

Znalec: Ing. Viliam ANTAL, Bratislava 851 01, Levočská ul. 11, evid. číslo 910034, tel. 02/63 830 416, 0905 624 128, e - mail : viloantal@stonline.sk

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

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

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 55 / 2013

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

Počet listov (z toho príloh): 34 (15)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2 ks

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

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

2. Dátum vyžiadania posudku: .2013

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): .2013

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: .2009

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. k.ú. zo dňa , vydaný Správou katastra pod č.
Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. k.ú. zo dňa vydaná Správou katastra pod č.
Geometrický plán na , vyhotovený pod č. plánu , overený Správou katastra dňa pod č.
Stavebné povolenie na stavbu vydané , pod č. dňa , ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa
Kolaudačné rozhodnutie na stavbu vydané , pod č. dňa , ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa
Užívacie povolenie na stavbu vydané , pod č. dňa , ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa
Listina o určení súpisného čísla , vydaná Obecným úradom v dňa pod č.

5.2 Získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 797 k.ú. Nivy zo dňa 5.3.2013, vytvorený cez katastrálny portál
Kópia z katastrálnej mapy, p.č. 10 132/1 k.ú. Nivy zo dňa 5.3.2013 vytvorená cez katastrálny portál
Zameranie a zakreslenie skutkového stavu
Fotodokumentácia
Projektová dokumentácia v rozsahu

6. Použitý právny predpis:

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

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

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

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

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

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ žiada ohodnotiť aj nehnuteľnosti nezakreslené v katastrálnej mape

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

Prevod nehnuteľnosti.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

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

Použití rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

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

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č. 9885 zastavané plochy a nádvoria o výmere 873 m²

parc.č. 10132/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 2385 m²

Stavby

č.s. 17 222 na parc.č. 9885 admin. budova

č.s. 17 531 na parc.č. 10132/1 garažová hala

č.s. 17 531 na parc.č. 10132/1 dielňa

č.s. 17 531 na parc.č. 10132/1 vypočtové stredisko

B. Vlastníci:

1. Hlavné mesto SR Bratislava spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Ťarchy:

Ťarchy nežiadané

Iné údaje:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa .2013 za účasti zástupcu vlastnícka

Zameranie vykonané dňa .2013

Fotodokumentácia vyhotovená dňa .2013

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom poskytnutá projektová dokumentácia stavby vypracovaná bola porovnaná so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.

Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra

- stavba nie je evidovaná v popisných údajoch katastra,

- stavba nie je evidovaná v geodetických údajoch katastra, prípadne nie sú evidované prístavby,

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

Stavby:

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

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

Pozemky: 9885, 10132/1, 10132/4, 10132/5, 10132/11, 10132/12 a 10132/20

- parc. KN č.

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

Stavby:

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

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

Technológia kotolne s podzemnými rozvodmi, ktorá je umiestnená v časti objektu s.č. 17 532

2. VÝPOČET ČASOVEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Administratívna Budova na p.č. 10132/5

POPIS STAVBY

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

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

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

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

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

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

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

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

Začiatok užívania stavby odhadujem od roku 1960,

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	

0,18*23,20*12,35	51,57
Spodná stavba	
23,20*12,35*2,52	722,03
Vrchná stavba	
23,20*12,35*12,39	3 549,98
Zastrešenie	
23,20*12,35*0,35	100,28
Ostatné	
pristavba vratnice 2,65*3,16*9,98	83,57
Obstavaný priestor stavby celkom	4 507,43

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO: budovy pre riadenie, správu a administratívu - ostatné

KS: 1220 Budovy pre administratívu

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,802 / 30,1260 = 93,01 \text{ €/m}^3$

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]
Podzemné	1	12,35*23,20	286,52		2,3	2,3
Nadzemné	1	12,35*23,20	286,52	Repr.	5,05	5,05
Nadzemné	2	12,35*23,20	286,52	Repr.	2,67	2,67
Nadzemné	3	12,35*23,20	286,52	Repr.	2,67	2,67

Priemerná zastavaná plocha: $(286,52 + 286,52 + 286,52) / 3 = 286,52 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(286,52 * 2,3 + 286,52 * 5,05 + 286,52 * 2,67 + 286,52 * 2,67) / (286,52 + 286,52 + 286,52 + 286,52) = 3,17 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 286,52) = 1,0038$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,17) = 0,9625$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _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	1,00	8,00	8,65	100	8,65
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	18,40	100	18,40
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,73	100	9,73
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,57	90	6,81
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,16	90	1,94
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,08	90	0,97
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,57	90	6,81
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,24	90	2,92
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00

10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,24	100	3,24
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,24	60	1,94
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,41	80	4,33
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,24	60	1,94
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,32	60	2,59
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,49	80	5,19
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,08	100	1,08
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,24	60	1,94
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,24	80	2,59
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,08	50	0,54
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,16	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,50	1,50	1,62	100	1,62
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
25	Ostatné	6,00	0,50	3,00	3,24	50	1,62
	Spolu	100,00		92,50	100,00		84,87

Rozostavanosť stavby: 84,87 %

Nedokončenosť stavby: 15,13 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 92,50 / 100 = 0,9250$

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

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

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

$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 2,211 * 0,9250 * 1,0038 * 0,9625 * 0,939 * 1,10$

$VH = 189,8306 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

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

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$4507,43 \text{ m}^3 * 189,8306 \text{ €/m}^3$	855 648,14
Nedokončenosť	-15,13 % z 855 648,14	-129 459,56
Východisková hodnota		726 188,58
Technická hodnota	33,75 % z 726 188,58 €	245 088,65

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

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

POPIS STAVBY

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

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

Stavba prešla viacerými rekonštrukciami, modernizáciami a zmenami v užívaní. Posledná zmena v užívaní objektu, spojená so stavebnými úpravami bola realizovaná v roku 1995. Od roku 1995 až do roku 2008 bola stavba užívaná ako administratívny objekt.

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

Vnútorne priečky sú murované. Vonkajšie povrchy stien sú upravené materiálom, na báze umelej hmoty.

Strecha na stavbe je plochá, pokrytá krytinou z natavovaných pásov - bitagit.

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

Vykurovanie v budove je ústredné, napojené na centrálnu kotolňu.

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

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

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

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO:

budovy administratívne (správne)

KS:

1220 Budovy pre administratívu

Rozpočtový ukazovateľ:

$RU = 2\,802 / 30,1260 = 93,01 \text{ €/m}^3$

Koeficient konštrukcie:

$k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$(16,58+11,98+0,35)*10,38$	300,09	Repr.	3,5	3,5

Priemerná zastavaná plocha: $(300,09) / 1 = 300,09 \text{ m}^2$
 Priemerná výška podlaží: $(300,09 * 3,5) / (300,09) = 3,50 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 300,09) = 1,0000$
 Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,5) = 0,9000$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

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

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

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

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

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$1161,14 \text{ m}^3 * 187,3464 \text{ €/m}^3$	217 535,40
Nedokončenosť	-5,20 % z 217 535,40 €	-11 311,84
Východisková hodnota		206 223,56
Technická hodnota	43,35 % z 206 223,56 €	89 397,91

2.1.3 Prevádzkové objekty na p.č. 9885**POPIS STAVBY**

Administratívne - prevádzkový objekt, predstavuje trojpodlažnú, podpivničenú stavbu, vybudovanú na pozemku, p. č. 10132/5. Stavba zastavanou plochou jednotlivých podlaží, presahuje pôdorysne na pozemky parc. č. 10130 a 9885. Stavba má plochú strechu. Konštrukčne je vybudovaná tak, že prízemné podlažie tvorilo vstupný priestor s vrátnicou do areálu Technických služieb mesta Bratislavy, na Bazovej ul. Na druhom a treťom nadzemnom podlaží sú umiestnené kancelárie s príslušenstvom pre vedenia organizácie.

V suteréne objektu sú skladové priestory.

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

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

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

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

Podľa získanej technickej dokumentácie v archíve Hl.m. SR stavba bola užívaná asi od r. 1938

2. Nadzemné

važený priem 3,99m

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$8,83 \cdot 52,48 \cdot 0,15 + 10,55 \cdot 11,35 \cdot 0,15 + 11,35 \cdot 16,85 \cdot 0,15$	116,16
$6,60 \cdot 3,50 \cdot 0,15$	3,47
Spodná stavba	
$8,83 \cdot 52,48 \cdot 2,55 + 11,35 \cdot 16,85 \cdot 2,55 + 10,55 \cdot 11,35 \cdot 2,55$	1 974,69
Vrchná stavba	
$8,83 \cdot 52,48 \cdot 7,95 + 10,55 \cdot 11,35 \cdot 7,95$	4 635,97
$11,35 \cdot 16,85 \cdot 10,60$	2 027,22
Zastrešenie	
$8,83 \cdot 52,48 \cdot 3,55 \cdot 0,5 + 10,55 \cdot 11,35 \cdot 3,55 \cdot 0,50$	1 035,08
$11,35 \cdot 16,85 \cdot 0,18$	34,42
Ostatné	
bočné schodište $3,50 \cdot 6,60 \cdot 7,4$	170,94
prístavok $1,42 \cdot 1,86 \cdot 6,94$	18,33
Obstavaný priestor stavby celkom	10 016,28

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:**JKSO:**

budovy sociálnych a hygienických zariadení

KS:

1274 Ostatné budovy, inde neklasifikované

Rozpočtový ukazovateľ:RU = 2 630 / 30,1260 = 87,30 €/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]
Podzemné	1	8,83*52,48+11,35*16,85+10,55*11,35	774,39	Repr.	2,55	2,55
Nadzemné	1	8,83*52,48+11,35*16,85+10,55*11,35	774,39	Repr.	4,00	4
Nadzemné	2	8,83*52,48+11,35*16,85+10,55*11,35	774,39	Repr.	3,99	3,99

Priemerná zastavaná plocha: $(774,39 + 774,39 + 774,39) / 3 = 774,39 \text{ m}^2$ **Priemerná výška podlaží:** $(774,39 * 2,55 + 774,39 * 4 + 774,39 * 3,99) / (774,39 + 774,39 + 774,39) = 3,51 \text{ m}$ **Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:** $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 774,39) = 0,9510$ **Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:** $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,51) = 0,8983$ **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	7,00	1,00	7,00	7,28	100	7,28
2	Zvislé konštrukcie	22,00	1,00	22,00	22,93	100	22,93
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	12,49	100	12,49
4	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,20	100	5,20
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,08	90	1,87
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,04	90	0,94
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	6,24	100	6,24
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,12	100	3,12
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,00	3,00	3,12	60	1,87
10	Schody	2,00	1,00	2,00	2,08	100	2,08
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,12	60	1,87
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,20	80	4,16
14	Povrchy podláh	2,00	1,00	2,00	2,08	60	1,25
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,16	60	2,50
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,20	80	4,16
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,04	100	1,04
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,12	80	2,50
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,12	80	2,50
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,10	0,10	0,10	100	0,10
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00

22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	4,16	100	4,16
24	Výtahy	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
25	Ostatné	3,00	1,00	3,00	3,12	100	3,12
	Spolu	100,00		96,10	100,00		91,37

Rozostavanosť stavby: 91,37 %

Nedokončenosť stavby: 8,63 %

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

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

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

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

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

$VH = 163,6766 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

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

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

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

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

2.1.4 Garáže na p.č. 10132/20

POPIS STAVBY

Objekt radových garáží predstavuje časť prízemnej murovanej stavby umiestnenej na ľavej časti p.č. 10 132 / 20 , v prevádzkovom areály bývalých Technických služieb mesta Bratislavy.

Stavbebnotechnický popis: Základy sú pásové z monolitického betonu. Zvislé konštrukcie tvoria murované steny z z pálenej tehly. Strop nad prízemím je monolitický, železobetovej dosky. Strecha na objekte je plochá. Krytina strechy je zo živičných natavovaných pásov.

Vnútorne priečky sú murované z tehál. Vonkajšie povrchy stien sú vytvorené z vápennej zdrsnenej omietky. Vnútorne o,ietky sú vápenné hladké. Strecha na stavbe je plochá, pokrytá krytinou z natavovaných

bituménových pásov. Podlahy v garážach sú z cementového poteru. Vstupné vráta do jednotlivých garážových boxov sú dvojkrídlové oceľové. V garáži bola inštalovaná elektrická inštalácia, ktorá je nefunkčná a poškodená.

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

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

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

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

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

KS: 1242 Garážové budovy

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 129 / 30,1260 = 70,67 €/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	68,94*10,38	715,6	Repr.	3,75	3,75

Priemerná zastavaná plocha: (715,6) / 1 = 715,60 m²

Priemerná výška podlaží: (715,6 * 3,75) / (715,6) = 3,75 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 715,6) = 0,9535

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,75) = 0,8600

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
	Konštrukcie podľa RU						
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	12,64	100	12,64

2	Zvislé konštrukcie	26,00	1,00	26,00	29,87	100	29,87
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	13,79	100	13,79
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,90	100	6,90
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,30	90	2,07
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,15	80	0,92
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,60	90	4,14
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,45	90	3,11
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
11	Dvere	2,00	0,40	0,80	0,92	60	0,55
12	Vráta	3,00	1,00	3,00	3,45	100	3,45
13	Okná	3,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,45	80	2,76
15	Vykurovanie	1,00	1,00	1,00	1,15	50	0,58
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	8,05	90	7,25
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,15	100	1,15
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,30	80	1,84
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,40	0,80	0,92	100	0,92
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,50	1,00	1,15	100	1,15
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
25	Ostatné	6,00	0,40	2,40	2,76	100	2,76
	Spolu	100,00		87,00	100,00		95,84

Rozostavanosť stavby: 95,84 %

Nedokončenosť stavby: 4,16 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 87,00 / 100 = 0,8700$

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

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

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

$VH = 70,67 \text{ €/m}^3 * 2,211 * 0,8700 * 0,9535 * 0,8600 * 0,939 * 1,10$

$VH = 115,1385 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

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

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$2901,75 \text{ m}^3 * 115,1385 \text{ €/m}^3$	334 103,14
Nedokončenosť	-4,16 % z 334 103,14	-13 898,69

Východisková hodnota		320 204,45
Technická hodnota	6,25 % z 320 204,45 €	20 012,78

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

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

POPIS STAVBY

Objekt garážovej haly s.č. 17 531 predstavuje rozsiahlu prízemnú stavbu, halového typu vybudovanú na pozemku parcela číslo 10 132/1. Stavba je pôdorysne vytvorená v tvare "T", pričom strednú časť objektu tvorí hala o rozmeroch 33,50 m x 56,20 m. V prednej časti garážovej haly sú z vonkajšej strany pristavané dve krídla o konštrukčnej výške 3,5.

Hlavná hala je v zadnej časti /zo strany Svätoplukovej ul./ čiastočne podpivničená. Prístup do suterénu je samostatnou rampou, zo zadnej strany. V bočných prístavkoch hlavnej haly sú umiestnené sklady, kancelárie a hygienické príslušenstvo pre pracovníkov v garážovej hale. Súčasťou ľavého prístavku je jednoduchá čerpacia stanica pohonných hmôt pre motorové vozidlá.

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

Okná na hale sú oceľové s jednoduchým sklom. Vstupné vráta na objekte sú oceľové dvojkridlové.

Podlahy v hale sú z betonu mazaminy.

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

Stavba je v súčasnej dobe odpojená od zdrojov energií.

Stavba je užívaná od roku 1946

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

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
33,50*56,58*0,15+15,60*14,80*0,15+14,80*19,20*0,15	361,57
Spodná stavba	
33,50*20,54*3,50+14,80*15,60*2,45+15,60*14,80*2,45	3 539,63
Vrchná stavba	
33,50*56,58*5,30+14,80*15,60*3,15+15,60*14,80*3,15	11 500,32
Zastrešenie	
33,50*56,58*3,63*0,5	3 440,21

Ostatné	
Svetlíky 0,67*0,9*0,5*12,0*4	14,47
Čerpacia stanica 4,2*2,85*3,6	43,09
Obstavaný priestor stavby celkom	18 899,29

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO: haly pre opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení
KS: 1230 Budovy pre obchod a služby
Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 1\,647 / 30,1260 = 54,67 \text{ €/m}^3$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,040$ (monolitická betónová tyčová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

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

Priemerná zastavaná plocha: $(2401,98) / 1 = 2401,98 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(685,01 * 3,5 + 2401,98 * 5,3) / (685,01 + 2401,98) = 4,90 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 2401,98) = 0,9300$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 4,9) = 1,1347$

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	11,00	1,00	11,00	13,78	100	13,78
2	Zvislé konštrukcie	24,00	1,00	24,00	30,08	100	30,08
3	Stropy	9,00	0,30	2,70	3,38	90	3,04
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	1,00	10,00	12,52	80	10,02
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,76	80	3,01
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,25	80	1,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	7,51	80	6,01
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,76	90	3,38
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
10	Schody	1,00	0,15	0,15	0,19	90	0,17
11	Dvere	3,00	0,20	0,60	0,75	50	0,38
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,50	90	2,25
13	Okná	5,00	0,50	2,50	3,13	60	1,88
14	Povrchy podláh	5,00	0,50	2,50	3,13	60	1,88
15	Vykurovanie	1,00	0,40	0,40	0,50	50	0,25
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	7,51	60	4,51
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,25	60	0,75

18	Vnútrotný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,25	50	0,63
19	Vnútrotná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,25	50	0,63
20	Vnútrotný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00	50	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
25	Ostatné	4,00	0,50	2,00	2,50	100	2,50
	Spolu	100,00		79,85	100,00		86,13

Rozostavanosť stavby: 86,13 %

Nedokončenosť stavby: 13,87 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 79,85 / 100 = 0,7985$

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

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

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

$VH = 54,67 \text{ €/m}^3 * 2,211 * 0,7985 * 0,9300 * 1,1347 * 1,040 * 1,10$

$VH = 116,5206 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

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

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

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

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

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

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$26,0 * 76,0 * 0,15$	296,40

Vrchná stavba	
26,0*10,45*4,50	1 222,65
26,0*10,45*5,0	1 358,50
26,0*6,80*4,30	760,24
26,0*20,30*7,0	3 694,60
26,0*7,10*4,35	803,01
26,0*10,30*5,0	1 339,00
26,0*10,15*4,50	1 187,55
Zastrešenie	
26,0*20,0*3,12+2*1,7*10,45*0,5	1 640,17
Ostatné	
svetlíky 26,0*3*4,0*0,5*1,57	244,92
Obstavaný priestor stavby celkom	12 547,04

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO:

haly pre opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS:

1230 Budovy pre obchod a služby

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$k_K = 1,040$ (monolitická betónová tyčová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

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

Priemerná zastavaná plocha:

$(1976) / 1 = 1976,00 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží:

$(1976 * 5,17) / (1976) = 5,17 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 1976) = 0,9321$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 5,17) = 1,0963$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_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	11,00	1,00	11,00	12,25	100	12,25
2	Zvislé konštrukcie	24,00	1,00	24,00	26,74	100	26,74
3	Stropy	9,00	0,60	5,40	6,01	100	6,01
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	1,00	10,00	11,14	90	10,03
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,34	90	3,01
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,11	70	0,78
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	6,68	80	5,34
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,34	80	2,67
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00

11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,34	20	0,67
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,23	100	2,23
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,57	60	3,34
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	5,57	50	2,79
15	Vykurovanie	1,00	1,00	1,00	1,11	30	0,33
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,68	80	5,34
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,11	80	0,89
18	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,11	50	0,56
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,11	60	0,67
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,20	0,20	0,22	100	0,22
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,20	0,40	0,45	100	0,45
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
25	Ostatné	4,00	0,20	0,80	0,89	100	0,89
	Spolu	100,00		89,80	100,00		85,20

Rozostavanosť stavby: 85,20 %
Nedokončenosť stavby: 14,80 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 89,80 / 100 = 0,8980$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,211$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$
Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$
 $VH = 54,67 \text{ €/m}^3 * 2,211 * 0,8980 * 0,9321 * 1,0963 * 1,040 * 1,10$
 $VH = 126,8914 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

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

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

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

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

2.1.7 Kotelňa na časti p.č. 10132/12

POPIS STAVBY

Súčasťou ohodnotenie kotelne nie je jej technológia

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

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

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO:

budovy kotolní a teplární

KS:

2302 Stavby energetických zariadení

Rozpočtový ukazovateľ:

RU = 2 580 / 30,1260 = 85,64 €/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]
Podzemné	1	10,10*26,0	262,6		2,43	2,43
Nadzemné	1	12,79*26,0+(5,08+6,84)*0,5*5,24	363,77	Repr.	4,25	4,25

Priemerná zastavaná plocha:

$(363,77) / 1 = 363,77 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží:

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

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 363,77) = 0,9860$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,49) = 0,9017$

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	10,00	1,00	10,00	11,53	100	11,53
2	Zvislé konštrukcie	23,00	1,00	23,00	26,54	100	26,54
3	Stropy	12,00	0,60	7,20	8,30	100	8,30

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

Rozostavanosť stavby: 98,96 %

Nedokončenosť stavby: 1,04 %

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

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

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

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

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

$VH = 150,7585 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

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

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$2343,16 \text{ m}^3 * 150,7585 \text{ €/m}^3$	353 251,29
Nedokončenosť	-1,04 % z 353 251,29	-3 673,82
Východisková hodnota		349 577,47

Technická hodnota	7,14 % z 349 577,47 €	24 959,83
-------------------	-----------------------	-----------

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

2.2 STUDNE

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

Kopaná studňa v umiestnená v strede nádvoría areálu pri rampe na umývanie nákladných motorových vozidiel., Studňa slúžila ako zdroj vody pre umývanie motorových vozidiel. Studňa má hĺbku 11 m

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

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

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

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

2.3 VONKAJŠIE ÚPRAVY

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

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

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

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

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

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

2.3.2 Vjazd do suterénu garažovej haly

Spevnená plocha z monolitického betonu od vstupu na pozemok po rodinný dom a vybudovaná ako vjazd do garáže.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.b) Do hrúbky 150 mm
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $5,6*21 = 117,6 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,211$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$
Dokončenosť: 90 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

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

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

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

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

2.3.3 Umývacie rampa na p.č. 10132/11**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

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

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

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

2.3.4 Vsakovacie jama na p.č. 10 132/11**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $2550/30,1260 = 84,64 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $8*3,14*0,7*0,7 = 12,31 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,211$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

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

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

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

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

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

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Administratívne budovy

a) Analýza polohy nehnuteľností:

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

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

Orientácia obytných miestností je prevažne v smere na .

b) Analýza využitia nehnuteľností:

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

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

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

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

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

Na základe technického stavu a polohy posudzovaných nehnuteľnosti - Administratívnych budov, stanovujem koeficient polohovej diferenciacie hodnotou 0,35

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 _{PD1}	Váha v _I	Výsledok k _{PD1} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,040	13	0,5200
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				
	nehuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,220	8	1,7600

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				
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,400	10	4,0000
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,800	9	7,2000
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, spoločná anténa	II.	0,800	7	5,6000
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	1,200	7	8,4000
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.	1,200	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				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	9	7,2000
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,400	8	3,2000
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,220	7	1,5400
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,220	4	0,8800
19	Názor znalca				
	problematická nehnuteľnosť	IV.	0,220	20	4,4000
	Spolu			180	100,22

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

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

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Zastavané plochy

POPIS

Pozemok parcela číslo 19470/237 sa nachádza v intraviláne Mestskej časti Ružinov, kat. úz. Nivy. Lokalita , v ktorej sa pozemky nachádzajú je situovaná v pôvodnej zástavbe bytových domov a prevádzkových objektov . Územie je ohraničené ulicami Bazova a Kulíškova. Všetky pozemky sú zastavané prevádzkovými a administratívnymi budovami areálu bývalých Technických služieb mesta Bratislavy. Pozemky sú rovinné a ich okolí je vybudovaná technická infraštruktúra.

Stanovenie koeficientov polohovej diferenciacie :

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

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

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

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

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

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

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

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

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

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

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

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

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 9885	151 893,27
parcela č. 10132/1	414 444,18
parcela č. 10132/5	19 138,90
parcela č. 10132/11	1 343 724,77
parcela č. 10132/12	411 834,33
parcela č. 10132/20	187 909,20
Spolu	2 528 944,65

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Prevádzkové budovy

4.1 STAVBY

4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

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

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

Na základe technického stavu a polohy posudzovaných nehnuteľností - prevádzkových stavieb, stanovujem koeficient polohovej diferenciacie hodnotou 0,30

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD1}	Váha v ₁	Výsledok k _{PD1} *v ₁
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,035	13	0,4550
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,700	30	21,0000
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,035	8	0,2800
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,350	7	2,4500
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,350	6	2,1000
6	Typ nehnuteľnosti				
	nevhodný - obchodný a prevádzkový objekt s nevhodným dispozičným riešením pre daný účel využitia	IV.	0,193	10	1,9300
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,700	9	6,3000
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,700	6	4,2000
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k SZ - SV	IV.	0,193	5	0,9650
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,050	6	6,3000

11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,700	7	4,9000
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	1,050	7	7,3500
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.	1,050	10	10,5000
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,035	8	0,2800
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,700	9	6,3000
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,350	8	2,8000
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,193	7	1,3510
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,035	4	0,1400
19	Názor znalca				
	problematická nehnuteľnosť	IV.	0,193	20	3,8600
	Spolu			180	83,46

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

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

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

VŠH pre skupinu objektov: Administratívne budovy

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou : 186 309,01 €

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

Pozemky:

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

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

VŠH pre skupinu objektov: Prevádzkové budovy

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou : 152 442,53 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

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

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

Slovom: **Dvamiliónosemstosedemdesiatisíc Eur**

V Bratislava dňa 24.4.2013

Ing. Viliam Antal

IV. PRÍLOHY

- List vlastníctva
- Situácia
- Pôdorys podlaží stavby
- Fotodokumentácia
- Snímka z katastrálnej mapy
- Kolaudačné

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

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

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

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