

Znalecká organizácia:

CENEKON a. s.

Einsteinova 11 851 01 Bratislava

tel. 02/ 62801092 cenekon@cenekon.sk

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I v oddieli Sro, vo vložke č.6860/B, IČO: 52 015 661

Zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky :

Oddiel:	znalci
Časť:	znalecké organizácie
odbor	370000 – Stavebníctvo
Odvetvie:	370901 - Odhad hodnoty nehnuteľností
Odvetvie:	371002 - Odhad hodnoty stavebných prác

Zadávatel':

Magistrát hl. mesta SR Bratislavy

Primaciálne nám. 1

814 99 Bratislava

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 20/2021

Vo veci: Odhad všeobecnej hodnoty Depa Janíkov dvor vrátane pozemkov vedených na LV 1748 a 2644 v Bratislave k. ú. Petržalka za účelom vloženia nehnuteľnosti do základného imania spoločnosti.

Počet listov posudku (z toho príloh): 55 (22)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Odhad všeobecnej hodnoty Depa Janíkov dvor vrátane pozemkov vedených na LV 1748 a 2644 v Bratislave k. ú. Petržalka za účelom vloženia nehnuteľnosti do základného imania spoločnosti.

2. Dátum vyžiadania posudku: 10.12.2021 objednávka znaleckého posudku

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):
15.12.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 30.5.2021

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5a. Dodané zadávateľom :

- Objednávka znaleckého posudku OTS 2101756
- Výpis z LV č.2644 zo dňa 22.4.2021
- Výpis z LV č.1748 zo dňa 22.4.2021
- Povolenie užívania stavieb
- Projektová dokumentácia

5b. Obstarané znalcom:

- Informatívna kópia z mapy
- Obhliadka nehnuteľností s kontrolným premeraním
- Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

Podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.254/2010 v znení vyhlášky č.605/2008 v znení vyhl. č.626/2007 a vyhl. č.492 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v zmysle prílohy č.3 k vyhláške č. 492/2004 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

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.500/2005 Z.z ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č.490/2004 Z.z., **v znení vyhl. č.33/2009 Z.z.**, ktorou sa vykonáva zákon č.

382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Vyhláška MSSR č. 534/2008 Z.z., ktorou sa mení 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 znení vyhlášky č. 500/2005 Z. z.

Vyhláška MS SR č.254/2010 Z.z. v znení vyhl. č.605/2008, č.626/2007 a vyhl. č.492 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v zmysle prílohy č.3 k vyhláške č. 492/2004

Z.z. geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 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

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

Indexy cien stavebných prác ŠÚSR

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

9. Účel posudku:

Odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, pre účely vloženia nehnuteľnosti do základného imania spoločnosti..

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metodiky:

Podľa vyhl. MS č. 492 z 23. augusta 2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v zmysle prílohy č.3 k vyhláške č. 492/2004 Z.z. je možné stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb stanoviť týmito metódami:

- porovnaním
- kombinovanou metódou (použije sa iba vtedy, ako je predmet ohodnotenia schopný dosahovať výnos formou prenájmu)
- výnosovou metódou (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- metódou polohovej diferenciacie

Pre ohodnotenie nehnuteľností je aplikovaná príloha číslo 3 Vyhlášky MS SR číslo 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávaciu metódu stanovenia všeobecnej hodnoty nie je možné použiť z dôvodu nedostatku relevantných podkladov realitných kancelárií v danej lokalite podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3. Rozpočtový ukazovateľ stavby je stanovený v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. Q 2021.

Pre výpočet všeobecnej hodnoty boli použité ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vypracovanej Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity. Výpočet bol spracovaný programom HYPO 19.00.002

b) Porovnanie dokumentácie so skutkovým stavom :

Objednávateľ znaleckého posudku poskytol podklady uvedené v časti 5.a znaleckého posudku.

c) Vlastnícke a evidenčné údaje:

LIST VLASTNÍCTVA č. 1748, katastrálne územie Petržalka z 22.4.2021

Majetková podstata:

Pozemky

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku
3021/14	2224	Ostatné plochy
3021/15	11613	Ostatné plochy

Vlastníci:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, primaciálne nám 1 814 99 Bratislava, SR

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

C. Ďarchy:

Iné údaje:

Bez zápisu

Poznámka:

Bez zápisu

LIST VLASTNÍCTVA č. 2644, katastrálne územie Petržalka z 22.4.2021

Majetková podstata:**Pozemky**

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

<u>Parcelné číslo</u>	<u>Výmera v m²</u>	<u>Druh pozemku</u>
3021/1	17215	Ostatné plochy
3021/100	2443	Zastavané plochy a nádvoría
3021/101	215	Zastavané plochy a nádvoría
3021/102	495	Zastavané plochy a nádvoría
3021/103	28	Zastavané plochy a nádvoría
3021/104	913	Zastavané plochy a nádvoría
3021/105	27957	Zastavané plochy a nádvoría
3021/106	9078	Ostatné plochy

Stavby:

<u>Súpisné číslo</u>	<u>na parcele číslo</u>	<u>druh stavby</u>	<u>popis stavby</u>
3711	3021/100	15	servisná hala
3712	3021/101	14	autoumývareň
3710	3021/102	14	vrátnica

Vlastníci:**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, primaciálne nám 1 814 99 Bratislava, SR**

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

C. Ľarchy:**Iné údaje:**

Bez zápisu

Poznámka:

Bez zápisu

d) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 31.5.2021

Zameranie nehnuteľností vykonané dňa 31.5.2021

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 31.5.2021

e) Jednotlivé časti nehnuteľnosti, ktoré nie sú vlastnícky usporiadané:

Také nie sú

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Vrátnica

POPIS STAVBY**Technický popis:**

Objekt je situovaný v rovinatom teréne. Pod nosnými stĺpmi skeletu sú riešené základové pätky. Pätky sú monolitické z prostého betónu. Po obvode je pásový základ, ktorý je riešený ako betónový z prostého betónu.

Nosný systém vrátnice je pozdĺžna skeletová konštrukcia tvorená oceľovými stĺpmi a oceľovými strešnými nosníkmi, ktoré nesú strechu tvorenú trapézovým plechom, ktorý sa nadbetónuje.

Obvodový plášť je ľahký, skladaný, tvorený sendvičovými panelmi hrúbky 80 mm, ktoré sú vyplnené polyuretánom s povrchovou úpravou poplastovaním.

Strešný plášť má nosnú vrstvu z trapézových plechov s nadbetónovaním. Na parozábranu je položená tepelná izolácia – dosky polystyrénu hr. 150 mm a na tie hydrofobizovaná tepelná izolácia z tvarovo stálych dosiek minerálnej vlny.

Sadrokartónové steny sú opatrené náterom bielej farby. V kúpeľniach, záchodoch, umyvárňach budú steny obložené keramickým obkladom do výšky min. 1800 mm. V častiach sprchovacích kútov je keramický obklad až po úroveň stropného podhl'adu.

Objekt je zateplený s fasádnyimi umelými omietkami. Úpravy vnútorných povrchov sú vápennými hladkými omietkami a v sociálnych zariadeniach sú keramické obklady. Podlahy sú keramické dlažby. Dvere sú plné hladké, Okná sú plastové s izolačným dvojsklom. Zariadenie predmety sú štandardné. Vykuorvanie nie je. Objekt je napojený na kanalizáciu, vodovod a elektroinštaláciu.

Technický stav:

Objekt je v užívaní od roku 2007. Objekt je na svoj vek v zodpovedajúcom technickom stave. Predpokladaná životnosť objektu je 75 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 65 budovy vrátnic, strážnic (včítane závor)
KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
24,53*11,541,3/2	141,55
Vrchná stavba	
24,53*11,54*3,3	934,15
Zastrešenie	
24,53*11,54*1	283,08
Obstavaný priestor stavby celkom	1 358,78

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 802 / 30,1260 = 93,01 €/m³
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	24,53*11,54	283,08	Repr.	3,3	3,3

Priemerná zastavaná plocha: (283,08) / 1 = 283,08 m²
Priemerná výška podlaží: (283,08 * 3,3) / (283,08) = 3,30 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 283,08) = 1,0048
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,3) = 0,9364

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	10,40
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	22,12
3	Stropy	9,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	9,10
5	Krytina strechy	2,00	0,90	1,80	2,34
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,90	0,90	1,17
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	9,10
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,10	3,30	4,29
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,80	1,60	2,08
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,90
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,15	5,75	7,48
14	Povrchy podláh	3,00	1,05	3,15	4,10
15	Vykurovanie	4,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	7,80
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,30
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,60	1,80	2,34
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,60	1,80	2,34
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,60	1,20	1,56
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,60	1,80	2,34
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,80	4,80	6,24
	Spolu	100,00		76,90	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 76,90 / 100 = 0,7690$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,826$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,10$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 2,826 * 0,7690 * 1,0048 * 0,9364 * 0,939 * 1,10$$

$$VH = 196,4389 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vrátnica	2007	14	66	80	17,50	82,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	196,4389 €/m ³ * 1358,78 m ³	266 917,25
Technická hodnota	82,50 % z 266 917,25 €	220 206,73

2.1.2 Autoumývareň

POPIS STAVBY

Technický popis:

Objekt je situovaný v rovinnom teréne. Pod nosnými stĺpmi skeletu sú riešené základové pätky. Pätky sú monolitické z prostého betónu. Po obvode je pásový základ, ktorý je riešený ako betónový z prostého betónu. Nosný systém je navrhnutý ako rámová skeletová konštrukcia tvorená oceľovými stĺpmi a oceľovými strešnými nosníkmi, ktoré nesú strechu tvorenú trapézovým plechom. Zastrešenie je plochou strechou s krytinou z asfaltových pásov. Obvodový plášť je navrhnutý ľahký, skladaný. Bude tvorený sendvičovými panelmi hrúbky 50 mm, ktoré budú vyplnené polyuretánom s povrchovou úpravou poplastovaním. Panely sú kotvené na oceľové horizontálne profily, ktoré zároveň slúžia pre kotvenie okien a dverí. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom. Zariadenie predmety sú štandardné. Vykurovanie nie je. Objekt je napojený na kanalizáciu, vodovod a elektroinštaláciu.

Technický stav:

Objekt je v užívaní od roku 2007. Objekt je na svoj vek v zodpovedajúcom technickom stave. Predpokladaná životnosť objektu je 75 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 68 budovy pre umývanie vozidiel a strojov

KS: 1230 Budovy pre obchod a služby

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$((6,5*27,22)+(2,97*12,27))*1,04/2$	110,95
Vrchná stavba	
$(6,5*27,22)*6,26+(2,97*12,27)*3,075$	1 219,64
Zastrešenie	
$(6,5*27,22)*0,73+(2,97*12,27)*0,83$	159,41
Obstavaný priestor stavby celkom	1 490,00

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

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	$6,5*27,22+2,97*12,27$	213,37	Repr. 5		5

Priemerná zastavaná plocha: $(213,37) / 1 = 213,37 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(213,37 * 5) / (213,37) = 5,00 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 213,37) = 1,0325$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 5) = 0,7200$

Výpočet a určenie 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	11,32
2	Zvislé konštrukcie	26,00	1,00	26,00	26,72
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	12,35
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,17
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,06
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,03
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,12
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,09
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,06
12	Vráta	3,00	2,00	6,00	6,17
13	Okná	3,00	1,00	3,00	3,09
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,09
15	Vykurovanie	1,00	1,00	1,00	1,03
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	7,20
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,06
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,06
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	1,00	2,00	2,06
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,70	4,20	4,32
	Spolu	100,00		97,20	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 97,20 / 100 = 0,9720$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,826$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,10$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 70,67 \text{ €/m}^3 * 2,826 * 0,9720 * 1,0325 * 0,7200 * 0,939 * 1,10$$

$$VH = 149,0577 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Autoumývareň	2007	14	66	80	17,50	82,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	149,0577 €/m ³ * 1490,00 m ³	222 095,97
Technická hodnota	82,50 % z 222 095,97 €	183 229,18

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Oplotenie areálu

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov ocelových, betonových alebo drevených	1 136,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betonové stĺpiky	2 840,00m ²	380	12,61 €/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: 1136 m
Pohľadová plocha výplne: 1136*2,5 = 2840,00 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
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 [%]
Oplotenie areálu	2007	14	26	40	35,00	65,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(1\,136,00\text{m} * 5,64\text{ €/m} + 2\,840,00\text{m}^2 * 12,61\text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12\text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12\text{ €/ks}) * 2,826 * 1,10$	132 419,15
Technická hodnota	65,00 % z 132 419,15 €	86 072,45

2.2.2 Vodovod

Vodovodné potrubie je plastové vedené v rámci areálu s prípojkami k jednotlivým stavbám.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.e) Rozvod vody DN 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	1190/30,1260 = 39,50 €/bm
Počet merných jednotiek:	1173 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,826$
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 [%]
Vodovod	2005	16	64	80	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1173 bm * 39.5 €/bm * 2,826 * 1,10	144 032,32
Technická hodnota	80,00 % z 144 032,32 €	115 225,86

2.2.3 Kanalizácia - dažďová DN 300

Kanalizačné potrubie dažďové je plastové vedené v rámci areálu s kanalizačnými vpustami.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO:	827 2 Kanalizácia
Kód KS:	2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod:	2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka:	2.3.d) Prípojka kanalizácie DN 300 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	1630/30,1260 = 54,11 €/bm
Počet merných jednotiek:	762 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,826$
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 [%]
Kanalizácia - dažďová DN 300	2005	16	64	80	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	762 bm * 54.11 €/bm * 2,826 * 1,10	128 173,24
Technická hodnota	80,00 % z 128 173,24 €	102 538,59

2.2.4 Kanalizácia - splašková

Kanalizačné potrubie splaškové je plastové s prípojkami k jednotlivým stavbám.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.c) Prípojka kanalizácie DN 200 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1010/30,1260 = 33,53 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 610 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
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 [%]
Kanalizácia - splašková	2005	16	64	80	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$610 \text{ bm} * 33,53 \text{ €/bm} * 2,826 * 1,10$	63 581,13
Technická hodnota	80,00 % z 63 581,13 €	50 864,90

2.2.5 Spevnené plochy (parkoviská a prístupové cesty)

Spevnené plochy sú s betónovým povrchom.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $18525+388 = 18913 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
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 (parkoviská a prístupové cesty)	2005	16	84	100	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	18913 m ² ZP * 10.95 €/m ² ZP * 2,826 * 1,10	643 782,82
Technická hodnota	84,00 % z 643 782,82 €	540 777,57

2.2.6 Spevnené plochy - parkoviská a chodníky

Parkoviská, chodníky v areáli sú dlaždeé so zámkovej dlažby uloženej v cementovej malte .

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
 Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
 Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
 Položka: 8.3.g) Zámková betón. dlažba-kladené do malty na podkl. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $570/30,1260 = 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $362+130+182 = 674 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
 Koefficient 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 - parkoviská a chodníky	1989	32	68	100	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	674 m ² ZP * 18.92 €/m ² ZP * 2,826 * 1,10	39 641,12
Technická hodnota	68,00 % z 39 641,12 €	26 955,96

2.2.7 Osvetľovacie stožiare

Osvetľovacie stožiare sú vybudované po obvode celého areálu v počte kusov 46. Jedná sa o ocel'ový stožiar.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.6. Vonkajšie osvetlenie
Položka: 7.6.j) svietidlo stožiarové

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $24290/30,1260 = 806,28 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 46 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
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 [%]
Osvetľovacie stožiare	2005	16	34	50	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$46 \text{ Ks} * 806.28 \text{ €/Ks} * 2,826 * 1,10$	115 294,49
Technická hodnota	68,00 % z 115 294,49 €	78 400,25

2.2.8 Rozvod areálového osvetlenia

Elektrické rozvody pre osvetlenie areálu, sú vedené pod zemou a spájajú 14 osvetľovacích stožiarov po obvode areálu.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.6. Vonkajšie osvetlenie
Položka: 7.6.e) káblková prípojka vzdušná Cu 4*10 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $345/30,1260 = 11,45 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 2000 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
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 [%]
Rozvod areálového osvetlenia	2005	16	34	50	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	2000 bm * 11.45 €/bm * 2,826 * 1,10	71 186,94
Technická hodnota	68,00 % z 71 186,94 €	48 407,12

2.2.9 Kanalizácia - dažďová DN 400

Kanalizačné potrubie splaškové je plastové vedené v rámci areálu s vpustami.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.e) Prípojka kanalizácie DN 400 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1920/30,1260 = 63,73 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 160 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
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 [%]
Kanalizácia - dažďová DN 400	2005	16	64	80	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	160 bm * 63.73 €/bm * 2,826 * 1,10	31 697,77
Technická hodnota	80,00 % z 31 697,77 €	25 358,22

2.2.10 Kanalizácia - dažďová DN 500

Kanalizačné potrubie splaškové je plastové vedené v rámci areálu s vpustami.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.e) Prípojka kanalizácie DN 400 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	1920/30,1260 = 63,73 €/bm
Počet merných jednotiek:	150 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,826$
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 [%]
Kanalizácia - dažďová DN 500	2005	16	64	80	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$150 \text{ bm} * 63.73 \text{ €/bm} * 2,826 * 1,10$	29 716,66
Technická hodnota	80,00 % z 29 716,66 €	23 773,33

2.3 ZLÚČENÉ STAVBY

2.3.1 Servisná hala

2.3.1.1 Servisná hala

POPIS STAVBY

Technický popis:

Pod nosnými stĺpmi haly sú základové pätky. Pätky sú dvojstupňové, spodná časť je monolitická, železobetónová a kalich je prefabrikovaný. Po obvode haly je pásový základ, ktorý je riešený ako železobetónový a je opretý o pätky obvodových stĺpov.

Súčasťou zakladania sú tiež servisné jamy, ktoré tvorí monolitické železobetónové dno a steny.

Nosný systém haly je skeletová konštrukcia tvorená železobetónovými stĺpmi a ocelovými strešnými väzníkmi. Obvodové stĺpy sú rozmiestnené v moduloch 6,0 a 5,5 m. Stredné stĺpy sú v module 11,0 m. Na stredných stĺpoch sú osadené ocelové priehradové preklady dĺžky 11,0 m. Na tie sú osadené ocelové priehradové väzníky dĺžky 24,0 m vo vzájomnej osovej vzdialenosti 5,5 m. Strešné väzníky sú sedlového tvaru. Strešný plášť je trapézový plech poplastovaný, bielej farby.

V hale sa nachádzajú dva vstavky. Jeden jednopodlažný a jeden dvojpodlažný. Jednopodlažný vstavok je murovaný z keramických tehál, hrúbka stien 175 a 115 mm. Strop vstavku je riešený sendvičovými panelmi (povrch poplastovaný plech, vyplnené tepelnou izoláciou), ktoré budú mať požiarnu odolnosť 30 min. Tie sú kladené na jednej strane na veniec murovanej steny a na druhej strane na ocelové nosníky, ktoré sú kotvené o stĺpy haly.

Dvojpodlažný vstavok je riešený ako ocelový skelet s ocelovými stĺpmi a ocelovými stropnými nosníkmi na ktoré sa uloží poplastovaný trapézový plech, ktorý sa nadbetónuje, čím vytvorí stropnú konštrukciu. Ocelové stĺpy a stropné nosníky v 1. NP je potrebné opatriť protipožiarnym náterom na dosiahnutie odolnosti 30 min. V 2. NP budú obložené sadrokartónom s požiarnou odolnosťou 30 min.

V hale je podlaha tvorená železobetónovou doskou. Povrchovú úpravu podlahy v hale je aplikácia syntetického vsypu so spojivom na dosiahnutie oteruvzdorného a bezprašného povrchu, farba svetlá sivá.

Strešný plášť má nosnú vrstvu z trapézových plechov RAN 153. s parozábranou. Na parozábrane je položená hydrofobizovaná tepelná izolácia z tvarovo stálych dosiek minerálnej vlny, hrúbky 160 mm.

Okná sú plastové. Vonkajšie dvere sú navrhnuté plechové, zateplené. Vnútorne dvere v časti haly sú navrhnuté plechové nezateplené.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 51 haly pre opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení
KS: 1230 Budovy pre obchod a služby

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
50,21*48,71*1,75/3	1 426,68
Vrchná stavba	
50,21*48,71*6,5	15 897,24
Zastrešenie	
50,21*48,71*2,5	6 114,32
Obstavaný priestor stavby celkom	23 438,24

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 1 647 / 30,1260 = 54,67 €/m³
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,998 (montovaná z dielcov betónových tyčových)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	50,21*48,71	2445,73	Repr.	6,5	6,5

Priemerná zastavaná plocha: (2445,73) / 1 = 2445,73 m²
Priemerná výška podlaží: (2445,73 * 6,5) / (2445,73) = 6,50 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 2445,73) = 0,9298
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 6,5) = 0,9538

Výpočet a určenie 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	1,30	14,30	13,98
2	Zvislé konštrukcie	24,00	1,00	24,00	23,42
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	8,80
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	1,00	10,00	9,78
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	2,93
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,98
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	5,87
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,93
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	1,00	1,00	0,98
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	2,93
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	1,96
13	Okná	5,00	1,00	5,00	4,89
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	4,89
15	Vykurovanie	1,00	1,00	1,00	0,98

16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,87
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,98
18	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,98
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,98
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	1,00	2,00	1,96
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	1,00	4,00	3,91
	Spolu	100,00		102,30	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 102,30 / 100 = 1,0230$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,826$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,10$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 54,67 \text{ €/m}^3 * 2,826 * 1,0230 * 0,9298 * 0,9538 * 0,998 * 1,10$$

$$VH = 153,8746 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Servisná hala	2007	14	61	75	18,67	81,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$153,8746 \text{ €/m}^3 * 23438,24 \text{ m}^3$	3 606 549,80
Technická hodnota	81,33 % z 3 606 549,80 €	2 933 206,95

2.3.1.2 Servisná hala - vstavba dvojpodlažná

POPIS STAVBY

Technický opis:

Dvojpodlažný vstavok je riešený ako oceľový skelet s oceľovými stĺpmi a oceľovými stropnými nosníkmi na ktorých je uložený poplastovaný trapézový plech, ktorý je nadbetónovaný, čím je vytvorená stropná konštrukcia. Oceľové stĺpy a stropné nosníky v 1. NP je potrebné opatriť protipožiarnym náterom na dosiahnutie odolnosti 30 min. V 2. NP sú obložené sadrokartónom.

Schodisko je oceľové. Úprava vnútorných povrchov je z hladenej omietky, v sociálnych zariadeniach je keramický obklad. Podlahy sú prevažne z PVC, na sociálnych zariadeniach je keramická dlažba a v kanceláriách sú koberce. Dvere sú presklené drevené. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom. Vykurovanie je centrálné ako aj ohrev TÚV. Objekt je napojený na vodu, kanalizáciu a elektroinštaláciu.

Technický stav:

Objekt je v užívaní od roku 2007. Za dobu svojej životnosti prešiel údržbou a je na svoj vek v dobrom stave. Odhadovaná životnosť je 75 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 61 budovy administratívne (správne)
KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
8,955*48,71*0,1	43,62
Vrchná stavba	
8,955*48,71*3,37	1 469,99
7,305*48,71*2,95	1 049,69
Obstavaný priestor stavby celkom	2 563,30

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

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	6,25*72	450	Repr. 4,2		4,2
Nadzemné	2	8*72	576	Repr. 3,2		3,2

Priemerná zastavaná plocha: $(450 + 576) / 2 = 513,00 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(450 * 4,2 + 576 * 3,2) / (450 + 576) = 3,64 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 513) = 0,9668$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,64) = 0,8769$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	0,50	4,00	5,87
2	Zvislé konštrukcie	17,00	0,80	13,60	19,98
3	Stropy	9,00	0,80	7,20	10,57
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	0,00	0,00	0,00
5	Krytina strechy	2,00	0,00	0,00	0,00
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,70	4,90	7,20
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,70	2,10	3,08
9	Vnútorne keramické obklady	2,00	0,60	1,20	1,76
10	Schody	3,00	0,90	2,70	3,96
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	4,41
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,60	3,00	4,41
14	Povrchy podláh	3,00	0,90	2,70	3,96
15	Vykurovanie	4,00	0,70	2,80	4,11
16	Elektroinštalácia	6,00	0,85	5,10	7,49
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,47
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,80	2,40	3,52

19	Vnútrotná kanalizácia	3,00	0,80	2,40	3,52
20	Vnútrotný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,80	1,60	2,35
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	4,41
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,90	5,40	7,93
	Spolu	100,00		68,10	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 68,10 / 100 = 0,6810$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,826$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,10$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 2,826 * 0,6810 * 0,9668 * 0,8769 * 0,939 * 1,10$$

$$VH = 156,7451 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Servisná hala - vstavba dvojpodlažná	2007	14	51	65	21,54	78,46

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	156,7451 €/m ³ * 2563,30 m ³	401 784,71
Technická hodnota	78,46 % z 401 784,71 €	315 240,28

2.3.1.3 Servisná hala - vstavba jednopodlažná

POPIS STAVBY

Technický popis:

Jednopodlažný vstavok je murovaný z keramických tehál, hrúbka stien 175 a 115 mm. Strop vstavku je riešený sendvičovými panelmi (povrch poplastovaný plech, vyplnené tepelnou izoláciou), ktoré budú mať požiaru odolnosť 30 min. Tie sú kladené na jednej strane na veniec murovanej steny a na druhej strane na ocelové nosníky, ktoré sú kotvené o stĺpy haly.

Technický stav:

Zodpovedá veku užívania

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 29 budovy pre komunálne služby a osobnú hygienu - ostatné

KS: 1274 Ostatné budovy, inde neklasifikované

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
4,105*48,71*0,1	20,00

Vrchná stavba	
4,105*48,71*3,045	608,86
Obstavaný priestor stavby celkom	628,86

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Rozpočtový ukazovateľ:**

$$RU = 2\,630 / 30,1260 = 87,30 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	18*6,2	111,6	Repr.	(3,84+4,4)/2	4,12

Priemerná zastavaná plocha:

$$(111,6) / 1 = 111,60 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(111,6 * 4,12) / (111,6) = 4,12 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 111,6) = 1,1351$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,12) = 0,8097$$

Výpočet a určenie 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	7,00	0,15	1,05	2,22
2	Zvislé konštrukcie	22,00	0,60	13,20	27,93
3	Stropy	12,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	5,00	0,00	0,00	0,00
5	Krytina strechy	2,00	0,00	0,00	0,00
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,90	5,40	11,43
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,00	0,00	0,00
9	Vnútorne keramické obklady	3,00	1,00	3,00	6,35
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	6,35
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	2,00	0,90	1,80	3,81
15	Vykurovanie	4,00	0,80	3,20	6,77
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	10,58
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,80	2,40	5,08
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,80	2,40	5,08
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,80	1,60	3,39
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	8,47
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	3,00	0,40	1,20	2,54
	Spolu	100,00		47,25	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:	$k_V = 47,25 / 100 = 0,4725$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,826$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,10$
Východisková hodnota na MJ:	$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$
	$VH = 87,30 \text{ €/m}^3 * 2,826 * 0,4725 * 1,1351 * 0,8097 * 0,939 * 1,10$
	$VH = 110,6636 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Servisná hala - vstavba jednopodlažná	2007	14	61	75	18,67	81,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$110,6636 \text{ €/m}^3 * 628,86 \text{ m}^3$	69 591,91
Technická hodnota	81,33 % z 69 591,91 €	56 599,10

2.3.1.4 Vyhodnotenie - Servisná hala

Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	Servisná hala	3 606 549,80	2 933 206,95
2.	Servisná hala - vstavba dvojpodlažná	401 784,71	315 240,28
3.	Servisná hala - vstavba jednopodlažná	69 591,91	56 599,10
	Spolu	4 077 926,42	3 305 046,33

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Vrátnica	266 917,25	220 206,73
Autoumývareň	222 095,97	183 229,18
Oplotenie areálu	132 419,15	86 072,45
Vodovod	144 032,32	115 225,86
Kanalizácia - dažďová DN 300	128 173,24	102 538,59
Kanalizácia - splašková	63 581,13	50 864,90
Spevnené plochy (parkoviská a prístupové cesty)	643 782,82	540 777,57
Spevnené plochy - parkoviská a chodníky	39 641,12	26 955,96
Osvetľovacie stožiare	115 294,49	78 400,25
Rozvod areálového osvetlenia	71 186,94	48 407,12
Kanalizácia - dažďová DN 400	31 697,77	25 358,22
Kanalizácia - dažďová DN 500	29 716,66	23 773,33
Servisná hala	4 077 926,42	3 305 046,33
Celkom:	5 966 465,28	4 806 856,49

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Areál dopravného podniku "Autobusové depo" Janíkov Dvor je situovaný v m. č. Petržalka hl. mesta SR Bratislava. Areál je napojený na všetky inžinierske siete. Je dobre dosiahnuteľný MHD, osobnou aj nákladnou dopravou. V blízkosti areálu je napojenie na obchvat mesta Bratislava.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Areál bol vybudovaný v r. 2005. Obsahuje sevisnú halu, vrátnicu, autoumývaň a všetky potrebné inž. siete vrátane spevnených plôch ako aj administratívne priestory, ktoré sú situované v stavkoch servisnej haly.

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

Nie sú známe žiadne riziká využívania predmetného areálu.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Stanovenie výsledného koeficientu diferenciácie je zrealizovaný váhovým priemerom podľa metodiky ÚSI Žilina. Koeficient je stanovený tak, aby korešpondoval s reálnym stavom na trhu s nehnuteľnosťami pre daný typ nehnuteľnosti.

Pre daný typ nehnuteľnosti je možné v súčasnej dobe hovoriť o rovnováhe medzi ponukou a dopytom. Nehnuteľnosť sa nachádza na okraji mesta s dobrou dostupnosťou do mesta aj na obchvat Bratislavy. Pracovné možnosti sú dobré. V dobrej vzdialenosti je aj občianska vybavenosť. Pozemky majú dostatočné možnosti rozšírenia stavieb.

Uvažujeme s priemerným polohovej diferenciácie: 0,7

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,7

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,700 + 1,400)	2,100
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,700
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,385
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,700 - 0,630)	0,070

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD1}	Váha v ₁	Výsledok k _{PD1} *v ₁
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,700	13	9,10
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,700	30	21,00
	časti obce vhodné k bývaní situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	1,400	8	11,20
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	2,100	7	14,70
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				

5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,700	6	4,20
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	1,400	10	14,00
	priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	2,100	9	18,90
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	1,400	6	8,40
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,700	5	3,50
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	2,100	6	12,60
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	I.	2,100	7	14,70
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, káblová televízia				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	I.	2,100	7	14,70
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.				
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	I.	2,100	10	21,00
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,700	8	5,60
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,400	9	12,60
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,700	8	5,60
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,385	7	2,70
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	III.	0,700	4	2,80
	bežný prenájom nehnuteľností				
19	Názor znalca	II.	1,400	20	28,00
	dobrá nehnuteľnosť				
Spolu				180	225,30

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 225,3 / 180$	1,252
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 4\ 806\ 856,49 \text{ €} * 1,252$	6 018 184,33 €

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota stavieb a pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom. Spôsob výpočtu určí znalec.

Odčerpateľný zdroj v období t (OZ)

Odčerpateľným zdrojom sa rozumie ročný disponibilný výnos z využívania nehnuteľnosti formou prenájmu. Vypočíta sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov na využívanie nehnuteľnosti (prevádzkových, správnych nákladov, nákladov na údržbu a pod.) znížený o odhad predpokladaných strát výnosu z nájomného s ohľadom na typ majetku, jeho polohu, využiteľnosť a pod.

Hrubý výnos sa vypočíta za predpokladu 100 % prenajatia objektu ako súčin ročnej nájomnej sadzby a mernej jednotky (napr. m² podlahovej plochy, podlažie, miestnosť, budova a pod.) Nájomné sadzby sa určia z uzatvorených nájomných zmlúv. Ak sa nájomné sadzby nedajú zistiť pre nedostatok podkladov alebo ak sa odlišujú od dosiahnuteľných výnosov pri riadnom obhospodarovaní majetku alebo stavby (príp. ich časti) nie sú v čase ohodnotenia prenajaté, vychádza sa z nájomných sadzieb, ktoré sa pri riadnom obhospodarovaní majetku dajú trvalo dosiahnuť.

Náklady na využívanie nehnuteľnosti sa určia podľa predložených dokladov, najmä platobného výmeru na daň z nehnuteľností, poisťnej zmluvy apod., prípadne odhadom z východiskovej hodnoty alebo hrubého výnosu s ohľadom na veľkosť majetku a predpokladanú výšku pri jeho riadnom obhospodarovaní. Do nákladov sa nezahŕňajú náklady, ktoré sú nájomníkom platené osobitne alebo náklady, o ktoré je znížená sadzba nájomného použitá pri výpočte hrubého výnosu.

Stavby areálu sú schopné a vhodné k prenájmu. Areál sa nachádza v lokalite, kde môžeme v súčasnej dobe hovoriť o rovnováhe medzi ponukou a dopytom. Výška nájomného je stanovená na základe podkladov dodaných objednávateľom posudku. Tieto sadzby sú hrubé sadzby, to znamená, že nájomca okrem takýchto sadzieb platí aj služby spojené s nájmom. Vo výdavkoch sú počítané len opravy a údržba nehnuteľnosti, strážna služba, poistenie, daň. Všetky ostatné náklady, sú prenesené na nájomcu.

Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
Servisná hala	2445,73*0,8	1 956,58	m ²	120,00	234 789,60
Servisná hala - vstavba jednopodlažná	199,95*0,8	159,96	m ²	120,00	19 195,20
Servisná hala - vstavba dvojpodlažná	(438,15+355,82)*0,8	635,18	m ²	120,00	76 221,60
Autoumývareň	(176,93+36,44)*0,8	170,70	m ²	120,00	20 484,00
Vrátnica	283,07*0,8	226,46	m ²	120,00	27 175,20
Hrubý výnos spolu:					377 865,60

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	5% z 377 865,60	18 893,28

Hrubý výnos stavby: 377 865.60 - 18 893.28 = 358 972.32 €/rok

Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
oprava údržba	0,70 % z (5 966 465,28 * 1,2)	50 118,31
daň z nehnuteľností	1,60 % z (5 966 465,28 * 1,2)	114 556,13

poistenie	6068	6 068,00
strážna služba	36792	36 792,00
Náklady spolu:		207 534,44

Odhad straty

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	10% z 358 972,32	35 897,23

Disponibilný výnos

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
358 972,32	207 534,44	35 897,23	115 540,65

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba kapitalizácie:	Neobmedzená
Základná úroková sadzba ECB:	$i = 0.00 \text{ %/rok}$
Miera rizika:	$r = 6.50 \text{ %/rok}$
Zaťaženie daňou z príjmu:	$d = 2.00 \text{ %/rok}$
Úroková miera:	$u = 0.00 + 6.50 + 2.00 = 8.50 \text{ %/rok}$
Kapitalizačný úrokomer:	$k = 8.50 / 100 = 0.0850$
Výnosová hodnota	
$HV = (OZ / k) = 115 540,65 / 0.085 = 1 359 301,76 \text{ €}$	

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb (TH):	4 806 856,49 €
Výnosová hodnota (HV):	1 359 301,76 €

Určenie váh podľa ÚSI:**Rozdiel:**

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{4 806 856,49 - 1 359 301,76}{1 359 301,76} \right| * 100 = 253,63\%$$

Váha technickej hodnoty: $b = 1$

Váha výnosovej hodnoty: $a = 11$

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

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

$$V\dot{S}H_s = \frac{(11 * 1 359 301,76) + (1 * 4 806 856,49)}{11 + 1} = 1 646 597,99 \text{ €}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	6 018 184,33
Kombinovaná metóda	1 646 597,99

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá kombinovaná metóda
VŠH stavieb = 1 646 597,99 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemky LV 1748

POPIS

Pozemky sú v zastavennom území obce, je možné ich napojiť na všetky podstatné inžinierske siete. Prístup na pozemky je z hlavnej cesty.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3021/14	ostatná plocha	2224,00	1/1	2224,00
3021/15	ostatná plocha	11613,00	1/1	11613,00
Spolu výmera				13 837,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	1. oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou	0,80
k _V koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,10
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 0,80 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,40 * 1,00 * 1,00	1,2320
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠH _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 66,39 €/m ² * 1,2320	81,79 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
-------	---------	-----------------------

parcela č. 3021/14	2 224,00 m ² * 81,79 €/m ² * 1/1	181 900,96
parcela č. 3021/15	11 613,00 m ² * 81,79 €/m ² * 1/1	949 827,27
Spolu		1 131 728,23

3.2.1.2 Pozemky LV 2644

POPIS

Pozemky sú v zastavenom území obce, je možné ich napojiť na všetky podstatné inžinierske siete. Prístup na pozemky je z hlavnej cesty.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3021/1	ostatná plocha	17215,00	1/1	17215,00
3021/100	zastavaná plocha a nádvorie	2443,00	1/1	2443,00
3021/101	zastavaná plocha a nádvorie	215,00	1/1	215,00
3021/102	zastavaná plocha a nádvorie	495,00	1/1	495,00
3021/103	zastavaná plocha a nádvorie	28,00	1/1	28,00
3021/104	zastavaná plocha a nádvorie	913,00	1/1	913,00
3021/105	zastavaná plocha a nádvorie	27957,00	1/1	27957,00
3021/106	zastavaná plocha a nádvorie	9078,00	1/1	9078,00
Spolu výmera				58 344,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	1. oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou	0,80
k _v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,10
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,00
k _R koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 0,80 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,40 * 1,00 * 1,00	1,2320
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠ _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 66,39 €/m ² * 1,2320	81,79 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 3021/1	17 215,00 m ² * 81,79 €/m ² * 1/1	1 408 014,85
parcela č. 3021/100	2 443,00 m ² * 81,79 €/m ² * 1/1	199 812,97
parcela č. 3021/101	215,00 m ² * 81,79 €/m ² * 1/1	17 584,85
parcela č. 3021/102	495,00 m ² * 81,79 €/m ² * 1/1	40 486,05
parcela č. 3021/103	28,00 m ² * 81,79 €/m ² * 1/1	2 290,12
parcela č. 3021/104	913,00 m ² * 81,79 €/m ² * 1/1	74 674,27
parcela č. 3021/105	27 957,00 m ² * 81,79 €/m ² * 1/1	2 286 603,03
parcela č. 3021/106	9 078,00 m ² * 81,79 €/m ² * 1/1	742 489,62
Spolu		4 771 955,76

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Po zvážení jednotlivých možností stanovenia VŠH sme zvolili metódu výpočtu polohovou diferenciáciou, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, pri poctivom predaji s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Vrátnica	75 432,24
Autoumývareň	62 765,51
Oplotenie areálu	29 484,28
Vodovod	39 470,84
Kanalizácia - dažďová DN 300	35 124,79
Kanalizácia - splašková	17 423,87
Spevnené plochy (parkoviská a prístupové cesty)	185 244,40
Spevnené plochy - parkoviská a chodníky	9 233,82
Osvetľovacie stožiare	26 856,16
Rozvod areálového osvetlenia	16 581,95
Kanalizácia - dažďová DN 400	8 686,51
Kanalizácia - dažďová DN 500	8 143,60
Servisná hala	1 132 150,01
Pozemky	
Pozemky LV 1748 - parc. č. 3021/14 (2 224 m ²)	181 900,96
Pozemky LV 1748 - parc. č. 3021/15 (11 613 m ²)	949 827,27
Pozemky LV 2644 - parc. č. 3021/1 (17 215 m ²)	1 408 014,85
Pozemky LV 2644 - parc. č. 3021/100 (2 443 m ²)	199 812,97
Pozemky LV 2644 - parc. č. 3021/101 (215 m ²)	17 584,85
Pozemky LV 2644 - parc. č. 3021/102 (495 m ²)	40 486,05
Pozemky LV 2644 - parc. č. 3021/103 (28 m ²)	2 290,12
Pozemky LV 2644 - parc. č. 3021/104 (913 m ²)	74 674,27
Pozemky LV 2644 - parc. č. 3021/105 (27 957 m ²)	2 286 603,03
Pozemky LV 2644 - parc. č. 3021/106 (9 078 m ²)	742 489,62
Všeobecná hodnota celkom	7 550 281,98
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	7 550 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Sedemmiliónovpäťstopäťdesiatšesť Eur	

„V prípade, že vkladateľ v súvislosti s vkladom do základného imania obchodnej spoločnosti prevezme záväzok na vklad, stanovená, vyššie uvedená všeobecná hodnota zodpovedá v zmysle ustanovenia § 59 zákona č. 513/1991 Zb., Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov časti emisného kurzu upísaných akcií splácaných týmto vkladom do výšky 7 550 281.98 € .

V Bratislava, dňa 15.12.2021

CENEKON a.s

IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku OTS 2101756
- Výpis z LV č.2644 zo dňa 22.4.2021
- Výpis z LV č.1748 zo dňa 22.4.2021
- Povolenie užívania stavieb
- Projektová dokumentácia
- Informatívna kópia z mapy
- Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou CENEKON a.s.. Einsteinova 11, 85101 Bratislava, evidenčné číslo 900 289, zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo Spravodlivosti Slovenskej republiky pre:

odbor **370000 Stavebníctvo**
Odvetvie:
Odvetvie: **370901 Odhad hodnoty nehnuteľností**
Odvetvie: **371002 Odhad hodnoty stavebných prác**

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 20/2021.

Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku

Ing. Jozef Polášek

člen predstavenstva spoločnosti

Ing. Jozef Polášek

zodpovedný za výkon znaleckej činnosti

znalec v odbore: Stavebníctvo,
odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností
Odhad hodnoty stavebných prác,