

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. OTS1301695 OTZ/Kapusta/Objekt 4, zo dňa 6.6.2013

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 73/2013

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty stavby súp.č.36 s príslušenstvom na Račianskej ul. č.30, v Bratislave - mestskej časti Nové Mesto, situovanej na pozemkoch parc.č.11489/1, 11489/2, 11489/3, v k.ú.Nové Mesto(zapísaných na LV č.2355), pre účely účtovníctva.

Počet listov : 44 (z toho **23** príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu stavby súp.č.36 s príslušenstvom na Račianskej ul. č.30, v Bratislave - mestskej časti Nové Mesto, situovanej na pozemkoch parc.č.11489/1, 11489/2, 11489/3, v k.ú.Nové Mesto(zapísaných na LV č.2355).

2. Dátum vyžiadania posudku:

6.6.2013

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

2.7.2013

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

2.7.2013

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Informatívna kópia z mapy, k.ú. Nové Mesto, zo dňa 1.12.2011, vytvorená cez katastrálny portál
- Stavebné povolenie na stavbu "Rekonštrukcia prevádzkových priestorov str.08 OBNOVA Bratislava, ul. Februárového víťazstva č.20", vydané ObNV Bratislava III - odbor výstavby a územného plánovania, pod č.j.: OVaÚP-326-927/78-A, zo dňa 16.5.1978
- Stavebné povolenie na zrealizovanie stavebných úprav v jstevujúcom autoservise na Račianskej ul.č.30, Bratislava, na parc.č.11489, vydané Obvodným úradom životného prostredia Bratislava III, Junácka 1, odd. územného rozvoja a štátnej stavebnej správy, pod č.j.: ŠSS-327-642/96-Da-5, zo dňa 19.2.1996
- Kolaudačné rozhodnutie vydané Obvodným úradom životného prostredia Bratislava III, Junácka 1, odd. územného rozvoja a štátnej stavebnej správy, pod č.j.: ŠSS-327-942/96-Da-19, zo dňa 25.3.1996
- Územnoplánovacia informácia k návrhu na predaj nehnuteľnosti v majetku hlavného mesta SR, vydal Magistrát hlavného mesta SR Bratislava, oddelenie územného rozvoja, dňa 30.11.2011, doručené 14.12.2011
- Koordinačná situácia stavby
- Architektonická štúdia Autosalón DAEMOO, Architektonická kancelária CZODOR
- Fotokópie z projektovej dokumentácie na rekonštrukciu pneuservisu OBNOVA, ul. Febr. víťazstva č.20, Bratislava - pôdorys a pohľady, rok 1977
- Informácie o ohodnocovanej nehnuteľnosti

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2355, k.ú. Nové Mesto, zo dňa 2.7.2013, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 3.7.2013, vydaná Správou katastra pre hl.m.SR Bratislavu pod čís.zák. 16/4073/13
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu posudzovanej stavby
- 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 katastri 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:

- Neohodnocovať pozemky.

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 opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou 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 spojenom územnom a stavebnom konaní 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 EurK_{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 zvyšujúcich faktorov (1,01 – 3,00)K_R – koeficient redukujúcich 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 porovnanie (kúpne zmluvy a pod.).

Výnosovú metódu som použil z dôvodu, že sa jedná o typ nehnuteľnosti, ktorá je schopná dosahovať výnosy formou prenájmu za predpokladu vyhovujúceho technického stavu.

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.: 2355, k.ú. Nové Mesto

A. Majetková podstata:**PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape**

- parc.č.: 11489/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 1382 m ²	16	1
- parc.č.: 11489/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 1366 m ²	18	1
- parc.č.: 11489/3 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 143 m ²	22	1

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

22 - pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

18 - pozemok, na ktorom je dvor

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

Kód umiestnenia pozemku

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

STAVBY

- súpisné číslo: 36 - na parc. 11489/1 14 1

Legenda:

Kód druhu stavby

14 - budova obchodu a služieb

Kód umiestnenia stavby

1 - stavba postavená na zemskom povrchu

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:**Účastník právneho vzťahu: Vlastník**

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám.č.1, Bratislava, PSČ 811 01, SR

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

- Zmluva o prevode V-4645/2005 z 19.12.2005

- Rozhodnutie Okresného úradu Bratislava II č.j.: OÚ II-3780/01-Ga zo dňa 22.5.2002, právopl. 24.6.2002

- Žiadosť o zápis GP č.02/2005

Titul nadobudnutia LV:

- Rozhodnutie daňového úradu Bratislava III č.602/320/71194/97/Gu zo dňa 23.10.1997

C. Ťarchy:

Bez zápisu

Iné údaje:

Bez zápisu.

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

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 2.7.2013 za účasti zástupcu objednávateľa.

- Zameranie vykonané dňa 2.7.2013.

- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 2.7.2013.

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

Technická dokumentácia bola predložená iba čiastočná-fotokópia pôdorysov,pohľadov,situácie areálu(grafická časť) a stavebné povolenia na stavebné úpravy,kolaudačné rozhodnutie na stavebné úpravy(textová časť).Pri obhliadke som vykonal zameranie posudzovanej stavby(pôdorysné a výškové parametre jednotlivých častí stavby),namerané hodnoty sú zaznamenané vo výkresovej časti.Nakoľko sa nezachovalo pôvodné kolaudačné(stavebné) rozhodnutie,vek stavby stanovujem na základe poskytnutých informácií objednávateľa odborným odhadom.Technický stav stavby zachytávam vo fotodokumentácii,tvoriacej prílohy posudku.

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

Popisné a geodetické údaje katastra nehnuteľností súhlasia so zisteným skutočným stavom.Stavba je zapísaná na LV č.2355 bez popisného spôsobu-iba s číselným kódom14,čo zodpovedá druhu stavby-budova obchodu a služieb.Stavba je v kópii z katastrálnej mapy zakreslená v obrysoch,ktoré zodpovedajú skutočnému stavu.Obrys stavby je zároveň aj obrysom pozemku parc.č.11489/1,na ktorom je stavba postavená.Pozemky parc.č.11489/1, 11489/2,11489/3 sú zapísané na LV č.2355 popisným spôsobom ako "zastavané plochy a nádvoria",čo zodpovedá skutočnému stavu.Pozemky sú v kópii z katastrálnej mapy zakreslené v obrysoch,ktoré zodpovedajú skutočnosti.

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.Prevádzková stavba súp.č.36 na parc.č.11489/1

2.Prestrešenie parkoviska na parc.č.11489/3

3. Ploty-uličný, dvorný

4. Vonkajšie úpravy-spevnené plochy, prípojky IS-voda, kanalizácia, plyn, elektrina

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

Pozemky parc.č.11489/1,11489/2,11489/3.

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY**2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)****2.1.1 Prevádzková budova súp.č.36-časť I****POPIS STAVBY**

Prevádzková budova súp.č.36(bývalý autoservis firmy Matador-Obnova a.s.Bratislava) je situovaná na Račianskej ulici č.30 v Bratislave-mestskej časti Nové Mesto.Z dostupných-predložených podkladových materiálov odhadujem,že budova v terajšej podobe bola daná do užívania v roku 1979.V roku 1978 bolo Obvodným národným výborom Bratislava III, odborom výstavby a územného plánovania vydané stavebné povolenie na stavbu "Rekonštrukcia prevádzkových priestorov str.08 Obnova Bratislava,ul.Februárového víťazstva č.20" pod č.j.OVaÚP-326-927/78-A zo dňa 16.5.1978.V roku 1996 boli v budove zrealizované stavebné úpravy,ktorých realizáciu povolil Obvodný úrad životného prostredia Bratislava III,oddelenie územného rozvoja a štátnej stavebnej správy v zmysle stavebného povolenia č.j.ŠSS-327-642/96-Da-5 zo dňa 19.2.1996.Jednalo sa o úpravu časti haly autoservisu na prevádzku autosalónu DAEWOO.Jednalo sa o úpravu časti obvodového plášťa budovy zo strany Račianskej ulice včítane vybudovania vstupu do autosalónu.Upravená časť priestorov autoservisu sa začala pre nový účel užívať na základe kolaudačného rozhodnutia Obvodného úradu životného prostredia Bratislava III,oddelenia územného rozvoja a štátnej stavebnej správy č.j.ŠSS-327-942/96-Da-19 zo dňa 25.3.1996.Prevádzková budova je prízemná,nepodpivničená.Podľa charakteru konštrukčného prevedenia je budova členená na 2 časti-kovovú a murovanú časť, pričom prevláda prevedenie murovaných zvislých konštrukcií.

Prevádzková budova-objekt má základy-betónové základové pásy(pod murovanou časťou) a pätky spolu so základnými pásmi pod kovovou časťou.Strecha je pultová,nad murovanou časťou s miernejším spádom,nad kovovou časťou s väčším spádom.Kovová časť má strešnú konštrukciu z oceľových priehradových nosníkov-vid'.fotodokumentácia,nosníky sú uložené na oceľových stĺpoch na jednej strane a murive na druhej strane.Murovaná časť má strešnú konštrukciu z prefabrikovaných prvkov.Strešná krytina je živíčná(asfaltové natavované pásy)-murovaná časť a z vlnitého plechu-kovová časť.Klmpiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu.Objekt je opatrený hromozvodom.Vonkajšia fasáda je zo striekaného brizolitu(murovaná časť) a náteru hliníkového plášťa(kovová časť).Úpravu vnútorných povrchov predstavujú vápenné hladké omietky spolu s keramickými obkladmi stien-sociálne zariadenia(murovaná časť a priestor bývalého autosalónu) resp.nátery v kovovej časti.Podlahy sú rôzneho prevedenia-cementový poter v skladoch,kotolni,autoservise,keramická dlažba-v sociálnych zariadeniach,chodbách,autosalóne.Vonkajšie dvere sú prevažne hliníkové s presklením,vnútorné drevené hladké plné v oceľových zárubniach(prevažne zdemontovaných),okná sú hliníkové,v kotolni jednoduché kovové.Objekt je vykurovaný z vlastnej plynovej kotolne(v súčasnosti je mimo prevádzky),TÚV bola dodávaná z kotolne.V sociálnych zariadeniach sú štandardné zariadenia predmety(umývadlá,WC misy,pisoáre,sprchy),ktoré sú prevažne zdemontované(vodovodné batérie sú skoro všetky)-vid'.fotodokumentácia.Vráta do autoservisu sú na diaľkové ovládanie,hliníkové lamelové.V objekte sú prevedené rozvody sanity,elektroinštalácie-ktoré sú prevažne poškodené-vid'.fotodokumentácia.Objekt je pomocou prípojok napojený na verejné rozvody inžinierskych sietí.Podľa poskytnutých informácií zástupcom objednávateľa je objekt už viacej rokov mimo prevádzky,odpojený od médií.Objekt je neudržiavaný,v zlom technickom stave- vid'. fotodokumentácia.Objekt si vyžaduje rozsiahlu opravu a rekonštrukciu.Predpokladaná životnosť stavby 60 rokov.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
(16,90*51,53+0,94*15,46)*0,4	354,16
Vrchná stavba	
(16,90*51,53+0,94*15,46)*3,80+(16,90*51,53+0,94*15,46)*0,65*0,5+13,12*5,20*1,0	3 720,46
Zastrešenie	

(16,90*51,53+0,94*15,46)*0,20+13,12*1,0*0,20	179,70
Ostatné	
1,62+1,16*8,0	10,90
Obstavaný priestor stavby celkom	4 265,22

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

budovy pre opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS:

1230 Budovy pre obchod a služby

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	16,90*51,53+0,94*15,46	885,39	Repr.	$((16,90*51,53+0,94*15,46-13,12*5,20)*(3,80+4,45)/2+13,12*5,20*4,80)/(16,90*51,53+0,94*15,46)$	4,177

Priemerná zastavaná plocha:(885,39) / 1 = 885,39 m²**Priemerná výška podlaží:**

(885,39 * 4,177) / (885,39) = 4,18 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:k_{ZP} = 0,92 + (24 / 885,39) = 0,9471**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,18) = 0,8024**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	11,00	1,00	11,00	11,82
2	Zvislé konštrukcie	26,00	1,00	26,00	27,93
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	12,89
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,44
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,15
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,07
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,30
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,22
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	0,70	1,40	1,50
12	Vráta	3,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	3,00	1,00	3,00	3,22
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,22
15	Vykurovanie	1,00	0,50	0,50	0,54
16	Elektroinštalácia	7,00	0,70	4,90	5,26
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,07
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,15
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,15
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,90	0,90	0,97
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00

23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,20	0,40	0,43
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,50	9,00	9,67
	Spolu	100,00		93,10	100,00

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

$$k_V = 93,10 / 100 = 0,9310$$

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

$$k_M = 1,10$$

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

$$VH = 70,67 \text{ €/m}^3 * 2,203 * 0,9310 * 0,9471 * 0,8024 * 0,939 * 1,10$$

$$VH = 113,7743 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prevádzková budova súp.č.36-časť I	1979	34	26	60	56,67	43,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$113,7743 \text{ €/m}^3 * 4265,22 \text{ m}^3$	485 272,42
Technická hodnota	$43,33 \% \text{ z } 485 272,42 \text{ €}$	210 268,54

2.1.2 Prevádzková budova súp.č.36-časť II

POPIS STAVBY

Popis je uvádzaný pri murovanej časti.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$51,70 * 9,52 * 0,4$	196,87
Vrchná stavba	
$51,70 * 9,52 * 5,60$	2 756,23
Zastrešenie	
$51,70 * 9,52 * (7,30 - 5,60) / 2$	418,36
Obstavaný priestor stavby celkom	3 371,46

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO:

budovy pre opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS:

1230 Budovy pre obchod a služby

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$k_K = 1,032$ (kovová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$51,70 * 9,52$	492,18	Repr.	5,60	5,6

Priemerná zastavaná plocha:

$(492,18) / 1 = 492,18 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží:

$(492,18 * 5,6) / (492,18) = 5,60 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:
 Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 492,18) = 0,9688$$

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 5,6) = 0,6750$$

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	11,00	1,00	11,00	14,29
2	Zvislé konštrukcie	26,00	1,00	26,00	33,75
3	Stropy	12,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	7,79
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,60
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,30
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,70	2,80	3,64
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,90
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	0,80	1,60	2,08
12	Vráta	3,00	1,50	4,50	5,84
13	Okná	3,00	1,00	3,00	3,90
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,90
15	Vykurovanie	1,00	0,50	0,50	0,65
16	Elektroinštalácia	7,00	0,80	5,60	7,27
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,30
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	7,79
	Spolu	100,00		77,00	100,00

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

$$k_V = 77,00 / 100 = 0,7700$$

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

$$k_M = 1,10$$

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

$$VH = 70,67 \text{ €/m}^3 * 2,203 * 0,7700 * 0,9688 * 0,6750 * 1,032 * 1,10$$

$$VH = 88,9919 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prevádzková budova súp.č.36-časť II	1979	34	26	60	56,67	43,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
-------	---------	-------------

Východisková hodnota	88,9919 €/m ³ * 3371,46 m ³	300 032,63
Technická hodnota	43,33 % z 300 032,63 €	130 004,14

2.2 PLOTY

2.2.1 Plot uličný

Plot uličný-zo strany Račianskej a Budyšínskej ulice je murovaný z tehlových plotových tvárnic. Plot má betónové základové pásy, betónovú podmurovku priem. výšky 50 cm a murované pilieriky. Výplň plotu je výšky 160 cm. Plot má plotovú bránku a bránu z oceľových profilov. Predpokladaná životnosť plotu 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	54,24m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	54,24m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	86,78m ²	755	25,06 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 9,94+18,10+26,20 = 54,24 m
 Pohľadová plocha výplne: 54,24*1,60 = 86,78 m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,203
 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 [%]
Plot uličný	1979	34	16	50	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(54,24m * 53,98 €/m + 86,78m ² * 25,06 €/m ² + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 2,203 * 1,10	13 281,68
Technická hodnota	32,00 % z 13 281,68 €	4 250,14

2.2.2 Plot dvorný

Plot dvorný je prevedený z prefabrikovaných betónových dosiek, ktoré sú vložené medzi betónové stĺpiky, ktoré sú v zemi obetonované. Plot je situovaný na hranici s parc.č.11488. Predpokladaná životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	79,80m	170	5,64 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	79,80m	926	30,74 €/m
	Spolu:			36,38 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z betónových prefabrik. dosiek do oceľ. alebo bet. stĺpikov	143,64m ²	545	18,09 €/m

Dĺžka plotu: $69,40+10,40 = 79,80$ m
 Pohľadová plocha výplne: $79,80*1,80 = 143,64$ m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,203$
 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 [%]
Plot dvorný	1979	34	16	50	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(79,80m * 36,38 \text{ €/m} + 143,64m^2 * 18,09 \text{ €/m}^2) * 2,203 * 1,10$	13 331,96
Technická hodnota	32,00 % z 13 331,96 €	4 266,23

2.3 VONKAJŠIE ÚPRAVY

2.3.1 Prípojka elektriny

Prípojka elektriny je zemná, vedená z verejného rozvodu elektriny do hlavnej rozvodnej skrine objektu. Predpokladaná životnosť 50 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
 Bod: 7.1. NN prípojky
 Položka: 7.1.m) kábelová prípojka zemná Al 4*50 mm*mm
 Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $505/30,1260 = 16,76$ €/bm
 Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 10,06 €/bm
 Počet merných jednotiek: 1,0 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,203$
 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 [%]
Prípojka elektriny	1979	34	16	50	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ bm} * (16,76 \text{ €/bm} + 0 * 10,06 \text{ €/bm}) * 2,203 * 1,10$	40,61
Technická hodnota	32,00 % z 40,61 €	13,00

2.3.2 Prípojka plynu

Prípojka plynu je prevedená obdobne ako prípojka elektriny. Predpokladaná životnosť 50 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
 Bod: 5.4. Prípojka plynu DN 80 mm
 Kód KS: 2221 Miestne plynovody
 Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $680/30,1260 = 22,57 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: $6,80+32,60+30,10 = 69,5 \text{ bm}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,203$
 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 [%]
Prípojka plynu	1979	34	16	50	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$69,5 \text{ bm} * 22,57 \text{ €/bm} * 2,203 * 1,10$	3 801,22
Technická hodnota	32,00 % z 3 801,22 €	1 216,39

2.3.3 Vnútroareálový rozvod vody

Vnútroareálový rozvod vody je prevedený z ocelových pozinkovaných rúr, uložených v zemi. Predpokladaná životnosť 50 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
 Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocelové potrubie
 Položka: 1.2.d) Prípojka vody DN 80 mm, vrátane navštevacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1950/30,1260 = 64,73 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: $29,20+52,50 = 81,7 \text{ bm}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,203$
 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 [%]
Vnútroareálový rozvod vody	1979	34	16	50	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$81,7 \text{ bm} * 64,73 \text{ €/bm} * 2,203 * 1,10$	12 815,48
Technická hodnota	32,00 % z 12 815,48 €	4 100,95

2.3.4 Vnútroareálový rozvod kanalizácie

Vnútroareálový rozvod kanalizácie je prevedený z kameninových rúr. Predpokladaná životnosť 50 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.e) Prípojka kanalizácie DN 300 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1580/30,1260 = 52,45 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $5,0+25,50+3,0+73,50+22,0+10,0+13,50 = 152,5 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,203$
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 [%]
Vnútroareálový rozvod kanalizácie	1979	34	16	50	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$152,5 \text{ bm} * 52,45 \text{ €/bm} * 2,203 * 1,10$	19 383,07
Technická hodnota	32,00 % z 19 383,07 €	6 202,58

2.3.5 Vodomerná šachta

Vodomerná šachta je prevedená z monolitického betónu s oceľovým poklopom. 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: $1,40*1,60*1,80 = 4,03 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,203$
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 [%]
Vodomerná šachta	1979	34	16	50	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,03 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,203 * 1,10$	2 483,18
Technická hodnota	$32,00 \% \text{ z } 2\,483,18 \text{ €}$	794,62

2.3.6 Kanalizačné šachty

Kanalizačné šachty sú situované na trase areálového rozvodu kanalizácie. Sú betónové prefabrikované s liatinovým poklopom. Predpokladaná životnosť 50 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.4. Kanalizačné šachty
Položka: 2.4.a) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 2,0 m pre potrubie DN 200 - 300

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $9150/30,1260 = 303,72 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 8 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,203$
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 [%]
Kanalizačné šachty	1979	34	16	50	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ Ks} * 303,72 \text{ €/Ks} * 2,203 * 1,10$	5 888,04
Technická hodnota	$32,00 \% \text{ z } 5\,888,04 \text{ €}$	1 884,17

2.3.7 Spevnené plochy

Spevnené plochy sú situované na pozemku parc.č.11489/2,3. Prevedené sú z betónu s povrchom-liaty asfalt. Predpokladaná životnosť 50 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $450/30,1260 = 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $18,28*35,78+9,66*36,07+9,30*15,46+9,97*36,39 = 1509,08 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,203$
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 [%]
Spevnené plochy	1979	34	16	50	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1509,08 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,203 * 1,10$	54 634,89
Technická hodnota	$32,00 \% \text{ z } 54 634,89 \text{ €}$	17 483,16

2.3.8 Prestrešenie parkoviska

Prestrešenie parkoviska je situované na pozemku parc.č.11489/3.Prestrešenie tvoria 4 oceľové stĺpy profilu I,ktoré sú v zemi ukotvené do betónových pätiiek.Na stĺpoch je pripravená strešná konštrukcia prestrešenia s krytinou z vlnitého plechu.Kovové časti sú opatrené náterom.Jedná sa o otvorený prístrešok.Najbližšie porovnateľná úprava v programe ÚSI Žilina je altánok.Predpokladaná životnosť 50 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok
Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$

Počet merných jednotiek: $143,0*0,9 = 128,7 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,203$

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 [%]
Prestrešenie parkoviska	1979	34	16	50	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$128,7 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,203 * 1,10$	32 301,28
Technická hodnota	$32,00 \% \text{ z } 32 301,28 \text{ €}$	10 336,41

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Prevádzková budova súp.č.36-časť I	485 272,42	210 268,54
Prevádzková budova súp.č.36-časť II	300 032,63	130 004,14
Plot uličný	13 281,68	4 250,14
Plot dvorný	13 331,96	4 266,23
Prípojka elektriny	40,61	13,00
Prípojka plynu	3 801,22	1 216,39
Vnútroareálový rozvod vody	12 815,48	4 100,95
Vnútroareálový rozvod kanalizácie	19 383,07	6 202,58
Vodomerná šachta	2 483,18	794,62
Kanalizačné šachty	5 888,04	1 884,17
Spevnené plochy	54 634,89	17 483,16

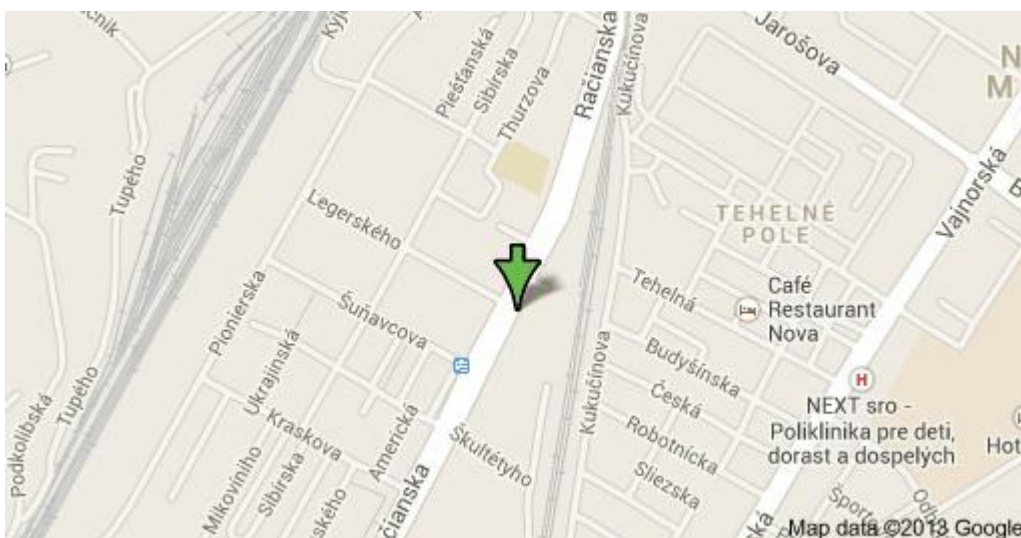
Prestrešenie parkoviska	32 301,28	10 336,41
Celkom:	943 266,46	390 820,33

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný areál sa nachádza v Bratislave na Račianskej ulici, v mestskej časti Bratislava-Nové Mesto. Vjazd do areálu je z Budyšínskej ulice. Do prevádzkového objektu súp.č.36-časť autosalón je vstup z Račianskej ulice. Bezprostrednú okolitú zástavbu tvoria zo strany od Račianskej ulice bytové domy a budovy občianskej vybavenosti, po stranách priemyselné objekty a zo zadnej strany železničná trať do stanice Bratislava - filiálka. V bezprostrednom okolí objektu je bežná občianska vybavenosť. Z areálu je dopravné spojenie s centrom mesta prostredníctvom MHD. Prostredie v okolí areálu je rušené hlukom z intenzívnej dopravy po Račianskej ulici a prevádzky železničnej trate. V mieste sú vybudované všetky inžinierske siete. Parkovanie je možné na parkovacích plochách areálu. Dostupnosť do centra mesta autom je cca do 10 min.

Poloha areálu nebytovej budovy v Bratislave v MČ Nové Mesto



b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

V čase vypracovania posudku nebola prevádzková budova využívaná. Vzhľadom na technický stav je možné posudzovanú nehnuteľnosť využívať formou prenájmu-na sklady, pri nižších nákladoch na opravu a rekonštrukciu alebo na prevádzku autoservisu s autosalónom (posledný účel využívania), pri vyšších nákladoch na opravu a rekonštrukciu. Územie areálu autoservisu je podľa platného územného plánu mesta Bratislavy určené na funkčné využitie-zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti-t.j. ako zmiešané územie rozvojové-číslo funkcie 501, kód I.

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

Z predložených dokladov vyplýva, že vlastníctvo k nehnuteľnosti nie je obmedzené žiadnymi ťarchami. Za isté riziko považujem skutočnosť, že prevádzková budova je už niekoľko rokov nevyužívaná, je bez údržby, čo má dopad na jej sústavne zhoršujúci sa technický stav, ktorého zlepšenie si vyžaduje značné finančné prostriedky. Iné prípadné riziká majúce vplyv na využívanie predmetnej nehnuteľnosti z miestnej obhliadky ako aj z predložených podkladových materiálov som nezistil.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľností, ich technický stav, kvalitu požitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte s nasledovným priemerným koeficientom polohovej diferenciacie.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,55

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,550 + 1,100)	1,650
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,100
III. trieda	Priemerný koeficient	0,550
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,303
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,550 - 0,495)	0,055

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,303	13	3,9390
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,100	30	33,0000
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti				
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,303	8	2,4240
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	1,100	7	7,7000
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	1,100	6	6,6000
6	Typ nehnuteľnosti				
	veľmi priaznivý - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom a dvorom	I.	1,650	10	16,5000
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,650	9	14,8500
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	vysoká hustota obyvateľstva	III.	0,550	6	3,3000
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,550	5	2,7500
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,650	6	9,9000
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, kábelová	I.	1,650	7	11,5500

	televízia				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	1,650	7	11,5500
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.	1,650	10	16,5000
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,303	8	2,4240
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,550	9	4,9500
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,550	8	4,4000
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,303	7	2,1210
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,550	4	2,2000
19	Názor znalca				
	problematická nehnuteľnosť	IV.	0,303	20	6,0600
	Spolu			180	162,72

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 162,72 / 180$	0,904
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 390\ 820,33 \text{ €} * 0,904$	353 301,58 €

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Pri stanovení výnosovej hodnoty som vychádzal z nasledovných okrajových podmienok:

Výnosová hodnota je stanovená metódou kapitalizácie odčerpateľného zdroja počas časovo obmedzeného obdobia s predpokladaným následným predajom. Úroková miera v sebe zahŕňa úrokovú sadzbu ECB aktuálnu k dátumu vypracovania posudku vo výške 0,50%, mieru rizika 6% a daňové zaťaženie vo výške 2%. Doba užitočnosti je vzhľadom na technický stav predpokladaná 15 rokov.

Vzhľadom na to, že prevádzková budova s príslušenstvom v čase obhliadky nebola využívaná pre svoj pôvodný účel a ani formou prenájmu, podľa informácie zástupcu vlastníka už niekoľko rokov, bolo predpokladané nájomné za rok stanovené odborným odhadom podľa reálne dosiahnuteľného nájomného v danom mieste a čase s prihliadnutím na typ priestoru a kvalitu vybavenia. Podkladom pre stanovenie relevantného nájomného boli ponuky realitných kancelárií na prenájom obdobných nehnuteľností v predmetnej mestskej časti (sklady, autoservis) s ich objektivizáciou vzhľadom na polohu a technické vybavenie predmetnej stavby s príslušenstvom. Výška prenájmu v ponukách sa pohybovala v relácií 3-4 Eur/m² PP/mesiac. S predmetom prenájmu bolo uvažované ako s celkom, pričom spevnené plochy nádvorí tvoria prirodzený prístup k vstupom do jednotlivých častí objektu. Čo sa týka nákladov, do prevádzkových nákladov na využívanie nehnuteľnosti boli uvažované len fixné náklady - daň z nehnuteľností (Všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 12/2012 o dani z nehnuteľností s účinnosťou od 1. januára 2013 schválené mestským zastupiteľstvom hlavného mesta Slovenskej republiky dňa 13. decembra 2012 uznesením číslo 900/2012)-pre MČ Nové Mesto je určená 6,-Eur/m² zastav.plochy stavby a poistenie nehnuteľnosti, ktorého výška bola stanovená odborným odhadom. Ostatné predpokladané prevádzkové nákladové položky boli uvažované tak, že by boli kryté v rámci podmienok nájomného prevodom na nájomníka. Predpokladaná hodnota nákladov na bežnú údržbu bola stanovená na úrovni 1,5%

z východiskovej hodnoty stavby, pričom som zohľadňoval skutočnosť-terajší technický stav, vyžadujúci si zvýšené náklady na jeho zlepšenie. Predpokladané správne náklady, potrebné ku správe nehnuteľnosti boli stanovené percentuálnou sadzbou z hrubého výnosu vo výške 2,0%. S prípadným nevyužitým nájomným (strata) bolo uvažované vo výške 20,0% z hrubého výnosu - zníženého o podiel pozemku na výnose. Podiel pozemku na dosahovaní výnosu je stanovený odhadom vo výške 10% z hrubého výnosu.

Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Nájomné/MJ [€/MJ, rok]	Nájomné spolu [€/MJ, rok]
prenájom priestorov	1377,57*0,8	m ²	1 102,06	38,00	41 878,28

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	10% z 41 878,28	4 187,83

Hrubý výnos stavby: 41 878,28 - 4 187,83 = 37 690,45 €

Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
daň z nehnuteľnosti 1378*5,345	8268	8 268,00
poistenie	0,10 % z 943 266,46	943,27
Náklady na údržbu		
na údržbu	1,50 % z 943 266,46	14 149,00
Správne náklady		
prenajímanie	2,00 % z 37 690,45	753,81
Náklady spolu:		24 114,08

Odhad straty

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	20% z 37 690,45	7 538,09

Odčerpateľný zdroj

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
37 690,45	24 114,08	7 538,09	6 038,28

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti: 15 r.
Zat'azenie daňou z príjmu: 2 %
Základná úroková sadzba ECB: 0,5 %
Miera rizika: 6 %
Kapitalizačný úrokomer: $k = (2 + 0,5 + 6) / 100 = 0,0850$

Likvidačná hodnota: 353 301,58 €

Výnosová hodnota

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

$$HV = 6\,038,28 \cdot \frac{(1+0,0850)^{15} - 1}{(1+0,0850)^{15} \cdot 0,0850} + \frac{353\,301,58}{(1+0,0850)^{15}}$$

HV = 50 143,31 + 103 920,09 = **154 063,39 €**

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Kombinácia je vykonaná podľa zásad uvedených v prílohe č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. Váhy jednotlivých hodnôt sú určené s ohľadom na rozdiel medzi hodnotou výnosovou a technickou hodnotou v pomere HV:TH = 5:1. Tento pomer plne rešpektuje stav na trhu s nehnuteľnosťami tohto typu v danom mieste a čase.

Technická hodnota stavieb: 390 820,33 €
Výnosová hodnota: 154 063,39 €

Rozdiel: $((390\,820,33 - 154\,063,39) / 154\,063,39) * 100\% = 153,68\%$
 Váha: Technická hodnota: b = 1
 Váha: Výnosová hodnota: a = 5

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

$$V\check{S}H_s = \frac{a * HV + b * TH}{a + b}$$

$$V\check{S}H_s = \frac{(5 * 154\,063,39) + (1 * 390\,820,33)}{5 + 1} = \mathbf{193\,522,88\ €}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	353 301,58
Kombinovaná metóda	193 522,88

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá kombinovaná metóda

VŠH stavieb = 193 522,88 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota kombinovanou a výnosovou metódou :	193 522,88 €
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou :	353 301,58 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá kombinovaná metóda	

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Prevádzková budova súp.č.36-časť I	104 118,88
Prevádzková budova súp.č.36-časť II	64 374,28
Plot uličný	2 104,55
Plot dvorný	2 112,51
Prípojka elektriny	6,44
Prípojka plynu	602,32
Vnútroareálový rozvod vody	2 030,67
Vnútroareálový rozvod kanalizácie	3 071,34
Vodomerná šachta	393,47
Kanalizačné šachty	932,99
Spevnené plochy	8 657,15
Prestrešenie parkoviska	5 118,29
Spolu VŠH	193 522,88
Zaokrúhlená VŠH spolu	194 000,00
SKK	5 844 444,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **194 000,00 €**
Slovom: **Jedenstodevätdesiatštyritisíc Eur**

Konverzný kurz 1 € = 30,1260 SKK

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

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

V Bratislave, dňa: 9.7.2013

Ing. Peter Kapusta
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Kópia z katastrálnej mapy
4. List vlastníctva č.2355
5. Stavebné povolenie na rekonštrukciu prevádzkových priestorov
6. Stavebné povolenie na realizáciu stavebných úprav
7. Kolaudačné rozhodnutie
8. Pôdorys
9. Územnoplánovacia informácia
10. Fotodokumentácia
11. 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 73/2013 znaleckého denníka č. 1 - 2013.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č.73/2013.

Ing. Peter Kapusta