technická hodnota:	b = 1
Váha: Výnosová hodnota:	a = 4

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

$$VŠH_s = \frac{a * HV + b * TH}{a + b}$$

$$VŠH_s = \frac{(4 * 310\,935,75) + (1 * 433\,925,63)}{4 + 1} = 335\,533,73 \text{ €}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	346 272,65
Kombinovaná metóda	335 533,73

Ako vhodnú metódu na stanovenie VŠH stavby volím metódu polohovej diferenciacie z nasledovných dôvodov:

- výška VŠH, stanovenej metódou polohovej diferenciacie objektívnejšie zohľadňuje skutočnosť-prevedené opravy resp.výmenu niektorých konštrukčných prvkov súčasným užívateľom ku dňu, rozhodujúcemu pre zistenie stavebno-technického stavu nehnuteľnosti
- pôvodná strešná krytina ako aj klampiarske konštrukcie mali tiež svoju určitú hodnotu

VŠH stavieb = 346 272,65 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota kombinovanou a výnosovou metódou : 335 533,73 €

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou : 346 272,65 €

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 0,00 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Depaul Slovensko-Ubytovňa-ubytovacia časť	243 806,09
Depaul Slovensko-Ubytovňa-administratívna časť	69 313,08
Vstavok č.1	3 964,18
Vstavok č.2	7 549,47
Vstavok č.3	19 990,50
Vodomerná šachta	433,68
Prípojka vody	419,11
Žumpa	796,54
Spolu VŠH	346 272,65
Zaokrúhlená VŠH spolu	346 000,00
SKK	10 423 596,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **346 000,00 €**

Slovom: **Tristoštyridsaťšesťtisíc Eur**

Konverzný kurz 1 € = 30,1260 SKK

V roku 2011 bola na objekte menená strešná krytina a klampiarske konštrukcie. Uvedené práce zrealizovala dodávateľská firma-HORNEX,a.s.,Agátová 1,Bratislava na základe požiadavky objednávateľa-firmy Depaul Slovensko,n.o.,Kapitulská 18,Bratislava-vid.faktúra fy HORNEX,a.s. číslo 3111112032 zo dňa 13.1.2012(tvorí jednu z príloh znaleckého posudku). Výmena strešnej krytiny s klampiarskymi konštrukciami bola zrealizovaná vo finančnej čiastke - **80.435,50 Eur**.

Najjednoduchší spôsob zohľadnenia finančnej čiastky, ktorú investoval do opravy objektu terajší užívateľ, je vykonanie zápočtu, t.j. odpočítanie preinvestovanej čiastky od stanovenej VŠH nehnuteľnosti ako celku (nakoľko spôsob – rozdiel medzi VŠH nehnuteľnosti s krytinou a klampiarskymi konštrukciami a VŠH nehnuteľnosti bez krytiny a klampiarskych konštrukcií – nezohľadňuje výšku preinvestovanej finančnej čiastky): **346.272,65 – 80.435,50 = 265.837,15 Eur, zaokrúhlene – 266.000,-Eur**

Slovom: **Dvestošesťdesiatšesťtisíc Eur**

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

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

V Bratislave,dňa: 26.7.2013

Ing. Peter Kapusta
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Kópia z katastrálnej mapy
4. List vlastníctva č.196
5. Pôdorysy podlaží
6. Pohľady, rezy
7. Fotodokumentácia
8. Faktúra fy Hornex a.s.
9. Znalecká doložka

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 84/2013 znaleckého denníka č. 1 - 2013.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č.84/2013.

Ing. Peter Kapusta