

Znalec:

Ing. Peter Vinkler, Čerešňová 3/A, Chorvátsky Grob, PSČ 900 25, tel. 0905 639 299
znalec v odbore stavebníctvo - odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, pozemné stavby
evidenčné číslo 913 776

Zadávatel' znaleckého posudku:

Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Miestny úrad Bratislava - Nové Mesto,
Junácka 1, PSČ 932 91, Bratislava
oddelenie podnikateľské, právne a správy majetku.
IČO 00603317

Číslo spisu (objednávky):

písomná objednávka č. 143/2016

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo: 142/2016

vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty objektu bývalého integrovaného spoločensko-obchodného strediska s.č. 1029 na parc. KN č. 13679 v Bratislave na Chemickej ulici bez pozemku na parc. KN č. 13679, v katastrálnom území Nové Mesto, podľa LV č. 2382-čiastočný, ku dňu miestneho šetrenia - 29.04.2016, bez zohľadnenia rekonštrukcie vykonanej v priebehu rokov 2005-2006 pri dodržaní pravidelnej bežnej údržby a všeobecnej hodnoty objektu administratívy so skladovacími priestormi s.č. 1029 na parc. KN č. 13679 v Bratislave na Chemickej ulici bez pozemku na parc. KN č. 13679, v katastrálnom území Nové Mesto, podľa LV č. 2382-čiastočný, ku dňu miestneho šetrenia - 29.04.2016, so zohľadnením rekonštrukcie vykonanej v priebehu rokov 2005-2006,
pre účel zamýšľaného prevodu nehnuteľností.

Počet listov (z toho príloh): 55 (27)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Bratislave dňa 04.05.2016.

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

V zmysle objednávky stanoviť objektu bývalého integrovaného spoločensko-obchodného strediska s.č. 1029 na parc. KN č. 13679 v Bratislave na Chemickej ulici bez pozemku na parc. KN č. 13679, v katastrálnom území Nové Mesto, podľa LV č. 2382-čiastočný, ku dňu miestneho šetrenia - 29.04.2016, bez zohľadnenia rekonštrukcie vykonanej v priebehu rokov 2005-2006 pri dodržaní pravidelnej bežnej údržby a všeobecnej hodnoty objektu administratívy so skladovacími priestormi s.č. 1029 na parc. KN č. 13679 v Bratislave na Chemickej ulici bez pozemku na parc. KN č. 13679, v katastrálnom území Nové Mesto, podľa LV č. 2382-čiastočný, ku dňu miestneho šetrenia - 29.04.2016, so zohľadnením rekonštrukcie vykonanej v priebehu rokov 2005-2006.

2. Dátum vyžiadania posudku:

- 13.04.2016 - písomná objednávka.

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

- 02.08.2005 - dátum zistenia stavebno-technického stavu - viď fotodokumentácia v prílohe ZP
- 29.04.2016 - deň miestneho šetrenia predmetu posúdenia "hypoteticky" bez vykonaných stavebných úprav (pôvodný stav).
- 29.04.2016 - deň miestneho šetrenia predmetu posúdenia s vykonanými stavebnými úpravami (skutkový stav).

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

- 04.05.2016.

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku č. 143/2016 zo dňa 13.04.2016.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2382-čiastočný k.ú. Nové Mesto, zo dňa 03.05.2016, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. 7-8/33, k.ú. Nové Mesto, zo dňa 03.05.2016, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Znalecký posudok č. 78/2005 vypracovaný znalcom Ing. Petrom Vinklerom... za účelom zamýšľaného prevodu nehnuteľnosti zo dňa 02.08.2005.
- Rozhodnutie číslo: ÚPA-4546-154/24/84 o umiestnení stavby č. 4017 "Integrovaného spoločensko- obchodného strediska" na časti parciel: 13675/1, 13675/2 a 13679, kat. územie Nové Mesto v obvode Bratislava III. v Mierovej kolónii na Chemickej ulici zo dňa 23.10.1984.
- Zápisnica zo dňa 16.11.1984 na Chemickej ulici vo veci vydania stavebného povolenia na stavbu "Integrované spoločensko- obchodné stredisko" - Dom kultúry, odborom výstavby a územného plánovania Bratislava III.
- Neúplná projektová dokumentácia stavby "Integrovaného spoločensko- obchodného strediska" z dátumom X.1984.
- Kolaudačné rozhodnutie č. ÚKaSP-2006/1397-AMI zo dňa 03.11.2006 o povolení užívania stavby "spoločenské stredisko - stavebné úpravy" na Chemickej ul. č. 1, Bratislava na parc. č. 13679, k.ú. Nové Mesto...

5.2 Získané znalcom :

- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľností.
- Fotodokumentácia.

6. Použitý právny predpis:

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

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 500/2005 Z. z. z 26. októbra 2005, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z. z. z 9. februára 2009, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z. z. z 18. mája 2010, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o VŠH majetku v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 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 Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené.

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

- Zamýšľaný prevod nehnuteľnosti....

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a.) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie a kombinovaná metóda. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty je možné, pretože stavba je resp. bola schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2016.

b.) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- List vlastníctva č. 2382-čiastočný, k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

A. Majetková podstata:Stavby

Súp. č. 1029 na parc. č. 13679 20

1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1029 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 477.

Legenda:

Kód druhu stavby

20 - Iná budova

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. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

IČO: ...

Spoluvlastníckom podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Vid' list vlastníctva č. 2382-čiastočný

Účastník právneho vzťahu: Správca

4 Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava, PSČ 832 91, SR

IČO: ...

Spoluvlastníckom podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Vid' list vlastníctva č. 2382-čiastočný

C. Ťarchy:

Vid' list vlastníctva č. 2382-čiastočný

Iné údaje:

Vid' list vlastníctva č. 2382-čiastočný

c.) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 02.08.2005, 10.01.2008, 29.04.2016.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 02.08.2005 a 29.04.2016.

d.) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Poskytnutá projektová dokumentácia stavieb bola pri miestnom šetrení porovnaná so skutkovým stavom. Pri zameraní neboli zistené zásadné dispozičné zmeny.

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

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom. Stavba je zapísaná na liste vlastníctva č. 2382-čiastočný, k.ú. Nové Mesto pod s.č. 1029 a zakreslená v katastrálnej mape na parc. KN č. 13679, k.ú. Nové Mesto.

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

- Objekt s.č. 1029 na parc. KN č. 13679, k.ú. Nové Mesto, Bratislava bez zohľadnenia rekonštrukčných úprav v rokoch 2005-2006...
- Objekt s.č. 1029 na parc. KN č. 13679, k.ú. Nové Mesto, Bratislava so zohľadnením rekonštrukčných úprav v rokoch 2005-2006... (skutkový stav)

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

- Pozemok na parc KN č. 13679 pod stavbou s.č. 1029, k.ú. Nové Mesto, ktorý je evidovaný na LV č. 477 (vlastník je Istrochem Reality, a.s...) a teda nie je predmetom ohodnotenia.

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 ZLÚČENÉ STAVBY bez zohľadnenia rekonštrukčných úprav v rokoch 2005-2006...

2.1.1 Viacúčelový objekt s.č. 1029 na parc. KN č. 13679, k.ú. Nové Mesto bez zohľadnenia rekonštrukčných úprav v rokoch 2005-2006...

POPIS**Účel objektu podľa projektu pred rekonštrukciou:**

Viacúčelový objekt pozostával z dvoch podlaží. Na prízemí a na prvom poschodí boli riešené priestory pre aktívnu kultúrno-spoločenskú činnosť spojenú s administratívou a obchodnou časťou na prízemí, v časti budovy. Riešenie malo umožniť viacúčelové využitie hlavných priestorov, t.j. klubovní, zasadačky, knižnice a priestory spoločenskej sály. Tieto mali slúžiť rozličným účelom - pre záujmové krúžky, podujatia, stretnutia. Objekt mal slúžiť ako základné občianske vybavenie na uspokojenie každodenných hmotných, spoločenských a kultúrnych potrieb obyvateľstva.

Situovanie objektu:

Objekt je situovaný v Bratislave v Mierovej Kolónii na rovinnom teréne v blízkosti teritória podniku ISTROCHEM, a.s. Bratislava na Chemickkej ulici. Toto územie má aj obytný charakter.

Dispozičné riešenie:

Dispozičné riešenie vyplýva z charakteru objektu.

Na prízemí v časti administratívy boli skladové priestory s manipulačnými chodbami a kancelárie so sociálnym príslušenstvom. Sociálne príslušenstvo obsahuje šatne, WC a umývárňu pre ženy a mužov.

Na I. poschodí v časti administratívy boli priestory pre kultúrno - spoločenskú činnosť a administratívu. Jednalo sa o klubovne, zasadačku, knižnicu (klub dôchodcov), kancelárie, sociálne zariadenia a priestor chodby.

Prístup na I. poschodie bol a je zabezpečený schodišťom, ktoré je dostupné zo vstupných priestorov slúžiacich pre viacúčelovú sálu objektu v spoločenskej časti. Na bočnej strane objektu je riešené vonkajšie schodište nutné z hľadiska požiarnej ochrany. Z hlavného vstupu sú dvere, ktorými je možnosť sa dostať schodišťom na poschodie.

Na prízemí v spoločenskej časti boli a sú priestory na spoločenské vyžitie a popríklad poriadanie rôznych kultúrnych akcií. Sociálne príslušenstvo tejto časti obsahuje šatne, WC a umývaň.

Na I. poschodí v spoločenskej časti boli priestory pre kultúrno - spoločenskú činnosť (priestory, šatne, priestory premietanie filmov popríklad priestor pre zvukára, atď).

Konštrukčné riešenie:

Konštrukčné riešenie je navrhnuté v troch častiach:

1. časť administratívy - zvislá nosná konštrukcia je železobetónový monolitický skelet
 2. časť administratívy - zvislá nosná konštrukcia je murovaná
- a spoločenská časť - zvislá nosná konštrukcia je murovaná, ale rozmerovo je to hala.

Stavebno technické riešenie k miestnemu šetreniu bez zohľadnenia rekonštrukcií:

Základy:

Pod obvodovým murivom sú základové pásy B 175, pod nosnými monolitickými stĺpmi základové železobetónové pätky B 250. V základoch je riešený kanál pre UK.

Zvislé konštrukcie:

Murivo obvodového plášťa je z voštinových tehál hr. 750 mm na MVC 25.

Priečky hr. 150 mm na MVC 25 a priečky hr. 100 na MC 100. Parapetné murivo hr. 300 mm je z pórobetónových tvárnic na MVC. Nosný systém objektu je priečny vytvorený z časti nosnými múrmi a z časti priečnymi monolitickými rámami. Stĺpy nosnej konštrukcie sú železobetónové B 250.

Odpadové potrubia zdravotníckej sú obmurované tehľami PK-CD 290/140/65. Izolačné prímurovky je z tehál o hrúbke 10 cm.

Vodorovné konštrukcie:

Stropné konštrukcie sú z časti prefabrikované z panelov PPD 17-120/600 a z časti MONOLIT zo želez. bet. B-175. Markýzy nad vstupom a vonkajším schodištom sú taktiež monolitické železobetónové. Schodište vnútorné aj vonkajšie je z železobetónu.

Úprava povrchov:

Priečky a múry vnútorné murované sú omietnuté vápennými omietkami štukovými. Vo všetkých miestnostiach sú vápenné maľby. Keramický obklad v sociálnych zariadeniach je do výšky 210 cm. Vonkajšia úprava povrchov pozostáva z brizolitu béžovej farby a alitového obkladu farby hnedej.

Podlahy:

V priestoroch skladov a chodby je dlažba z terazzových dlaždíc. V sociálnych zariadeniach sú keramické dlaždice. Na vnútornom schodišti je mrazuvzdorná dlažba. V ostatných miestnostiach je PVC, Jekor, Kovral, veľkoplošné laminátové parkety - podľa povahy prevádzky. Na vonkajšom schodišti je terazzová dlažba.

Výplne otvorov:

Oceľové okná 600/600, 120/600, 900/600, 2100/600, 1800/600, 2100/1800, 1800/100 sú kotvené do muriva pomocou oceľových úchytiak. Ďalej sú v objekte použité celozasklené steny. Rámy oceľových okien sú opatrené náterom hnedej farby. Vonkajšie oceľové dvere sú osadené do oceľovej zárubne a taktiež sú opatrené náterom hnedej farby. Vnútorné dvere sú typové. Na prízemí farby - slonová kosť a na poschodí dymové mahagónové.

Izolácie:

Izoláciu proti zemnej vlhkosti : 1 x IPA, Penetračný náter

Strešnú vodoizolačnú krytinu tvoria: Foalbi S, 2xIPA, Penetr. náter

Tepelnú izoláciu podlahových vrstiev tvorí Izomin na prízemí a Fibrex na poschodí

Tepelnú izoláciu strešných vrstiev tvoria siporexové dosky pas. 12/10.

Technické vybavenie objektu

Zdravotnícka - kanalizácia:

Rieši odvod splaškových a dažďových vôd. Je jednotná s napojením na vonkajšiu kanalizačnú prípojku. Kanalizačné rozvody sú navrhované z potrubia liatinového kanalizačného. Dažďové odpady z liatinového dažďového. Od zariadení predmetov potrubie pripojovacie novodurové PVC. Odvod oteplenej vody z klimat. jednotky je potrubím oceľovým pozinkovaným.

Vodovod:

Teplá a studená voda slúži pre sociálne zariadenia, napojenie klimatizačnej jednotky, kondenzačnej chladiacej jednotky a požiarneho hydrantu. Studená i teplá voda je do objektu privedená v priestore pod schodiškom, kde sa prevádza aj meranie spotreby. Celý rozvod je navrhnutý z trubiek oceľových závitových pozinkovaných. Zariadenie predmety sú typové.

Ústredné vykurovanie:

Vykurovací systém je teplovodný o teplotnom spáde 90/70 stupňov z výmenníkovej stanice umiestnenej pod schodiškom. Rozvod potrubia je dvojtrubkový s núteným obehom vody. Potrubie je z oceľových rúr závitových, bezošových. Vykurovacie telesá sú oceľové článkové radiátory.

Silnoprád:

Rozvod pre poschodie začína v existujúcom rozvážači, odtiaľ pokračuje hlavným vedením do rozvodnice, z ktorej je napojenie svetelných a zásuvkových obvodov.

Sľaboprád:

Rieši telefónne linky, malú výstražnú signalizáciu a inštaláciu el. inštalčných rúrok a prístrojových krábíc pre kábelové rozvody.

Meranie a regulácia:

Rieši automatickú reguláciu vykurovania v závislosti na vonkajšej teplote.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE:

Opotrebenie objektu je uvažované lineárnou metódou pri predpokladanej základnej životnosti 80 rokov a veku 30 rokov za dodržania pravidelnej bežnej údržby od roku 2005-2006..

2.1.1.1 Časť A - administratíva s.č. 1029 na parc. KN č. 13679, k.ú. Nové Mesto bez zohľadnenia rekonštrukčných úprav v rokoch 2005-2006... - administratívno-vstupná časť

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
$Oz = (6,17 \cdot 12,40 + 6,60 \cdot 16,30) \cdot 0,30$	55,23
$Ov = (6,17 \cdot 12,40 + 6,60 \cdot 16,30) \cdot 6,44$	1 185,53
$Ot = (6,17 \cdot 12,40 + 6,60 \cdot 16,30) \cdot 0,40$	73,64
$Od = 1,30 \cdot 6,60 \cdot 6,44 \cdot 2/2$	55,26
Obstavaný priestor stavby celkom	1 369,66

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO:

budovy pre riadenie, správu a administratívu - ostatné

KS:

1220 Budovy pre administratívu

Rozpočtový ukazovateľ:

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

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 [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$6,17 \cdot 12,40 + 6,60 \cdot 16,30$	184,09	Repr.	3,250	3,25
Nadzemné	2	$6,17 \cdot 12,40 + 6,60 \cdot 16,30$	184,09	Repr.	3,190	3,19

Priemerná zastavaná plocha:

$(184,09 + 184,09) / 2 = 184,09 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží:

$(184,09 \cdot 3,25 + 184,09 \cdot 3,19) / (184,09 + 184,09) = 3,22 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 184,09) = 1,0504$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,22) = 0,9522$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i \cdot ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	0,75	6,00	7,55
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,10	18,70	23,54
3	Stropy	9,00	0,95	8,55	10,76
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	0,85	5,95	7,49
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,52
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,85	0,85	1,07
7	Úpravy vnút. povrchov	7,00	0,75	5,25	6,61
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	3,78
9	Vnútorné ker. obklady	2,00	0,60	1,20	1,51
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,50	1,50	1,89
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,85	4,25	5,35
14	Povrchy podláh	3,00	0,85	2,55	3,21
15	Vykurovanie	4,00	1,50	6,00	7,55
16	Elektroinštalácia	6,00	0,85	5,10	6,42
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,26
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,65	1,95	2,45

19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,65	1,95	2,45
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,85	1,70	2,14
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,65	1,95	2,45
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		79,45	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

Východisková hodnota na MJ:

$$k_V = 79,45 / 100 = 0,7945$$

$$k_{CU} = 2,307 \text{ (4Q1996} \rightarrow \text{1Q2016)}$$

$$k_M = 1,110$$

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

$$VH = 93,01 \text{ Eur/m}^3 * 2,307 * 0,7945 * 1,0504 * 0,9522 * 0,939 * 1,11$$

$$VH = 177,7226 \text{ Eur/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Časť A - administratíva s.č. 1029 na parc. KN č. 13679, k.ú. Nové Mesto bez zohľadnenia rekonštrukčných úprav v rokoch 2005-2006... - administratívno-vstupná časť	1986	30	50	80	37,50	62,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$177,7226 \text{ Eur/m}^3 * 1369,66 \text{ m}^3$	243 419,54
Technická hodnota	$62,50 \% \text{ z } 243 419,54 \text{ Eur}$	152 137,21

2.1.1.2 Časť B - kultúra s.č. 1029 na parc. KN č. 13679, k.ú. Nové Mesto bez zohľadnenia rekonštrukčných úprav v rokoch 2005-2006... - spoločenská časť

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
$O_z = 28,00 * 12,40 * 0,30$	104,16
$O_v = 28,00 * 12,40 * 6,44$	2 235,97
$O_t = 28,00 * 12,40 * 0,40$	138,88
Obstavaný priestor stavby celkom	2 479,01

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO:

KS:

Rozpočtový ukazovateľ:

Koeficient konštrukcie:

haly pre vedu, kultúru a osvetu - ostatné

1261 Budovy na kultúru a verejnú zábavu

$$RU = 1\,537 / 30,1260 = 51,02 \text{ Eur/m}^3$$

$$k_K = 1,075 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$28,00 * 12,40$	347,20	Repr.	$(259,78 * 6,44 + 31,00 * 3,25 + 45,26 * 3,05) / 347,20$	5,5063
Nadzemné	2	$2,50 * 12,40 + 3,65 * 12,40$	76,26		$(31,00 * 3,19 + 45,26 * 3,41) / 76,26$	3,3206

Priemerná zastavaná plocha: $(347,2) / 1 = 347,20 \text{ m}^2$
 Priemerná výška podlaží: $(347,2 * 5,5063 + 76,26 * 3,3206) / (347,2 + 76,26) = 5,11 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 347,2) = 0,9891$
 Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 5,11) = 1,1045$

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	7,00	0,90	6,30	7,83
2	Zvislé konštrukcie	17,00	0,95	16,15	20,06
3	Stropy	7,00	1,00	7,00	8,70
4	Zastrešenie bez krytiny	8,00	0,85	6,80	8,45
5	Krytina strechy	2,00	1,50	3,00	3,73
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,24
7	Úpravy vnút. povrchov	7,00	0,65	4,55	5,65
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	3,73
9	Vnútorné ker. obklady	3,00	0,10	0,30	0,37
10	Schody	1,00	1,25	1,25	1,55
11	Dvere	4,00	0,25	1,00	1,24
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	0,75	4,50	5,59
14	Povrchy podláh	4,00	1,00	4,00	4,97
15	Vykurovanie	5,00	0,70	3,50	4,35
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	7,45
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,24
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,25	0,75	0,93
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,20	0,60	0,75
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,20	0,80	0,99
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	0,00	0,00	0,00
	Ďalšie konštrukcie				
26	Vzduchotechnika	-	-	6,00	7,45
27	Podhlady a ich konštrukcia	-	-	3,00	3,73
	Spolu	100,00		80,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 80,50 / 100 = 0,8050$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,307$ (4Q1996→1Q2016)
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,110$
 Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [Eur/m³]
 $VH = 51,02 \text{ Eur/m}^3 * 2,307 * 0,8050 * 0,9891 * 1,1045 * 1,075 * 1,11$
 $VH = 123,5155 \text{ Eur/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Časť B - kultúra s.č. 1029 na parc. KN č. 13679, k.ú. Nové Mesto bez zohľadnenia rekonštrukčných úprav v rokoch 2005-2006... - spoločenská časť	1986	30	50	80	37,50	62,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$123,5155 \text{ Eur/m}^3 * 2479,01 \text{ m}^3$	306 196,16
Technická hodnota	62,50 % z 306 196,16 Eur	191 372,60

2.1.1.3 Časť C - administratíva s.č. 1029 na parc. KN č. 13679, k.ú. Nové Mesto bez zohľadnenia rekonštrukčných úprav v rokoch 2005-2006... - administratívna časť**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
$Oz = (15,40 * 36,15 - 3,00 * 2,85 - 0,45 * 23,55) * 0,30$	161,27
$Ov = (15,40 * 36,15 - 3,00 * 2,85 - 0,45 * 23,55) * 3,25 + (15,40 * 36,15 - 3,00 * 2,85) * 3,19$	3 495,71
$Ot = (15,40 * 36,15 - 3,00 * 2,85) * 0,40$	219,26
$Od = 3,40 * 6,40 * 6,30 + 2,15 * 9,50 * 3,50 / 2$	172,83
Obstavaný priestor stavby celkom	4 049,07

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO:

budovy pre riadenie, správu a administratívu - ostatné

KS:

1220 Budovy pre administratívu

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

 $k_k = 1,158$ (monolitická betónová tyčová)**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$15,40 * 36,15 - 3,00 * 2,85 - 0,45 * 23,55$	537,56	Repr.	3,250	3,25
Nadzemné	2	$15,40 * 36,15 - 3,00 * 2,85$	548,16	Repr.	3,190	3,19

Priemerná zastavaná plocha:

 $(537,56 + 548,16) / 2 = 542,86 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží:

 $(537,56 * 3,25 + 548,16 * 3,19) / (537,56 + 548,16) = 3,22 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

 $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 542,86) = 0,9642$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

 $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,22) = 0,9522$ **Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	0,75	6,00	8,74
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	24,76
3	Stropy	9,00	0,90	8,10	11,80
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	0,90	6,30	9,18
5	Krytina strechy	2,00	0,90	1,80	2,62
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,46
7	Úpravy vnút. povrchov	7,00	0,75	5,25	7,65
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	0,90	2,70	3,93
9	Vnútorné ker. obklady	2,00	0,35	0,70	1,02
10	Schody	3,00	0,50	1,50	2,18
11	Dvere	3,00	0,45	1,35	1,97
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,75	3,75	5,46
14	Povrchy podláh	3,00	0,75	2,25	3,28

15	Vykurovanie	4,00	0,65	2,60	3,79
16	Elektroinštalácia	6,00	0,65	3,90	5,68
17	Bleskozvod	1,00	0,75	0,75	1,09
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,35	1,05	1,53
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,35	1,05	1,53
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,50	1,00	1,46
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,15	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,20	0,60	0,87
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		68,65	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

Východisková hodnota na MJ:

$$k_V = 68,65 / 100 = 0,6865$$

$$k_{CU} = 2,307 \text{ (4Q1996} \rightarrow \text{1Q2016)}$$

$$k_M = 1,110$$

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

$$VH = 93,01 \text{ Eur/m}^3 * 2,307 * 0,6865 * 0,9642 * 0,9522 * 1,158 * 1,11$$

$$VH = 173,8380 \text{ Eur/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Časť C - administratíva s.č. 1029 na parc. KN č. 13679, k.ú. Nové Mesto bez zohľadnenia rekonštrukčných úprav v rokoch 2005-2006... - administratívna časť	1986	30	50	80	37,50	62,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$173,8380 \text{ Eur/m}^3 * 4049,07 \text{ m}^3$	703 882,23
Technická hodnota	62,50 % z 703 882,23 Eur	439 926,39

2.1.1.4 Vyhodnotenie - Viacúčelový objekt s.č. 1029 na parc. KN č. 13679, k.ú. Nové Mesto bez zohľadnenia rekonštrukčných úprav v rokoch 2005-2006...

Číslo	Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1.	Časť A - administratíva s.č. 1029 na parc. KN č. 13679, k.ú. Nové Mesto bez zohľadnenia rekonštrukčných úprav v rokoch 2005-2006... - administratívno-vstupná časť	243 419,54	152 137,21
2.	Časť B - kultúra s.č. 1029 na parc. KN č. 13679, k.ú. Nové Mesto bez zohľadnenia rekonštrukčných úprav v rokoch 2005-2006... - spoločenská časť	306 196,16	191 372,60
3.	Časť C - administratíva s.č. 1029 na parc. KN č. 13679, k.ú. Nové Mesto bez zohľadnenia rekonštrukčných úprav v rokoch 2005-2006... - administratívna časť	703 882,23	439 926,39
	Spolu	1 253 497,93	783 436,20

2.2 ZLÚČENÉ STAVBY so zohľadnením rekonštrukčných úprav v rokoch 2005-2006...

2.2.1 Viacúčelový objekt s.č. 1029 na parc. KN č. 13679, k.ú. Nové Mesto so zohľadnením rekonštrukčných úprav v rokoch 2005-2006...

POPIS

Účel objektu pri miestnom šetrení:

Viacúčelový objekt po prestavbe pozostáva z dvoch podlaží. Na prízemí a na prvom poschodí v časti administratívno skladovacej budovy sú priestory využívané na kancelárie s príslušenstvom a skladovou časťou pre daný účel využitia.

Situovanie objektu:

Objekt je situovaný v Bratislave v Mierovej Kolónii na rovinnom teréne v blízkosti teritória podniku ISTROCHEM, a.s. Bratislava na Chemickiej ulici. Toto územie má aj obytný charakter.

Dispozičné riešenie:

Dispozičné riešenie vyplýva z charakteru objektu.

Na prízemí v časti administratívy sú aj skladové priestory s manipulačnými chodbami a kancelárie so sociálnym príslušenstvom. Sociálne príslušenstvo obsahuje predsieň, WC a umývaň pre ženy a mužov.

Na I. poschodí v časti administratívy sú priestory pre kultúrno - spoločenskú činnosť a administratívu. Jedná sa o klubovne, zasadačku, knižnicu (klub dôchodcov), kancelárie, sociálne zariadenia a priestor chodieb.

Prístup na I. poschodie je zabezpečený schodišťom, ktoré je dostupné zo vstupných priestorov strednej časti. Na bočnej strane objektu je riešené vonkajšie schodište nutné z hľadiska požiarnej ochrany. Z hlavného vstupu sú dvere, ktorými je možnosť sa dostať schodišťom na poschodie.

Na prízemí v "spoločensko-kultúrnej" časti sú priestory na spoločenské vyžitie a popri prípade poriadanie rôznych kultúrnych akcií. Sociálne príslušenstvo tejto časti obsahuje šatne, WC a umývaň.

Na I. poschodí v "spoločensko-kultúrnej" časti sú priestory administratívy.

Konštrukčné riešenie:

Konštrukčné riešenie je navrhnuté v troch častiach:

1. časť administratívy - zvislá nosná konštrukcia je železobetónový monolitický skelet

2. časť administratívy - zvislá nosná konštrukcia je murovaná

a spoločenská časť - zvislá nosná konštrukcia je murovaná, ale rozmerovo je to hala.

Stavebno technické riešenie k miestnemu šetreniu bez zohľadnenia rekonštrukcií:

Základy:

Pod obvodovým murivom sú základové pásy B 175, pod nosnými monolitickými stĺpmi základové železobetónové pätky B 250. V základoch je riešený kanál pre UK.

Zvislé konštrukcie:

Murivo obvodového plášťa je z voštinových tehál hr. 750 mm na MVC 25.

Priečky hr. 150 mm na MVC 25 a priečky hr. 100 na MC 100. Parapetné murivo hr. 300 mm je z pórobetónových tvárnic na MVC. Nosný systém objektu je priečny vytvorený z časti nosnými múrmi a z časti priečnymi monolitickými rámami. Stĺpy nosnej konštrukcie sú železobetónové B 250.

Odpadové potrubia zdravotníckej sú obmurované tehliami PK-CD 290/140/65. Izolačné prímurovky je z tehál o hrúbke 10 cm.

Vodorovné konštrukcie:

Stropné konštrukcie sú z časti prefabrikované z panelov PPD 17-120/600 a z časti MONOLIT zo želez. bet. B-175. Markýzy nad vstupom a vonkajším schodišťom sú taktiež monolitické železobetónové. Schodište vnútorné aj vonkajšie je zo železobetónu.

Úprava povrchov:

Priečky a múry vnútorné murované sú omietnuté vápennými omietkami štukovými resp. stierkou. Vo všetkých miestnostiach sú maľby. Keramický obklad v sociálnych zariadeniach a kuchynkách. Vonkajšia úprava povrchov je zateplená kontaktným zatepľovacím systémom s fasádnou úpravou na báze umelých vlákien

Podlahy:

V priestoroch skladov a chodby je keramická dlažba. V sociálnych zariadeniach je tak isto keramická dlažba. Na vnútornom schodišti je keramická dlažba. V ostatných miestnostiach je dlažba, koberec, veľkoplošné laminátové parkety - podľa povahy prevádzky.

Výplne otvorov:

Plastové okná s izolačným dvojsklom. Vonkajšie plastové dvere sú osadené do ocelevej zárubne. Vnútorné dvere sú typové s dreveným obložkovaním.

Zdravotníctvo - kanalizácia:

Rieši odvod splaškových a dažďových vôd. Je jednotná s napojením na vonkajšiu kanalizačnú prípojku. Kanalizačné rozvody sú z potrubia plastového kanalizačného... Od zariadení predmetov potrubie pripojovacie novodurové PVC. Odvod otepľenej vody z klimat. jednotky je potrubím oceľovým pozinkovaním.

Vodovod:

Teplá a studená voda slúži pre sociálne zariadenia, napojenie klimatizačnej jednotky, kondenzačnej chladiacej jednotky a požiarneho hydrantu. Studená i teplá voda je do objektu privedená v priestore pod schodiškom, kde sa prevádza aj

meranie spotreby. Celý rozvod je z trubiek oceľových závitových pozinkovaných resp. plastových. Zariadenie predmetu sú typové - vymenené v rokoch 2005-2006.

Ústredné vykurovanie:

Vykurovací systém je teplovodný o teplotnom spáde 90/70 stupňov z výmenníkovej stanice. Rozvod potrubia je dvojtrubkový s núteným obehom vody. Potrubie je z oceľových rúr závitových, bezošvých. Vykurovacie telesá sú oceľové článkové radiátory.

Meranie a regulácia:

Rieši automatickú reguláciu vykurovania v závislosti na vonkajšej teplote.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE:

Opotrebenie objektu je uvažované lineárnou metódou pri predpokladanej základnej životnosti 90 rokov a veku 30 rokov, vzhľadom na skutkový stav a výmenu prvkov krátkodobej životnosti.

2.2.1.1 Časť A - administratíva s.č. 1029 na parc. KN č. 13679, k.ú. Nové Mesto so zohľadnením rekonštrukčných úprav v rokoch 2005-2006... - administratívno-vstupná časť

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
$Oz = (6,17 \cdot 12,40 + 6,60 \cdot 16,30) \cdot 0,30$	55,23
$Ov = (6,17 \cdot 12,40 + 6,60 \cdot 16,30) \cdot 6,44$	1 185,53
$Ot = (6,17 \cdot 12,40 + 6,60 \cdot 16,30) \cdot 0,40$	73,64
$Od = 1,30 \cdot 6,60 \cdot 6,44 \cdot 2/2$	55,26
Obstavaný priestor stavby celkom	1 369,66

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO:

budovy pre riadenie, správu a administratívu - ostatné

KS:

1220 Budovy pre administratívu

Rozpočtový ukazovateľ:

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

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 [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$6,17 \cdot 12,40 + 6,60 \cdot 16,30$	184,09	Repr.	3,250	3,25
Nadzemné	2	$6,17 \cdot 12,40 + 6,60 \cdot 16,30$	184,09	Repr.	3,190	3,19

Priemerná zastavaná plocha:

$(184,09 + 184,09) / 2 = 184,09 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží:

$(184,09 \cdot 3,25 + 184,09 \cdot 3,19) / (184,09 + 184,09) = 3,22 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 184,09) = 1,0504$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,22) = 0,9522$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i \cdot ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	0,75	6,00	6,23
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,10	18,70	19,39
3	Stropy	9,00	0,95	8,55	8,87
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	0,85	5,95	6,18
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,08
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,90	0,90	0,93
7	Úpravy vnút. povrchov	7,00	1,00	7,00	7,27
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,15	3,45	3,58
9	Vnútorné ker. obklady	2,00	1,00	2,00	2,08

10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,11
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,25	6,25	6,49
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,11
15	Vykurovanie	4,00	1,50	6,00	6,23
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,23
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,04
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,11
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,11
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,08
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,85	2,55	2,65
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,23
Spolu		100,00		96,35	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

Východisková hodnota na MJ:

$$k_V = 96,35 / 100 = 0,9635$$

$$k_{CU} = 2,307 \text{ (4Q1996} \rightarrow \text{1Q2016)}$$

$$k_M = 1,110$$

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

$$VH = 93,01 \text{ Eur/m}^3 * 2,307 * 0,9635 * 1,0504 * 0,9522 * 0,939 * 1,11$$

$$VH = 215,0593 \text{ Eur/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Časť A - administratíva s.č. 1029 na parc. KN č. 13679, k.ú. Nové Mesto so zohľadnením rekonštrukčných úprav v rokoch 2005-2006... - administratívno-vstupná časť	1986	30	60	90	33,33	66,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$215,0593 \text{ Eur/m}^3 * 1369,66 \text{ m}^3$	294 558,12
Technická hodnota	$66,67 \% \text{ z } 294 558,12 \text{ Eur}$	196 381,90

2.2.1.2 Časť B - kultúra s.č. 1029 na parc. KN č. 13679, k.ú. Nové Mesto so zohľadnením rekonštrukčných úprav v rokoch 2005-2006... - spoločenská časť

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
$O_z = 28,00 * 12,40 * 0,30$	104,16
$O_v = 28,00 * 12,40 * 6,44$	2 235,97
$O_t = 28,00 * 12,40 * 0,40$	138,88
Obstavaný priestor stavby celkom	2 479,01

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Zatriedenie stavby:****JKSO:**haly pre vedu, kultúru a osvetu - ostatné
1261 Budovy na kultúru a verejnú zábavu**KS:****Rozpočtový ukazovateľ:**RU = 1 537 / 30,1260 = 51,02 Eur/m³**Koeficient konštrukcie:**k_K = 1,075 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	28,00*12,40	347,2	Repr.	(259,78*6,44+31,00*3,25+45,26*3,05)/347,20	5,5063
Nadzemné	2	2,50*12,40+3,65*12,40	76,26		(31,00*3,19+45,26*3,41)/76,26	3,3206

Priemerná zastavaná plocha:(347,2) / 1 = 347,20 m²**Priemerná výška podlaží:**

(347,2 * 5,5063 + 76,26 * 3,3206) / (347,2 + 76,26) = 5,11 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:k_{ZP} = 0,92 + (24 / 347,2) = 0,9891**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 5,11) = 1,1045**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c _{pi}	Koef. štand. k _{si}	Úprava podielu c _{pi} * k _{si}	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	0,90	6,30	6,41
2	Zvislé konštrukcie	17,00	0,95	16,15	16,40
3	Stropy	7,00	1,00	7,00	7,12
4	Zastrešenie bez krytiny	8,00	0,85	6,80	6,91
5	Krytina strechy	2,00	1,50	3,00	3,05
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,02
7	Úpravy vnút. povrchov	7,00	1,00	7,00	7,12
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,25	3,75	3,81
9	Vnútorné ker. obklady	3,00	0,50	1,50	1,53
10	Schody	1,00	1,25	1,25	1,27
11	Dvere	4,00	0,65	2,60	2,64
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,25	7,50	7,63
14	Povrchy podláh	4,00	1,00	4,00	4,07
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	5,08
16	Elektroinštalácia	6,00	1,15	6,90	7,02
17	Bleskozvod	1,00	0,60	0,60	0,61
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,50	1,50	1,53
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,50	1,50	1,53
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,50	2,00	2,03
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	1,00	4,00	4,07
Ďalšie konštrukcie					
26	Vzduchotechnika	-	-	6,00	6,10
27	Podhľady a ich konštrukcia	-	-	3,00	3,05
Spolu		100,00		98,35	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:k_V = 98,35 / 100 = 0,9835**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**k_{CU} = 2,307 (4Q1996→1Q2016)**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**k_M = 1,110

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 51,02 \text{ Eur}/\text{m}^3 * 2,307 * 0,9835 * 0,9891 * 1,1045 * 1,075 * 1,11$$

$$VH = 150,5766 \text{ Eur}/\text{m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Časť B - kultúra s.č. 1029 na parc. KN č. 13679, k.ú. Nové Mesto so zohľadnením rekonštrukčných úprav v rokoch 2005-2006... - spoločenská časť	1986	30	60	90	33,33	66,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$150,5766 \text{ Eur}/\text{m}^3 * 2479,01 \text{ m}^3$	373 280,90
Technická hodnota	66,67 % z 373 280,90 Eur	248 866,38

2.2.1.3 Časť C - administratíva s.č. 1029 na parc. KN č. 13679, k.ú. Nové Mesto so zohľadnením rekonštrukčných úprav v rokoch 2005-2006... - administratívna časť**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
$Oz = (15,40 * 36,15 - 3,00 * 2,85 - 0,45 * 23,55) * 0,30$	161,27
$Ov = (15,40 * 36,15 - 3,00 * 2,85 - 0,45 * 23,55) * 3,25 + (15,40 * 36,15 - 3,00 * 2,85) * 3,19$	3 495,71
$Ot = (15,40 * 36,15 - 3,00 * 2,85) * 0,40$	219,26
$Od = 3,40 * 6,40 * 6,30 + 2,15 * 9,50 * 3,50 / 2$	172,83
Obstavaný priestor stavby celkom	4 049,07

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

budovy pre riadenie, správu a administratívu - ostatné

KS:

1220 Budovy pre administratívu

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,802 / 30,1260 = 93,01 \text{ Eur}/\text{m}^3$ **Koeficient konštrukcie:** $k_K = 1,158$ (monolitická betónová tyčová)**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$15,40 * 36,15 - 3,00 * 2,85 - 0,45 * 23,55$	537,56	Repr.	3,250	3,25
Nadzemné	2	$15,40 * 36,15 - 3,00 * 2,85$	548,16	Repr.	3,190	3,19

Priemerná zastavaná plocha:

$$(537,56 + 548,16) / 2 = 542,86 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(537,56 * 3,25 + 548,16 * 3,19) / (537,56 + 548,16) = 3,22 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 542,86) = 0,9642$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,22) = 0,9522$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	0,75	6,00	7,33
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	20,76
3	Stropy	9,00	0,90	8,10	9,90
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	0,90	6,30	7,70
5	Krytina strechy	2,00	0,90	1,80	2,20
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,22
7	Úpravy vnút. povrchov	7,00	1,00	7,00	8,55
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,25	3,75	4,58
9	Vnútorné ker. obklady	2,00	0,60	1,20	1,47
10	Schody	3,00	0,50	1,50	1,83
11	Dvere	3,00	0,75	2,25	2,75
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,25	6,25	7,64
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,67
15	Vykurovanie	4,00	0,85	3,40	4,15
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	7,33
17	Bleskozvod	1,00	0,70	0,70	0,86
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,50	1,50	1,83
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,50	1,50	1,83
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,60	1,20	1,47
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,20	0,60	0,73
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,30	1,80	2,20
	Spolu	100,00		81,85	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 81,85 / 100 = 0,8185$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,307 \text{ (4Q1996} \rightarrow \text{1Q2016)}$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,110$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 93,01 \text{ Eur/m}^3 * 2,307 * 0,8185 * 0,9642 * 0,9522 * 1,158 * 1,11$$

$$VH = 206,8143 \text{ Eur/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Časť C - administratíva s.č. 1029 na parc. KN č. 13679, k.ú. Nové Mesto so zohľadnením rekonštrukčných úprav v rokoch 2005-2006... - administratívna časť	1986	30	60	90	33,33	66,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$206,8143 \text{ Eur/m}^3 * 4049,07 \text{ m}^3$	837 405,58
Technická hodnota	$66,67 \% \text{ z } 837 405,58 \text{ Eur}$	558 298,30

2.2.1.4 Vyhodnotenie - Viacúčelový objekt s.č. 1029 na parc. KN č. 13679, k.ú. Nové Mesto so zohľadnením rekonštrukčných úprav v rokoch 2005-2006...

Číslo	Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1.	Časť A - administratíva s.č. 1029 na parc. KN č. 13679, k.ú. Nové Mesto so zohľadnením rekonštrukčných úprav v rokoch 2005-2006... - administratívno-vstupná časť	294 558,12	196 381,90
2.	Časť B - kultúra s.č. 1029 na parc. KN č. 13679, k.ú. Nové Mesto so zohľadnením rekonštrukčných úprav v rokoch 2005-2006... - spoločenská časť	373 280,90	248 866,38
3.	Časť C - administratíva s.č. 1029 na parc. KN č. 13679, k.ú. Nové Mesto so zohľadnením rekonštrukčných úprav v rokoch 2005-2006... - administratívna časť	837 405,58	558 298,30
	Spolu	1 505 244,60	1 003 546,58

3.1. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY bez zohľadnenia rekonštrukčných úprav v rokoch 2005-2006...

a.) Analýza polohy nehnuteľností:

Viacúčelový objekt s.č. 1029 postavený na pozemku parc. KN č. 13679 sa nachádza v zastavanom území obce Bratislava - mestskej časti Nové Mesto, okres Bratislava III., na okraji obytného útvaru, daný do užívania v roku 1986. Posudzovaný objekt s príslušenstvom je priamo pri hlavnej komunikácii. Orientácia miestností objektu je čiastočne výhodná a čiastočne nevýhodná, čo sa týka orientácie k svetovým stranám. Dopravné spojenie s centrom Bratislavy je mestskou autobusovou dopravou do 15-20 min. V blízkom okolí sa nachádza základná občianska vybavenosť i vyššia občianska vybavenosť. Poloha objektu nemá vplyv na dopyt po nehnuteľnostiach v tejto lokalite. Dopyt po takomto type nehnuteľností je výrazne nižší v závislosti na ponuke, aj vzhľadom na tom, že stavba je postavená na cudzom pozemku. Stavba nie je zaťažovaná nadmernou prašnosťou a hlučnosťou z dopravy. V objekte pri obhliadke nebol zistený výskyt konfliktných skupín obyvateľstva.

b.) Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť svojím stavebno-technickým prevedením môže byť menšími zásahmi do interiéru uspokojená na rôzne účely využitia. V budúcnosti sa neočakávajú zmeny v blízkej okolitej zástavbe, ktoré ovplyvnia hodnotu stavby. Objekt je prístupný cez prístupové chodníky a spevnené plochy. Stavba bola v čase pred rekonštrukciou priemerne udržiavaná, v zlom stavebno-technickom stave, opotrebenie stavby je resp. bolo primerané jej veku. Objekt je momentálne využívaný na komerčné účely (administratíva, skladovanie priemyselných tovarov, a pod).

c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pozemok na parcele KN č. 13679 pod stavbou je evidovaný na liste vlastníctva č. 477, čiže nie je vo vlastníctve vlastníka stavby.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie bol stanovený hlavne s ohľadom na typ nehnuteľností a sídlo. Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie je vykonaný podľa Metodiky stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydané Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva. Zdôvodnenie jednotlivých koeficientov je uvedené priamo v tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,50

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PDI}	Váha V _I	Výsledok K _{PDI} *V _I
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,050	13	0,65
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaní situované na okraji obce	III.	0,500	30	15,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti				
	nehuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,050	8	0,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	1,000	7	7,00
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,500	6	3,00
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,500	10	5,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,500	9	13,50
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,000	6	6,00
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,500	5	2,50
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,500	6	9,00
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,000	7	7,00
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,000	7	7,00
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.	1,500	10	15,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,050	8	0,40
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,000	9	9,00
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,500	8	4,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,050	7	0,35
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti				
	nehuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,275	4	1,10
19	Názor znalca				
	veľmi problematická nehnuteľnosť	V.	0,050	20	1,00
	Spolu			180	106,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	K _{PD} = 106,9/ 180	0,594
Všeobecná hodnota	VŠH _S = TH * K _{PD} = 783 436,20 Eur * 0,594	465 361,10 Eur

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA bez zohľadnenia rekonštrukčných úprav v rokoch 2005-2006...

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Výnosová hodnota je stanovená metódou kapitalizácie odčerpateľného zdroja počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom.

Úroková miera v sebe zahŕňa diskontnú sadzbu ECB (NBS) vo výške 0,00 %, mieru rizika vo výške 4,50 % a daňové zaťaženie vo výške 1,27 %. Predpokladaná doba užitočnosti vzhľadom na stav nehnuteľností je 15 rokov.

Hrubý výnos

Hrubý výnos: je vypočítaný za predpokladu 100 % prenajatia objektu ako súčin ročnej nájomnej sadzby a mernej jednotky (m² podlahovej plochy). Vzhľadom k tomu, že som nemal možnosť nahliadnuť do nájomných zmlúv rôznych nájomcov, nájomné sadzby sú určené s reálne dosiahnuteľným nájomným v danej lokalite, ktoré je možné riadnym obhospodávaním trvalo dosiahnuť. Dosiahnuteľné nájomné sadzby sa pohybujú v danej lokalite (podľa realitných novín a internetu) a v danom štandarde v rozpätí

- od 1,50 do 3,00 EUR/m², rok za skladové a ostatné priestory
- od 5,50 do 8,50 EUR/m², rok za kancelárske a obchodné priestory.

Za neprenajateľné priestory sú uvažované aj priestory komunikačných chodieb, trafostanice, strojovne VZT, merania spotreby, schodiská, a priestory hygienických zariadení s prístupom zo spoločných priestorov ako celku.

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [Eur/MJ/rok]	Nájomné spolu [Eur/rok]
Prenájom kancelárií s príslušenstvom	521,20*12	6 254,40	m ²	5,75	35 962,80
Prenájom spoločenskej sály a skladov s príslušenstvom	750,52*12	9 006,24	m ²	2,15	19 363,42
Hrubý výnos spolu:					55 326,22

Náklady

Náklady sú určené:

- odhadom z východiskovej hodnoty - daň z nehnuteľností,
- odhadom z východiskovej hodnoty - poistenie objektu voči živelným pohromám...
- odhadom z východiskovej hodnoty - náklady na bežnú opravu a údržbu.
- odhadom na základe prenajateľnej plochy - správne náklady

Ostatné náklady sa nepredpokladajú. Nájomne sadzby sú odvodené s dosiahnuteľných nájomných sadzieb v danej lokalite, ktoré sú uvádzané bez poplatkov za energie, upratovanie, strážnu službu a pod, ktoré sú potom rozúčtované jednotlivým nájomníkom podľa prenajímanej plochy.

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [Eur/rok]
Prevádzkové náklady		
Daň z nehnuteľností - odhad	0,25 % z 1 253 497,93 EUR	3 133,74
Náklady na údržbu		
Náklady na bežnú údržbu - odhad	0,93 % z 1 253 497,93 EUR	11 657,53
Správne náklady		
Správne náklady - správa, prenajímanie	0,30 % z 1 253 497,93 EUR	3 760,49
Nájom pozemkov		
Nájom za pozemok pod stavbou - odhad	8,00 EUR/m ² * 1 084,00 m ²	8 672,00
Náklady spolu:		27 223,76

Odhad straty

Odhad straty je určený vo výške 35,00 % z hrubého výnosu

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Odhad straty	35,00 % z 55 326,22 EUR	19 364,18

Odčerpateľný zdroj

Hrubý výnos [Eur/rok]	Náklady [Eur/rok]	Odhad straty [Eur/rok]	Odčerpateľný zdroj [Eur/rok]
55 326,22	27 223,76	19 364,18	8 738,28

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:	15 r.
Základná úroková sadzba ECB:	$i = 0,00 \text{ \%/rok}$
Miera rizika:	$r = 4,50 \text{ \%/rok}$
Zaťaženie daňou z príjmu:	$d = 1,27 \text{ \%/rok}$
Úroková miera:	$u = 0,00 + 4,50 + 1,27 = 5,77 \text{ \%/rok}$
Kapitalizačný úrokomer:	$k = 5,77 / 100 = 0,0577$

Likvidačná hodnota

Za likvidačnú hodnotu je považovaná všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciácie znížená o náklady spojené so zamýšľaným predajom.

Názov	Výpočet	Spolu [Eur]
VŠH metódou poloh. difer.		465 361,10
Likvidačné náklady:		
Provízia, inzercia, reality a atď.	8 000,00 EUR	8 000,00
Likvidačná hodnota:		457 361,10

Výnosová hodnota

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

$$HV = 8\,738,28 * \frac{(1+0,0577)^{15} - 1}{(1+0,0577)^{15} * 0,0577} + \frac{457\,361,10}{(1+0,0577)^{15}}$$

$$HV = 86\,158,45 + 197\,161,29 = \mathbf{283\,319,75 \text{ Eur}}$$

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 výrazný rozdiel medzi hodnotou výnosovou a technickou hodnotou v pomere HV : TH = 11:1 (podľa ÚSI Žilina). Tento pomer rešpektuje stav na trhu s nehnuteľnosťami tohto typu v danom mieste a čase, zároveň zohľadňuje vplyv typu a veku stavby.

Technická hodnota stavieb (TH):	783 436,20 Eur
Výnosová hodnota (HV):	283 319,75 Eur

Určenie váh podľa ÚSI:
Rozdiel:

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{783\,436,20 - 283\,319,75}{283\,319,75} \right| * 100 = 176,52\%$$

Váha technickej hodnoty:	b = 1
Váha výnosovej hodnoty:	a = 11

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

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

$$VŠH_S = \frac{(11 * 283\,319,75) + (1 * 783\,436,20)}{11 + 1} = \mathbf{324\,996,12 \text{ Eur}}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY bez zohľadnenia rekonštrukčných úprav v rokoch 2005-2006...

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciácie	465 361,10
Kombinovaná metóda	324 996,12

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá kombinovaná metóda

VŠH stavieb = **324 996,12 Eur**

3.2 STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY so zohľadnením rekonštrukčných úprav v rokoch 2005-2006...

a.) Analýza polohy nehnuteľností:

Viacúčelový objekt s.č. 1029 postavený na pozemku parc. KN č. 13679 sa nachádza v zastavanom území obce Bratislava - mestskej časti Nové Mesto, okres Bratislava III., na okraji obytného útvaru, daný do užívania v roku 1986. Posudzovaný objekt s príslušenstvom je priamo pri hlavnej komunikácii. Orientácia miestností objektu je čiastočne výhodná a čiastočne nevýhodná, čo sa týka orientácie k svetovým stranám. Dopravné spojenie s centrom Bratislavy je mestskou autobusovou dopravou do 15-20 min. V blízkom okolí sa nachádza základná občianska vybavenosť i vyššia občianska vybavenosť. Poloha objektu nemá vplyv na dopyt po nehnuteľnostiach v tejto lokalite. Dopyt po takomto type nehnuteľností je výrazne nižší v závislosti na ponuke, aj vzhľadom na tom, že stavba je postavená na cudzom pozemku. Stavba nie je zaťažená nadmernou prašnosťou a hlučnosťou z dopravy. V objekte pri obhliadke nebol zistený výskyt konfliktných skupín obyvateľstva.

b.) Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť svojím stavebno-technickým prevedením môže byť menšími zásahmi do interiéru uspôsobená na rôzne účely využitia. V budúcnosti sa neočakávajú zmeny v blízkej okolitej zástavbe, ktoré ovplyvnia hodnotu stavby. Objekt je prístupný cez prístupové chodníky a spevnené plochy. Stavba bola v čase pred rekonštrukciou priemerne udržiavaná, v zlom stavebno-technickom stave, opotrebenie stavby je resp. bolo primerané jej veku. Objekt je momentálne využívaný na komerčné účely (administratíva, skladovanie priemyselných tovarov, a pod).

c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pozemok na parcele KN č. 13679 pod stavbou je evidovaný na liste vlastníctva č. 477, čiže nie je vo vlastníctve vlastníka stavby.

3.2 STAVBY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie bol stanovený hlavne s ohľadom na typ nehnuteľností a sídlo. Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie je vykonaný podľa Metodiky stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydané Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva. Zdôvodnenie jednotlivých koeficientov je uvedené priamo v tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,50

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PD}	Váha V _I	Výsledok K _{PD} *V _I
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,050	13	0,65
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaní situované na okraji obce	III.	0,500	30	15,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti				
	nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,000	8	8,00
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	1,000	7	7,00
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,500	6	3,00
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,500	10	5,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,500	9	13,50
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,000	6	6,00
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,500	5	2,50
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,500	6	9,00
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,000	7	7,00
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,000	7	7,00
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.	1,500	10	15,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,050	8	0,40
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,000	9	9,00
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,500	8	4,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,050	7	0,35
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,500	4	2,00
19	Názor znalca				
	problematická nehnuteľnosť	IV.	0,275	20	5,50
	Spolu			180	119,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	K _{PD} = 119,9/ 180	0,666
Všeobecná hodnota	VŠH _S = TH * K _{PD} = 1 003 546,58 Eur * 0,666	668 362,02 Eur

3.2.2 KOMBINOVANÁ METÓDA so zohľadnením rekonštrukčných úprav v rokoch 2005-2006...**3.2.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA**

Výnosová hodnota je stanovená metódou kapitalizácie odčerpateľného zdroja počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom.

Úroková miera v sebe zahŕňa diskontnú sadzbu ECB (NBS) vo výške 0,00 %, mieru rizika vo výške 4,50 % a daňové zaťaženie vo výške 1,27 %. Predpokladaná doba užitočnosti vzhľadom na stav nehnuteľností je 15 rokov.

Hrubý výnos

Hrubý výnos: je vypočítaný za predpokladu 100 % prenajatia objektu ako súčin ročnej nájomnej sadzby a mernej jednotky (m² podlahovej plochy). Vzhľadom k tomu, že som nemal možnosť nahliadnuť do nájomných zmlúv rôznych nájomcov, nájomné sadzby sú určené s reálne dosiahnuteľným nájomným v danej lokalite, ktoré je možné riadnym obhospodarovaním trvalo dosiahnuť. Dosiahnuteľné nájomné sadzby sa pohybujú v danej lokalite (podľa realitných novín a internetu) a v danom štandarde v rozpätí

- od 1,50 do 3,00 EUR/m², rok za skladové a ostatné priestory
- od 5,00 do 8,50 EUR/m², rok za kancelárske a obchodné priestory.

Za neprenajateľné priestory sú uvažované aj priestory komunikačných chodieb, trafostanice, strojovne VZT, merania spotreby, schodísk, a priestory hygienických zariadení s prístupom zo spoločných priestorov ako celku.

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [Eur/MJ/rok]	Nájomné spolu [Eur/rok]
Prenájom kancelárií s príslušenstvom	742,21*12	8 906,52	m ²	6,50	57 892,38
Prenájom spoločenskej sály a skladov s príslušenstvom	420,36*12	5 044,32	m ²	2,35	11 854,15
Prenájom kancelárií (klub dôchodcov) s príslušenstvom	80,01*12	960,12	m ²	5,00	4 800,60
Hrubý výnos spolu:					74 547,13

Náklady

Náklady sú určené:

- odhadom z východiskovej hodnoty - daň z nehnuteľností,
- odhadom z východiskovej hodnoty - náklady na bežnú opravu a údržbu.
- odhadom na základe prenajateľnej plochy - správne náklady

Ostatné náklady sa nepredpokladajú. Nájomne sadzby sú odvodené s dosiahnuteľných nájomných sadzieb v danej lokalite, ktoré sú uvádzané bez poplatkov za energie, upratovanie, strážnu službu a pod, ktoré sú potom rozúčtované jednotlivým nájomníkom podľa prenajímanej plochy.

- poistenie objektu voči živelným pohromám... hradí nájomca...

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [Eur/rok]
Prevádzkové náklady		
Daň z nehnuteľností - odhad	0,25 % z 1 505 244,60 EUR	3 763,11
Náklady na údržbu		
Náklady na bežnú údržbu - odhad	0,80 % z 1 505 244,60 EUR	12 041,96
Správne náklady		
Správne náklady - správa, prenajímanie	0,45 % z 1 505 244,60 EUR	6 773,60
Nájom pozemkov		
Nájom za pozemok pod stavbou - odhad	8,00 EUR/m ² * 1 084,00 m ²	8 672,00
Náklady spolu:		31 250,67

Odhad straty

Odhad straty je určený vo výške 25,00 % z hrubého výnosu

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Odhad straty	25,00 % z 74 547,13 EUR	18 636,78

Odčerpateľný zdroj

Hrubý výnos [Eur/rok]	Náklady [Eur/rok]	Odhad straty [Eur/rok]	Odčerpateľný zdroj [Eur/rok]
74 547,13	31 250,67	18 636,78	24 659,68

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:	15 r.
Základná úroková sadzba ECB:	$i = 0,00 \text{ \%/rok}$
Miera rizika:	$r = 4,50 \text{ \%/rok}$
Zaťaženie daňou z príjmu:	$d = 1,27 \text{ \%/rok}$
Úroková miera:	$u = 0,00 + 4,50 + 1,27 = 5,77 \text{ \%/rok}$
Kapitalizačný úrokomer:	$k = 5,77 / 100 = 0,0577$

Likvidačná hodnota

Za likvidačnú hodnotu je považovaná všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciácie znížená o náklady spojené so zamýšľaným predajom.

Názov	Výpočet	Spolu [Eur]
VŠH metódou poloh. difer.		668 362,02
Likvidačné náklady:		
Provízia, inzercia, reality a atď.	10 000,00 EUR	10 000,00
Likvidačná hodnota:		658 362,02

Výnosová hodnota

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

$$HV = 24\,659,68 * \frac{(1+0,0577)^{15} - 1}{(1+0,0577)^{15} * 0,0577} + \frac{658\,362,02}{(1+0,0577)^{15}}$$

$$HV = 243\,141,66 + 283\,809,68 = \mathbf{526\,951,34 \text{ Eur}}$$

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 výrazný rozdiel medzi hodnotou výnosovou a technickou hodnotou v pomere HV : TH = 10,04:1 (podľa ÚSI Žilina). Tento pomer rešpektuje stav na trhu s nehnuteľnosťami tohto typu v danom mieste a čase, zároveň zohľadňuje vplyv typu a veku stavby.

Technická hodnota stavieb (TH):	1 003 546,58 Eur
Výnosová hodnota (HV):	526 951,34 Eur

Určenie váh podľa ÚSI:
Rozdiel:

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{1\,003\,546,58 - 526\,951,34}{526\,951,34} \right| * 100 = 90,44\%$$

Váha technickej hodnoty:	b = 1
Váha výnosovej hodnoty:	a = 10,04

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

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

$$V\dot{S}H_S = \frac{(10,04 * 526\,951,34) + (1 * 1\,003\,546,58)}{10,04 + 1} = \mathbf{570\,121,20 \text{ Eur}}$$

3.2.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY so zohľadnením rekonštrukčných úprav v rokoch 2005-2006...

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciacie	668 362,02
Kombinovaná metóda	570 121,20

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá kombinovaná metóda

VŠH stavieb = **570 121,20 Eur**

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

- **Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov bola stanovená metódou polohovej diferenciácie a kombinovanou metódou:**

Výsledok dosiahnutý metódou polohovej diferenciácie je výrazne nižší od výsledku dosiahnutého kombinovanou metódou. Tento rozdiel vyjadruje rozdielnosť vstupných údajov použitých pri ohodnotení. Vzhľadom na umiestnenie objektu, prístupnosť, jeho dispozičné, architektonické riešenie, stavebno-technický stav, všeobecná hodnota stanovená **kombinovanou metódou** objektívnejšie vystihuje všeobecnú hodnotu predmetnej stavby v danom mieste a čase pri jej prípadnom poctivom predaji v bežnom obchodnom styku.

2.1. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY pozemkov a stavieb stanovenej podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení hodnoty majetku bez zohľadnenia rekonštrukčných úprav v rokoch 2005-2006...:

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Viacúčelový objekt s.č. 1029 na parc. KN č. 13679, k.ú. Nové Mesto bez zohľadnenia rekonštrukčných úprav v rokoch 2005-2006...	324 996,12
Spolu VŠH	324 996,12
Zaokrúhlená VŠH spolu	325 000,00

Slovom: Tristodvadsaťpäťtisíc Eur

2.2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY pozemkov a stavieb stanovenej podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení hodnoty majetku so zohľadnením rekonštrukčných úprav v rokoch 2005-2006... (skutkový stav):

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Viacúčelový objekt s.č. 1029 na parc. KN č. 13679, k.ú. Nové Mesto so zohľadnením rekonštrukčných úprav v rokoch 2005-2006... (skutkový stav)	570 121,20
Spolu VŠH	570 121,20
Zaokrúhlená VŠH spolu	570 000,00

Slovom: Päťstosedemdesiatisíc Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Vlastník stavby nie je vlastníkom pozemku pod touto stavbou, čo je nepriaznivou skutočnosťou, ktorá ovplyvňuje záujem o nehnuteľnosť pri prípadnom prevode.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku č. 143/2016 zo dňa 13.04.2016.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2382-čiastočný k.ú. Nové Mesto, zo dňa 03.05.2016, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. 7-8/33, k.ú. Nové Mesto, zo dňa 03.05.2016, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Rozhodnutie číslo: ÚPA-4546-154/24/84 o umiestnení stavby č. 4017 "Integrovaného spoločensko- obchodného strediska" na časti parciel: 13675/1, 13675/2 a 13679, kat. územie Nové Mesto v obvode Bratislava III. v Mierovej kolónii na Chemickej ulici zo dňa 23.10.1984.
- Zápisnica zo dňa 16.11.1984 na Chemickej ulici vo veci vydania stavebného povolenia na stavbu "Integrované spoločensko- obchodné stredisko" - Dom kultúry, odborom výstavby a územného plánovania Bratislava III.
- Kolaudačné rozhodnutie č. ÚKaSP-2006/1397-AMI zo dňa 03.11.2006 o povolení užívania stavby "spoločenské stredisko - stavebné úpravy" na Chemickej ul. č. 1, Bratislava na parc. č. 13679, k.ú. Nové Mesto...
- Zmenšená časť projektovej dokumentácie stavby "Integrovaného spoločensko- obchodného strediska" z dátumom X.1984 v rozsahu - I. NP, II. NP a pozdĺžny rez.
- Fotodokumentácia stavu pred rekonštrukciou a v skutkovom stave...

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 913 776.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 142/2016 znaleckého denníka č. 1.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe dokladu č. 142/2016.