**Ing. Juraj SEDLÁČEK**

Záhradná 8, 911 05 Trenčín,

tel.č.: 0903 404097

e-mail: rina.trencin@gmail.com

Znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie 37 03 00 Vodohospodárske stavby

odvetvie 37 08 00 Projektovanie v stavebníctve

odvetvie 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností

**ZNALECKÝ POSUDOK č.64/2017**

určenie všeobecnej hodnoty administratívnej budovy s.č.2457, LV č.1078, k.ú. Bratislava - Rača s príslušenstvom a pozemkov parc.č. 17370/2, 17571/1, 17571/3 a 17571/3, LV č.1078, k.ú. Bratislava - Rača, za účelom dobrovoľnej dražby podľa zákona 527/2002 Z.z.

**Objednávateľ :** Copytrend s.r.o., Tomášikova 16550/3, 821 01 Bratislava (pre účely dobrovoľnej dražby realizovanej spoločnosťou WEMOVE INVESTMENT a.s., Vojtecha Tvrdého 793/21, 010 01 Žilina)

**Číslo spisu (objednávky) :** zo dňa 20.03.2017 (EP 172000190)

**Počet strán (z toho príloh) :** 37

**Počet vyhotovení :** 5

**Počet odovzdaných vyhotovení :** 4

V Trenčíne 23.04.2017

I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca:**

Určenie všeobecnej hodnoty administratívnej budovy s.č.2457, LV č.1078, k.ú. Bratislava - Rača s príslušenstvom a pozemkov parc.č. 17370/2, 17571/1, 17571/3 a 17571/3, LV č.1078, k.ú. Bratislava - Rača, za účelom dobrovoľnej dražby podľa zákona 527/2002 Z.z., podľa Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov.

**2. Dátum vyžiadania posudku:** 20.03.2017

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok :** 20.6.2017

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)**: 11.04.2017

**5. Podklady na vypracovanie posudku :**

**5.1 Dodané zadávateľom :**

- Objednávka zo dňa 21.03.2017 - kópia

- Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti za účelom obhliadky zo dňa 21.03.2017 - kópia

- Zameranie nehnuteľnosti

- Projektová dokumentácia stavby "ÚGK Bratislava - Krasňany" (Krajský projektový ústav pre bytovú a občiansku výstavbu Bratislava 10.1963) - kópia vybraných častí

- Výmer na daň z nehnuteľnosti za rok 2016 - kópia

- Prehľad nájmov za mesiac marec 2017 - kópia

**5.2 Získané znalcom :**

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1078, k.ú. Rača, zo dňa 11.04.2017 - kópia z katasterportálu

- Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 11.04.2017 - kópia z katasterportálu

- Zameranie nehnuteľnosti

- Fotodokumentácia

**6. Použitý právny predpis:**

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

**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

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného 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. 461/2009 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 výrobnej 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 Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

**8. Osobitné požiadavky zadávateľa:**

Nie sú

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

Dobrovoľná dražba podľa zákona 527/2002 Z.z.

II. POSUDOK

**1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE**

**a) Výber použitej metódy:**

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie a kombinovaná metóda. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu.

Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2016.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

*List vlastníctva č.1078* kópia z katasterportálu

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.17370/2 Zastavané plochy a nádvoria o výmere 466 m2

parc.č.17571/1 Zastavané plochy a nádvoria o výmere 8194 m2

parc.č.17571/2 Ostatné plochy o výmere 434 m2

parc.č.17571/3 Zastavané plochy a nádvoria o výmere 282 m2

Stavby

Administratívna budova s.č.2457 na pozemku parc.č.17571/1

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Geoddat spol.s.r.o., Pekná cesta 15, Bratislava, PSČ 831 52, SR

IČO: Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Poznámka:

viď. Príloha č.2

C. Ťarchy:

viď. Príloha č.2

**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a zameraním, vykonaná dňa 11.04.2017 za účasti zástupcu vlastníka nehnuteľnosti Ing. Vladimíra TIKLA a zástupkyne objednávateľa posudku Mgr. Silvie KONČOKOVEJ.

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom počas obhliadky dňa 11.04.2017.

**d) Technická dokumentácia:**

Znalcovi bolo predložené neautorizované zameranie skutočného vyhotovenia budovy ako aj časť pôvodnej projektovej dokumentácie stavby "ÚGK Bratislava - Krasňany" (Krajský projektový ústav pre bytovú a občiansku výstavbu Bratislava 10.1963). Pre výpočet všeobecnej hodnoty sú prevzaté pôdorysné rozmery stavby zo zamerania skutočného vyhotovenia budovy a výškové rozmery z pôvodnej projektovej dokumentácia. Príslušné pôdorysy a rezy grafické prílohy znaleckého posudku.

Doklady o veku stavby sa nezachovali. Vek budovy a jednotlivých rekonštrukcií, je určený na základe vyhlásenia zástupcu vlastníka budovy Ing. Vladimíra TIKLA pri obhliadke nehnuteľnosti.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené žiadne významné rozdiely medzi právnym stavom a skutočnosťou zistenou pri obhliadke nehnuteľnosti.

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

- Administratívna budova s.č.2457

- Administratívna budova (suterén + I.NP)

- Administratívna budova (II. až VIII.NP)

- Vonkajšie úpravy

- Vodovodná prípojka

- Vodomerná šachta

- Kanalizačná prípojka

- Dažďová kanalizácia

- Plynová prípojka

- Prípojka NN

- Spevnené plochy

- Pozemok

- parc.č.17370/2

- parc.č.17571/1

- parc.č.17571/2

- parc.č.17571/3

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

nie sú

**2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY**

**2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)**

**2.1.1 Administratívna budova (suterén+I.NP)**

**POPIS STAVBY**

Administratívna budova s.č.2457 sa nachádza na MK Pekná cesta v Bratislave, m.č. Rača severovýchodne od centra mesta v zástavbe technicko-prevádzkových a administratívnych budov. V minulosti slúžila budova ako sídlo Ústavu geodézie a kartografie. V súčasnosti je časť budovy prenajímaná ako administratívne, resp. technicko - prevádzkové priestory a časť budovy je nevyužívaná.

Vzhľadom na skutočnosť, že budova sa skladá z dvoch častí, ktoré sa výrazne líšia typom obvodového plášťa ako aj vnútorným vybavením a spôsobom využitia, rozčleňujem pre potreby stanovenia východiskovej hodnoty budovu na dve časti. Prvú časť tvorí suterén a I.NP, druhá časť je tvorená výškovou časťou budovy, ktorá II. až VIII. NP.

Ohodnocovaná časť budovy s.č.2457 je zrealizovaná ako dvojpodlažná (suterén + I.NP) v tvare osmičky s dvoma dvormi slúžiacimi ako komunikačné priestory pre vjazd vozidiel do priestorov suterénu.

V suterénnych priestoroch sa nachádzajú sklady, garáže, prevádzkové priestory, sociálne priestory a technická vybavenosť celej budovy pozostávajúca z plynovej kotolne a priľahlých obslužných priestorov. Zo suterénu je prístup do priľahlého krytu civilnej obrany

Na I.NP sa nachádzajú zrekonštruované administratívne priestory vrátane príslušného sociálneho zabezpečenia.

V zmysle Klasifikácie stavieb je budova zatriedená do KS 1220 Budovy pre administratívu.

Objekt je zrealizovaný s betónovými pásovými, resp. pätkovými základmi. Nosnú konštrukciu tvorí železobetónový monolitický skelet s výplňovým murivom. Obvodové murované múry hr. 500 mm s konečnou úpravou fasády brizolitovými omietkami, čiastočne aj keramickým obkladom. Vnútorné deliace priečky sú prevažne murované. Stropy sú monolitické železobetónové. Strecha je plochá pokrytý asfaltovými pásmi, časť strechy nad priestorom kotolne je pochôdzna s definitívnou asfaltovou povrchovou úpravou

Vnútorné úpravy povrchov v suteréne sú tvorené hladkými vápennými omietkami, v sociálnych zariadeniach a v časti prevádzok budú zrealizované keramické obklady. Na I.NP sú zrealizované kazetové podhľady. Podlahy suterénu sú prevažne cementové potery, resp. terazzo, na I.NP sú podlahy v admin. priestoroch lamino, na chodbách PVC, v sociálnych zariadeniach keramické dlažby.

Okná na I.NP sú plastové, vnútorné dvere budú drevené s výplňou.

Klampiarske konštrukcie sú zrealizované z pozinkovaného plechu.

Sociálne zariadenia v suteréne sú pôvodné, vybavené štandardnými zariaďovacími predmetmi, sociálne zariadenia I.NP sú nové, v mierne nadštandardnom prevedení.

Ako zdroj tepla a TÚV slúži plynová kotolňa umiestnená v suteréne. Vykurovanie je riešené ako teplovodné radiátorové.

V objekte je zrealizovaná svetelná a motorická elektroinštalácia, rozvody vody, TÚV, kanalizácie a zemného plynu. Budova je vybavená zabezpečovacím zariadením a štrukturovanou kabelážou (I.NP).

Objekt je pripojený na verejné rozvody vody, kanalizácie, zemného plynu, elektrickej energie a telekomunikačné rozvody.

Doklady o veku stavby sa nezachovali. Vek budovy a jednotlivých rekonštrukcií, je určený na základe vyhlásenia zástupcu vlastníka budovy Ing. Vladimíra TIKLA pri obhliadke nehnuteľnosti.

V rokoch 2010 - 2012 prebehla komplexná rekonštrukcia priestorov I.NP. V rámci tejto rekonštrukcie boli zrealizované nové podlahy, kazetové podhľady a čiastočne vnútorné omietky, nová elektroinštalácia vrátane štrukturovanej kabeláže, nové sociálne zariadenia vrátane priľahlých častí zdravotechnických rozvodov, nové vykurovacie rozvody vrátane výmeny vykurovacích telies, výmena okien a dverí. V rámci rekonštrukčných prác bola vykonaná aj repasácia kotlov v plynovej kotolni a inštalácia nového riadiaceho systému.

Vzhľadom na vykonané rekonštrukčné práce na I.NP stanovujem opotrebenie stavby analyticky.

**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

|  |  |
| --- | --- |
| **Výpočet** | **Obstavaný priestor [m3]** |
| Oz: 24,75\*42,25\*0,30+12,50\*85,50\*0,30+12,50\*(30,75+12,50)\*0,30+30,25\*12,50\*0,30 | 909,96 |
| Os: (24,75-12,50)\*42,25\*3,50+12,50\*85,50\*3,95+12,50\*85,50\*3,95+30,25\*12,50\*3,75 | 11 672,56 |
| Ov: 34,50\*85,50\*3,75-9,50\*3,60\*3,75-9,50\*18,00\*3,75+30,25\*12,50\*3,75 | 11 710,03 |
| **Obstavaný priestor stavby celkom** | **24 292,55** |

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

**Zatriedenie stavby:**

**JKSO:**  budovy administratívne (správne )**KS:**  1220 Budovy pre administratívu**Rozpočtový ukazovateľ:**  RU = 2 802 / 30,1260 = 93,01 EUR/m3**Koeficient konštrukcie:**  kK = 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]** |
| Podzemné | 1 | 2\*12,50\*85,50+(24,75-12,50)\*42,25+30,25\*12,50 | 3033,19 | Repr. | 3,95 | 3,95 |
| Nadzemné | 1 | 34,50\*85,50-9,50\*36,00-9,50\*18,00+30,25\*12,50 | 2814,88 | Repr. | 3,75 | 3,75 |

**Priemerná zastavaná plocha:**  (3033,19 + 2814,88) / 2 = 2924,04 m2**Priemerná výška podlaží:**  (3033,19 \* 3,95 + 2814,88 \* 3,75) / (3033,19 + 2814,88) = 3,85 m

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**  kZP = 0,92 + (24 / 2924,04) = 0,9282**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**  kVP = 0,30 + (2,10 / 3,85) = 0,8455

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Číslo** | **Názov** | **Cenový podiel RU [%] cpi** | **Koef. štand. ksi** | **Úprava podielu cpi \* ksi** | **Cenový podiel hodnotenej stavby [%]** |
|  | **Konštrukcie podľa RU** |  |  |  |  |
| 1 | Základy vrát. zemných prác | 8,00 | 1,00 | 8,00 | 7,28 |
| 2 | Zvislé konštrukcie | 17,00 | 1,00 | 17,00 | 15,45 |
| 3 | Stropy | 9,00 | 1,00 | 9,00 | 8,19 |
| 4 | Zastrešenie bez krytiny | 7,00 | 1,00 | 7,00 | 6,37 |
| 5 | Krytina strechy | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,82 |
| 6 | Klampiarske konštrukcie | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,91 |
| 7 | Úpravy vnútorných povrchov | 7,00 | 1,20 | 8,40 | 7,64 |
| 8 | Úpravy vonkajších povrchov | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 2,73 |
| 9 | Vnútorné keramické obklady | 2,00 | 1,30 | 2,60 | 2,37 |
| 10 | Schody | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 2,73 |
| 11 | Dvere | 3,00 | 1,20 | 3,60 | 3,28 |
| 12 | Vráta | 0,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 |
| 13 | Okná | 5,00 | 1,20 | 6,00 | 5,46 |
| 14 | Povrchy podláh | 3,00 | 1,30 | 3,90 | 3,55 |
| 15 | Vykurovanie | 4,00 | 1,00 | 4,00 | 3,64 |
| 16 | Elektroinštalácia | 6,00 | 1,00 | 6,00 | 5,46 |
| 17 | Bleskozvod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,91 |
| 18 | Vnútorný vodovod | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 2,73 |
| 19 | Vnútorná kanalizácia | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 2,73 |
| 20 | Vnútorný plynovod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,91 |
| 21 | Ohrev teplej vody | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,82 |
| 22 | Vybavenie kuchýň | 0,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 |
| 23 | Hygienické zariadenia a WC | 3,00 | 1,20 | 3,60 | 3,28 |
| 24 | Výťahy | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,91 |
| 25 | Ostatné | 6,00 | 1,80 | 10,80 | 9,83 |
|  | **Spolu** | **100,00** |  | **109,90** | **100,00** |

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  kV = 109,90 / 100 = 1,0990**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,320**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 1,10**Východisková hodnota na MJ:**  VH = RU \* kCU \* kV \* kZP \* kVP \* kK \* kM [Eur/m3] VH = 93,01 EUR/m3 \* 2,320 \* 1,0990 \* 0,9282 \* 0,8455 \* 1,158 \* 1,10 VH = 237,0673 EUR/m3

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Číslo** | **Názov** | **Cenový podiel [%]** | **Rok užívania** | **Životnosť** | **Vek** | **Opotrebenie [%]** |
| 1 | Základy vrát. zemných prác | 7,28 | 1969 | 150 | 48 | 2,33 |
| 2 | Zvislé konštrukcie | 15,45 | 1969 | 80 | 48 | 9,27 |
| 3 | Stropy | 8,19 | 1969 | 80 | 48 | 4,91 |
| 4 | Zastrešenie bez krytiny | 6,37 | 1969 | 70 | 48 | 4,37 |
| 5 | Krytina strechy | 1,82 | 1969 | 48 | 48 | 1,82 |
| 6 | Klampiarske konštrukcie | 0,91 | 1969 | 48 | 48 | 0,91 |
| 7 | Úpravy vnútorných povrchov | 7,64 | 2010 | 50 | 7 | 1,07 |
| 8 | Úpravy vonkajších povrchov | 2,73 | 1969 | 48 | 48 | 2,73 |
| 9 | Vnútorné keramické obklady | 2,37 | 2010 | 48 | 7 | 0,35 |
| 10 | Schody | 2,73 | 1969 | 80 | 48 | 1,64 |
| 11 | Dvere | 3,28 | 2010 | 50 | 7 | 0,46 |
| 12 | Vráta | 0,00 | 1969 | 48 | 48 | 0,00 |
| 13 | Okná | 5,46 | 2010 | 50 | 7 | 0,76 |
| 14 | Povrchy podláh | 3,55 | 2010 | 48 | 7 | 0,52 |
| 15 | Vykurovanie | 3,64 | 2010 | 48 | 7 | 0,53 |
| 16 | Elektroinštalácia | 5,46 | 2010 | 48 | 7 | 0,80 |
| 17 | Bleskozvod | 0,91 | 1969 | 48 | 48 | 0,91 |
| 18 | Vnútorný vodovod | 2,73 | 1969 | 48 | 48 | 2,73 |
| 19 | Vnútorná kanalizácia | 2,73 | 2010 | 48 | 7 | 0,40 |
| 20 | Vnútorný plynovod | 0,91 | 1969 | 48 | 48 | 0,91 |
| 21 | Ohrev teplej vody | 1,82 | 2010 | 48 | 7 | 0,27 |
| 22 | Vybavenie kuchýň | 0,00 | 1969 | 48 | 48 | 0,00 |
| 23 | Hygienické zariadenia a WC | 3,28 | 2010 | 48 | 7 | 0,48 |
| 24 | Výťahy | 0,91 | 1969 | 48 | 48 | 0,91 |
| 25 | Ostatné | 9,83 | 2010 | 48 | 7 | 1,43 |
|  | **Opotrebenie** |  |  |  |  | **40,51%** |
|  | **Technický stav** |  |  |  |  | **59,49%** |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [EUR]** |
| Východisková hodnota | 237,0673 EUR/m3 \* 24292,55 m3 | 5 758 969,24 |
| Technická hodnota | 59,49 % z 5 758 969,24 EUR | 3 426 010,80 |

**2.1.2 Administratívna budova (II. až VIII.NP)**

**POPIS STAVBY**

Ohodnocovaná časť budovy s.č.2457 je tvorená II. až VIII. NP výškovej časti budovy s.č.2457.

Jednotlivé nadzemné podlažia sú dispozične prakticky identické (drobné rozdiely v rozčlenení jednotlivých kancelárií). Na každom podlaží sa nachádzajú nezrekonštruované administratívne priestory vrátane príslušného sociálneho zabezpečenia. Na streche budovy je umiestnená technologická nadstavba výťahov.

V zmysle Klasifikácie stavieb je budova zatriedená do KS 1220 Budovy pre administratívu.

Objekt je zrealizovaný s betónovými pásovými, resp. pätkovými základmi. Nosnú konštrukciu tvorí železobetónový monolitický skelet s výplňovým murivom. Obvodový plášť budovy je tvorený prefabrikovanými zavesenými obvodovými panelmi na báze dreva. Vnútorné deliace priečky sú prevažne murované. Stropy sú prefabrikované železobetónové. Strecha je plochá pokrytý asfaltovými pásmi.

Vnútorné úpravy povrchov v sú tvorené prevažne hladkými vápennými omietkami, v sociálnych zariadeniach sú zrealizované keramické obklady. Povrchové úpravy obvodového plášťa sú nátermi. Podlahy v admin. priestoroch sú v prevedení PVC, na chodbách a v sociálnych zariadeniach keramické dlažby.

Okná na sú drevené zdvojené, vnútorné dvere drevené s výplňou v oceľových zárubniach.

Klampiarske konštrukcie sú zrealizované z pozinkovaného plechu.

Sociálne zariadenia sú pôvodné, vybavené štandardnými zariaďovacími predmetmi.

Vykurovanie je riešené ako teplovodné radiátorové.

V objekte je zrealizovaná svetelná a motorická elektroinštalácia, rozvody vody, TÚV, kanalizácie. Budova je vybavená zabezpečovacím zariadením.

Objekt je pripojený na verejné rozvody vody, kanalizácie, zemného plynu, elektrickej energie a telekomunikačné rozvody.

V budove sú umiestnené dva výťahy.

Doklady o veku stavby sa nezachovali. Vek budovy a jednotlivých rekonštrukcií, je určený na základe vyhlásenia zástupcu vlastníka budovy Ing. Vladimíra TIKLA pri obhliadke nehnuteľnosti.

Budova je v pôvodnom stave, počas obhliadky nevyužívaná. Obvodový plášť vykazuje znaky poškodenie (zatečením). Z tohto dôvodu je celková životnosť stavby uvažovaná 80 rokov.

**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

|  |  |
| --- | --- |
| **Výpočet** | **Obstavaný priestor [m3]** |
| Ov: 13,90\*42,50\*23,65+6,50\*6,35\*1,85 | 14 047,60 |
| **Obstavaný priestor stavby celkom** | **14 047,60** |

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

**Zatriedenie stavby:**

**JKSO:**  budovy administratívne (správne )**KS:**  1220 Budovy pre administratívu**Rozpočtový ukazovateľ:**  RU = 2 802 / 30,1260 = 93,01 EUR/m3**Koeficient konštrukcie:**  kK = 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 | 2 | 13,90\*42,50 | 590,75 | Repr. | 3,30 | 3,3 |
| Nadzemné | 3 | 13,90\*42,50 | 590,75 | Repr. | 3,30 | 3,3 |
| Nadzemné | 4 | 13,90\*42,50 | 590,75 | Repr. | 3,30 | 3,3 |
| Nadzemné | 5 | 13,90\*42,50 | 590,75 | Repr. | 3,30 | 3,3 |
| Nadzemné | 6 | 13,90\*42,50 | 590,75 | Repr. | 3,30 | 3,3 |
| Nadzemné | 7 | 13,90\*42,50 | 590,75 | Repr. | 3,30 | 3,3 |
| Nadzemné | 8 | 13,90\*42,50 | 590,75 | Repr. | 3,30 | 3,3 |

**Priemerná zastavaná plocha:**  (590,75 + 590,75 + 590,75 + 590,75 + 590,75 + 590,75 + 590,75) / 7 = 590,75 m2**Priemerná výška podlaží:**  (590,75 \* 3,3 + 590,75 \* 3,3 + 590,75 \* 3,3 + 590,75 \* 3,3 + 590,75 \* 3,3 + 590,75 \* 3,3 + 590,75 \* 3,3) / (590,75 + 590,75 + 590,75 + 590,75 + 590,75 + 590,75 + 590,75) = 3,30 m

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**  kZP = 0,92 + (24 / 590,75) = 0,9606**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**  kVP = 0,30 + (2,10 / 3,3) = 0,9364

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Číslo** | **Názov** | **Cenový podiel RU [%] cpi** | **Koef. štand. ksi** | **Úprava podielu cpi \* ksi** | **Cenový podiel hodnotenej stavby [%]** |
|  | **Konštrukcie podľa RU** |  |  |  |  |
| 1 | Základy vrát. zemných prác | 8,00 | 1,00 | 8,00 | 8,38 |
| 2 | Zvislé konštrukcie | 17,00 | 0,75 | 12,75 | 13,35 |
| 3 | Stropy | 9,00 | 1,00 | 9,00 | 9,43 |
| 4 | Zastrešenie bez krytiny | 7,00 | 1,00 | 7,00 | 7,33 |
| 5 | Krytina strechy | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,10 |
| 6 | Klampiarske konštrukcie | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,05 |
| 7 | Úpravy vnútorných povrchov | 7,00 | 0,90 | 6,30 | 6,60 |
| 8 | Úpravy vonkajších povrchov | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 3,14 |
| 9 | Vnútorné keramické obklady | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,10 |
| 10 | Schody | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 3,14 |
| 11 | Dvere | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 3,14 |
| 12 | Vráta | 0,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 |
| 13 | Okná | 5,00 | 1,00 | 5,00 | 5,24 |
| 14 | Povrchy podláh | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 3,14 |
| 15 | Vykurovanie | 4,00 | 1,10 | 4,40 | 4,61 |
| 16 | Elektroinštalácia | 6,00 | 1,00 | 6,00 | 6,29 |
| 17 | Bleskozvod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,05 |
| 18 | Vnútorný vodovod | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 3,14 |
| 19 | Vnútorná kanalizácia | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 3,14 |
| 20 | Vnútorný plynovod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,05 |
| 21 | Ohrev teplej vody | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,10 |
| 22 | Vybavenie kuchýň | 0,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 |
| 23 | Hygienické zariadenia a WC | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 3,14 |
| 24 | Výťahy | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,05 |
| 25 | Ostatné | 6,00 | 1,00 | 6,00 | 6,29 |
|  | **Spolu** | **100,00** |  | **95,45** | **100,00** |

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  kV = 95,45 / 100 = 0,9545**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,320**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 1,05**Východisková hodnota na MJ:**  VH = RU \* kCU \* kV \* kZP \* kVP \* kK \* kM [Eur/m3] VH = 93,01 EUR/m3 \* 2,320 \* 0,9545 \* 0,9606 \* 0,9364 \* 1,158 \* 1,05 VH = 225,2659 EUR/m3

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Administratívna budova (II. až VIII.NP) | 1969 | 48 | 32 | 80 | 60,00 | 40,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [EUR]** |
| Východisková hodnota | 225,2659 EUR/m3 \* 14047,60 m3 | 3 164 445,26 |
| Technická hodnota | 40,00 % z 3 164 445,26 EUR | 1 265 778,10 |

**2.2 VONKAJŠIE ÚPRAVY**

**2.2.1 Vodovodná prípojka**

Vodovodná prípojka slúži na zabezpečenie pripojenia administratívnej budovy na verejné rozvody vody vedené v priľahlej miestnej komunikácii.

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:**  1. Vodovod (JKSO 827 1)**Bod:**  1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC**Položka:**  1.1.c) Prípojka vody DN 50 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  1320/30,1260 = 43,82 EUR/bm**Počet merných jednotiek:**  15 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,320**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 1,10

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Vodovodná prípojka | 1969 | 48 | 2 | 50 | 96,00 | 4,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [EUR]** |
| Východisková hodnota | 15 bm \* 43,82 EUR/bm \* 2,320 \* 1,10 | 1 677,43 |
| Technická hodnota | 4,00 % z 1 677,43 EUR | 67,10 |

**2.2.2 Vodomerná šachta**

Vodomerná šachta je zrealizovaná ako betónová s oceľovým poklopom.

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  7660/30,1260 = 254,27 EUR/m3 OP**Počet merných jednotiek:**  1,8\*1,8\*2,0 = 6,48 m3 OP**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,320**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 1,10

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Vodomerná šachta | 1969 | 48 | 12 | 60 | 80,00 | 20,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [EUR]** |
| Východisková hodnota | 6,48 m3 OP \* 254,27 EUR/m3 OP \* 2,320 \* 1,10 | 4 204,85 |
| Technická hodnota | 20,00 % z 4 204,85 EUR | 840,97 |

**2.2.3 Kanalizačná prípojka**

Kanalizačná prípojka slúži pripojenie objektu administratívnej budovy na verejnú kanalizáciu vedenú v priľahlej miestnej komunikácii.

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:**  2. Kanalizácia (JKSO 827 2)**Bod:**  2.2. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie betónové**Položka:**  2.2.a) Prípojka kanalizácie DN 200 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  2140/30,1260 = 71,03 EUR/bm**Počet merných jednotiek:**  45 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,320**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 1,10

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Kanalizačná prípojka | 1969 | 48 | 12 | 60 | 80,00 | 20,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [EUR]** |
| Východisková hodnota | 45 bm \* 71,03 EUR/bm \* 2,320 \* 1,10 | 8 157,09 |
| Technická hodnota | 20,00 % z 8 157,09 EUR | 1 631,42 |

**2.2.4 Dažďová kanalizácia**

Dažďová kanalizácia slúži na odvádzanie dažďových vôd zo spevnených plôch.

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:**  2. Kanalizácia (JKSO 827 2)**Bod:**  2.2. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie betónové**Položka:**  2.2.a) Prípojka kanalizácie DN 200 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  2140/30,1260 = 71,03 EUR/bm**Počet merných jednotiek:**  120 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,320**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 1,10

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Dažďová kanalizácia | 1969 | 48 | 12 | 60 | 80,00 | 20,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [EUR]** |
| Východisková hodnota | 120 bm \* 71,03 EUR/bm \* 2,320 \* 1,10 | 21 752,23 |
| Technická hodnota | 20,00 % z 21 752,23 EUR | 4 350,45 |

**2.2.5 Plynová prípojka**

Plynová prípojka slúži na pripojenie objektu na verejný plynovod uložený v priľahlej miestnej komunikácii.

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:**  5. Plynovod (JKSO 827 5)**Bod:**  5.3. Prípojka plynu DN 50 mm**Kód KS:**  2221 Miestne plynovody**Kód KS2:**  2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  520/30,1260 = 17,26 EUR/bm**Počet merných jednotiek:**  25 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,320**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 1,10

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Plynová prípojka | 1969 | 48 | 12 | 60 | 80,00 | 20,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [EUR]** |
| Východisková hodnota | 25 bm \* 17,26 EUR/bm \* 2,320 \* 1,10 | 1 101,19 |
| Technická hodnota | 20,00 % z 1 101,19 EUR | 220,24 |

**2.2.6 Prípojka NN**

Prípojka NN slúži na pripojenie objektu na verejné rozvody NN vedené v priľahlej miestnej komunikácii.

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:**  7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)**Bod:**  7.1. NN prípojky**Položka:**  7.1.x) kábelová prípojka zemná Cu 4\*35 mm\*mm**Kód KS:**  2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  610/30,1260 = 20,25 EUR/bm**Počet káblov:**  1**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:**  12,15 EUR/bm**Počet merných jednotiek:**  20 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,320**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 1,10

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Prípojka NN | 1969 | 48 | 2 | 50 | 96,00 | 4,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [EUR]** |
| Východisková hodnota | 20 bm \* (20,25 EUR/bm + 0 \* 0 EUR/bm) \* 2,320 \* 1,10 | 1 033,56 |
| Technická hodnota | 4,00 % z 1 033,56 EUR | 41,34 |

**2.2.7 Spevnené plochy**

Spevnené plochy sú tvorené parkovacími a komunikačnými plochami jednak v priestore suterénu administratívnej budovy a jednak na okrajových častiach pozemku parc.č.17571/1 (v severnom a južnom rohu pozemku). Plochy sú prevažne s povrchom z monolitického betónu.

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  330/30,1260 = 10,95 EUR/m2 ZP**Počet merných jednotiek:**  9,50\*85,5+48,00\*11,00+26,00\*17,00 = 1782,25 m2 ZP**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,320**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 1,05

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Spevnené plochy | 1969 | 48 | 12 | 60 | 80,00 | 20,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [EUR]** |
| Východisková hodnota | 1782,25 m2 ZP \* 10,95 EUR/m2 ZP \* 2,320 \* 1,05 | 47 540,09 |
| Technická hodnota | 20,00 % z 47 540,09 EUR | 9 508,02 |

**2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Východisková hodnota [EUR]** | **Technická hodnota [EUR]** |
| Administratívna budova (suterén+I.NP) | 5 758 969,24 | 3 426 010,80 |
| Administratívna budova (II. až VIII.NP) | 3 164 445,26 | 1 265 778,10 |
| Vodovodná prípojka | 1 677,43 | 67,10 |
| Vodomerná šachta | 4 204,85 | 840,97 |
| Kanalizačná prípojka | 8 157,09 | 1 631,42 |
| Dažďová kanalizácia | 21 752,23 | 4 350,45 |
| Plynová prípojka | 1 101,19 | 220,24 |
| Prípojka NN | 1 033,56 | 41,34 |
| Spevnené plochy | 47 540,09 | 9 508,02 |
| **Celkom:** | **9 008 880,94** | **4 708 448,44** |

**3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**

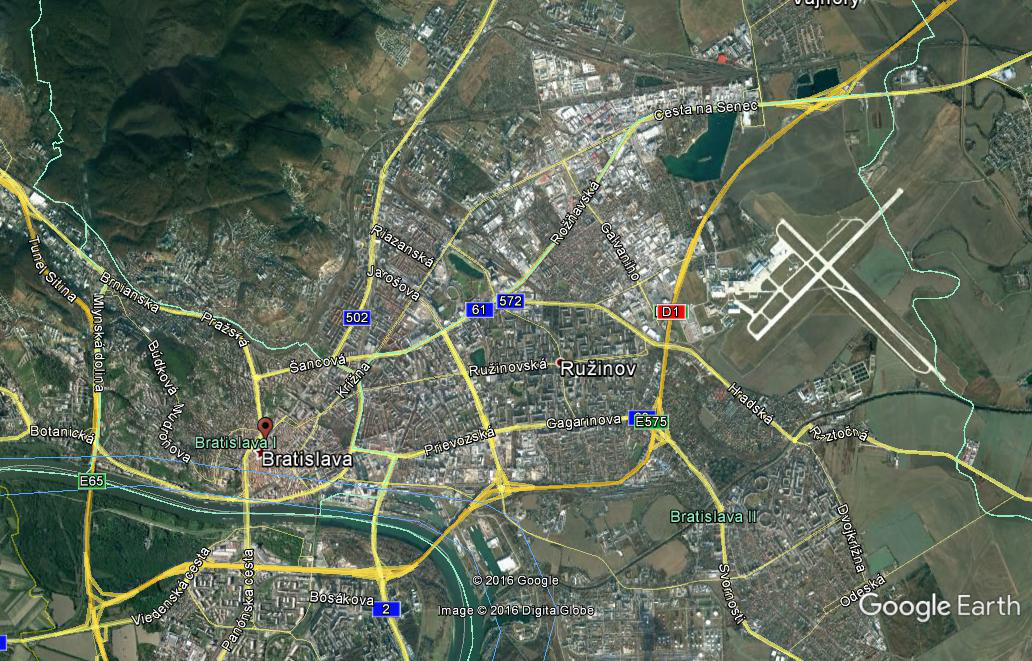
**3.1 STAVBY**

**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

**3.1.1.1 STAVBY**

**Analýza polohy nehnuteľností:**

Administratívna budova s.č.2457 sa nachádza na MK Pekná cesta v Bratislave, m.č. Rača severovýchodne od centra mesta v zástavbe technicko-prevádzkových a administratívnych budov. Vzdialenosť do centra mesta je cca 6,0 km.

V blízkosti sa okrem administratívnych a technicko-prevádzkových budov nachádzajú aj staršie bytové budovy. Západne sa nachádza novo vznikajúca štvrť nadštandardných rodinných domov.

V blízkosti sa nachádza zastávka MHD (autobus a električka), supermarket LIDL a železničná stanica Vinohrady.

V priľahlej miestnej komunikácii sa nachádzajú verejné rozvody vody, kanalizácie, zemného plynu a NN.

Objekt sa nachádza na rovinatom približne obdĺžnikovom pozemku.

Prístup k budove je priamo z verejnej komunikácie Peknú cesta.

Miera evidovanej nezamestnanosti sa v Bratislave dlhodobo pohybuje okolo 5,0%.

Vzhľadom na predajnosť a využiteľnosť podobného typu nehnuteľností v danej lokalite, stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciácie na hodnotu 0,8.

**Analýza využitia nehnuteľností:**

V minulosti slúžila budova ako sídlo Ústavu geodézie a kartografie. V súčasnosti je časť budovy prenajímaná ako administratívne, resp. technicko - prevádzkové priestory a časť budovy je nevyužívaná. Aby bol možný prenájom aj dosiaľ neprenajímaných častí (II. až VIII.NP), budú potrebné významné stavebné úpravy obvodového plášťa tejto časti budovy

**Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

Vzhľadom na vek a technický stav je ohodnocovaná nehnuteľnosť bez vážnejších rizík z hľadiska budúceho možného užívania. K využitiu dosiaľ neprenajímaných častí (II. až VIII.NP), budú potrebné významné stavebné úpravy obvodového plášťa tejto časti budovy

**Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:**  0,8

**Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Trieda** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| I. trieda | III. trieda + 200 % = (0,800 + 1,600) | 2,400 |
| II. trieda | Aritmetický priemer I. a III. triedy | 1,600 |
| III. trieda | Priemerný koeficient | 0,800 |
| IV. trieda | Aritmetický priemer V. a III. triedy | 0,440 |
| V. trieda | III. trieda - 90 % = (0,800 - 0,720) | 0,080 |

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Číslo** | **Popis** | **Trieda** | **kPDI** | **Váha** **vI** | **Výsledok kPDI\*vI** |
| **1** | **Trh s nehnuteľnosťami** |  |  |  |  |
|  | dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe | III. | 0,800 | 13 | 10,4000 |
| **2** | **Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce** |  |  |  |  |
|  | časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce | III. | 0,800 | 30 | 24,0000 |
| **3** | **Súčasný technický stav nehnuteľností** |  |  |  |  |
|  | nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu | IV. | 0,440 | 8 | 3,5200 |
| **4** | **Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod. | II. | 1,600 | 7 | 11,2000 |
| **5** | **Príslušenstvo nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | bez dopadu na cenu nehnuteľnosti | III. | 0,800 | 6 | 4,8000 |
| **6** | **Typ nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením. Obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom. | II. | 1,600 | 10 | 16,0000 |
| **7** | **Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti** |  |  |  |  |
|  | dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 % | I. | 2,400 | 9 | 21,6000 |
| **8** | **Skladba obyvateľstva v mieste stavby** |  |  |  |  |
|  | priemerná hustota obyvateľstva | II. | 1,600 | 6 | 9,6000 |
| **9** | **Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám** |  |  |  |  |
|  | orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná | III. | 0,800 | 5 | 4,0000 |
| **10** | **Konfigurácia terénu** |  |  |  |  |
|  | rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5% | I. | 2,400 | 6 | 14,4000 |
| **11** | **Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby** |  |  |  |  |
|  | elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa | II. | 1,600 | 7 | 11,2000 |
| **12** | **Doprava v okolí nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | železnica, autobus a miestna doprava | II. | 1,600 | 7 | 11,2000 |
| **13** | **Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)** |  |  |  |  |
|  | krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb | I. | 2,400 | 10 | 24,0000 |
| **14** | **Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby** |  |  |  |  |
|  | žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí | V. | 0,080 | 8 | 0,6400 |
| **15** | **Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby** |  |  |  |  |
|  | bežný hluk a prašnosť od dopravy | II. | 1,600 | 9 | 14,4000 |
| **16** | **Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.** |  |  |  |  |
|  | bez zmeny | III. | 0,800 | 8 | 6,4000 |
| **17** | **Možnosti ďalšieho rozšírenia** |  |  |  |  |
|  | žiadna možnosť rozšírenia | V. | 0,080 | 7 | 0,5600 |
| **18** | **Dosahovanie výnosu z nehnuteľností** |  |  |  |  |
|  | bežný prenájom nehnuteľností | III. | 0,800 | 4 | 3,2000 |
| **19** | **Názor znalca** |  |  |  |  |
|  | priemerná nehnuteľnosť | III. | 0,800 | 20 | 16,0000 |
|  | **Spolu** |  |  | **180** | **207,12** |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 207,12/ 180 | 1,151 |
| Všeobecná hodnota | VŠHS = TH \* kPD = 4 708 448,44 EUR \* 1,151 | **5 419 424,15 EUR** |

**3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA**

**3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA**

Výnosová hodnota nehnuteľnosti je stanovená za predpokladu 20 ročnej doby úžitkovosti, vzhľadom na vek a technický stav budov. Úroková miera je stanovená vo výške 6,0%, z čoho 0,0% tvorí základná úroková sadzba (hlavné refinančné operácie), 4,0% prirážka za rizikovosť a 2,0% zaťaženie daňou z príjmov.

**Hrubý výnos**

Pri stanovení výnosov znalec vychádzal z prehľadu reálnych nájmov prenajímanej časti budovy dodaného vlastníkom nehnuteľnosti. Na základe tohto prehľadu ako aj telefonickej konzultácie s Ing. TIKLOM boli stanovené výnosy z jednotlivých častí budovy nasledovne:

Pre výpočet výnosov z prevádzkových resp. skladových priestorov nachádzajúcich sa v suteréne je použitá priemerná hodnota nájmu vo výške 64,26 EUR/m2/rok.

Pre výpočet výnosov zo zrekonštruovaných administratívnych priestorov na I.NP je použitá priemerná hodnota nájmu vo výške 97,10 EUR/m2/rok.

Pre výpočet výnosov z nezrekonštruovaných administratívnych priestorov na II. až VIII.NP je použitá základná priemerná hodnota nájmu vo výške 50% z 97,10, čo je 48,55 EUR/m2/rok.

Pre výpočet výnosov z možného prenájmu vonkajších spevnených plôch je použitá hodnota 12,00 EUR/m2/rok.

Prenajímateľná plocha pre vnútorné priestory je stanovená na základe reálnych údajov o prenájmu schopných plochách dodaných vlastníkom nehnuteľnosti.

Prenajímateľná výmera spevnených plôch areálu (bez priestorov vo vnútri suterénu), je uvažovaná v rozsahu 50% z celkovej výmery tak, aby bolo možné zabezpečiť komunikačnú obslužnosť týchto plôch.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet MJ** | **MJ** | **Počet MJ** | **Nájomné/MJ [EUR/MJ, rok]** | **Nájomné spolu [EUR/MJ, rok]** |
| Suterén | 1840,22 | m2 | 1 840,22 | 64,20 | 118 142,12 |
| I.NP | 1661,12 | m2 | 1 661,12 | 97,10 | 161 294,75 |
| II.NP | 375 | m2 | 375,00 | 48,55 | 18 206,25 |
| III.NP | 375 | m2 | 375,00 | 48,55 | 18 206,25 |
| IV.NP | 375 | m2 | 375,00 | 48,55 | 18 206,25 |
| V.NP | 375 | m2 | 375,00 | 48,55 | 18 206,25 |
| VI.NP | 375 | m2 | 375,00 | 48,55 | 18 206,25 |
| VII.NP | 375 | m2 | 375,00 | 48,55 | 18 206,25 |
| VIII.NP | 375 | m2 | 375,00 | 48,55 | 18 206,25 |
| Spevnené plochy | 0,50\*(48,00\*11,00+26,00\*17,00) | m2 | 485,00 | 12,00 | 5 820,00 |
| **Hrubý výnos spolu:** |  |  |  |  | **412 700,62** |

**Podiel pozemku na dosahovaní výnosu**

Podiel pozemku je stanovený na základe odborných odporúčaní na hodnotu 10% z hrubého výnosu

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Spolu [EUR/rok]** |
| Podiel pozemku na výnose | 10% z 412 700,62 | 41 270,06 |

**Hrubý výnos stavby:** 412 700,62 - 41 270,06 = 371 430,56 EUR

**Náklady**

Daň z nehnuteľnosti je určená na základe Rozhodnutia o vyrúbení dane vydaného mestom Bratislava.

Náklady na poistné objektov, sú určené na základe informácií poisťovne ALLIANZ o poistných sadzbách podobných typov nehnuteľností.

Náklady na správu a údržbu stanovujem na základe údajov vlastníka nehnuteľnosti.

Ostatné náklady spojené s prenájmom nezavedené do výpočtu si hradia nájomníci sami (energie, drobné opravy, stavebné úpravy, opravy a údržba súvisiacich používaných strojných zariadení, ich poistenie, odvoz TKO, čistenie priestorov, ochrana, služby atď.).

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov vynaloženého nákladu** | **Výpočet** | **Náklad [EUR/rok]** |
| **Prevádzkové náklady** |  |  |
| Poistné | 2300 | 2 300,00 |
| Daň z nehnuteľnosti | 22140 | 22 140,00 |
| **Správne náklady** |  |  |
| Správa údržba | 140000 | 140 000,00 |
| **Náklady spolu:** |  | **164 440,00** |

**Odhad straty**

Odhad straty je stanovený na základu údajov o obsadenosti podobných typov objektov v Bratislave, so zohľadnením technického stavu objektu a budúceho možného vývoja. Vzhľadom na skutočnosť, že II. až VIII. NP je v súčasnom technickom stave len veľmi obtiažne prenajímateľné, pričom výmera týchto plôch tvorí 43% všetkých prenajímateľných plôch budovy, stanovujem bežnú stratu na úrovni 45%.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Spolu [EUR/rok]** |
| Odhad straty | 45% z 371 430,56 | 167 143,75 |

**Odčerpateľný zdroj**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Hrubý výnos stavby [EUR/rok]** | **Náklady [EUR/rok]** | **Odhad straty [ EUR/rok]** | **Odčerpateľný zdroj [EUR]** |
| 371 430,56 | 164 440,00 | 167 143,75 | 39 846,81 |

**Výpočet výnosovej hodnoty**

**Doba úžitkovosti:**  20 r.**Zaťaženie daňou z príjmu:**  2 %**Základná úroková sadzba ECB:**  0 %**Miera rizika:**  4 %**Kapitalizačný úrokomer:**  k = (2 + 0 + 4) / 100 = 0,0600

**Likvidačná hodnota**

Náklady na likvidáciu sú určené ako 1,00% z likvidačnej hodnoty.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Spolu [EUR]** |
| VŠH metódou poloh.difer. |  | 5 419 424,15 |
| **Likvidačné náklady:** |  |  |
| Náklady na likvidáciu | 1,00 % z 5 419 424,15 EUR | 54 194,24 |
| **Likvidačná hodnota:** |  | **5 365 229,91** |

**Výnosová hodnota**

(1 + k )n - 1 HL

HV = OZ \* --------------------- + ----------------

(1 + k)n \* k (1 + k)n

(1 + 0,0600)20 - 1 5 365 229,91

HV = 39 846,81 \* ------------------------------- + ----------------------

(1 + 0,0600)20 \* 0,0600 (1 + 0,0600)20

HV = 457 039,77 + 1 672 904,05 = **2 129 943,82 EUR**

**3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY**

**Technická hodnota stavieb:**  4 708 448,44 EUR**Výnosová hodnota:**  2 129 943,82 EUR

**Rozdiel:**  ((4 708 448,44-2 129 943,82)/2 129 943,82)\*100 % = 121,06 %Váha: Technická hodnota: b = 1Váha: Výnosová hodnota: a = 5

**Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:**

a\*HV + b\*TH

VŠHS = ---------------

a + b

(5 \* 2 129 943,82) + (1 \* 4 708 448,44)

VŠHS = ------------------------------------------- = **2 559 694,59 EUR**

5 + 1

**3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY**

|  |  |
| --- | --- |
| **Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb** | **Hodnota [EUR]** |
| Metóda polohovej diferenciácie | **5 419 424,15** |
| Kombinovaná metóda | **2 559 694,59** |

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá kombinovaná metóda

**VŠH stavieb = 2 559 694,59 EUR**

**3.2 POZEMKY**

**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

**3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU**

**3.2.1.1.1 Pozemok**

**POPIS**

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza na MK Pekná cesta v Bratislave, m.č. Rača severovýchodne od centra mesta v zástavbe technicko-prevádzkových a administratívnych budov. Vzdialenosť do centra mesta je cca 6,0 km.

Pozemok sa skladá z parcely 17571/4, ktorá tvorí z stavanú plochu pod administratívnou budovou s.č.2457 a priľahlé spevnené, resp. zelené plochy a parciel č.17370/2, 17571/2 a 17571/3, ktoré tvoria okolité nespevnené plochy.

V blízkosti sa okrem administratívnych a technicko-prevádzkových budov nachádzajú aj staršie bytové budovy. Západne sa nachádza novo vznikajúca štvrť nadštandardných rodinných domov.

V tesnej blízkosti (do 5 min. pešo) sa nachádza zastávka MHD (autobus a električka), supermarket LIDL a železničná stanica Vinohrady.

V priľahlej miestnej komunikácii sa nachádzajú verejné rozvody vody, kanalizácie, zemného plynu a NN.

Jedná sa o rovinatý pozemok obdĺžnikového tvaru. Prístup k pozemku je priamo z verejnej komunikácie.

Miera evidovanej nezamestnanosti sa v Bratislave dlhodobo pohybuje okolo 5,0%.

Pozemok sa nachádza v oblasti so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie, čo je zohľadnené v použitom koeficiente povyšujúcich faktorov.

Podľa internetových realitných portálov sa ceny stavebných pozemkov na komerčné využitie v tejto časti Bratislavy pohybujú v intervale 150 - 270 EUR/m2.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Parcela** | **Druh pozemku** | **Vzorec** | **Spolu výmera** | **Podiel** | **Výmera** |
| 17370/2 | zastavaná plocha a nádvorie | 466 | 466,00 | 1/1 | 466,00 m2 |
| 17571/1 | zastavaná plocha a nádvorie | 8194 | 8194,00 | 1/1 | 8194,00 m2 |
| 17571/2 | ostatná plocha | 434 | 434,00 | 1/1 | 434,00 m2 |
| 17571/3 | zastavaná plocha a nádvorie | 282 | 282,00 | 1/1 | 282,00 m2 |
| **Spolu výmera** |  |  |  |  | **9 376,00 m2** |

**Obec:**  Bratislava**Východisková hodnota:**  VHMJ = 66,39 EUR/m2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Označenie a názov koeficientu** | **Hodnotenie** | **Hodnota koeficientu** |
| kS koeficient všeobecnej situácie | 6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov | 1,30 |
| kV koeficient intenzity využitia | 5. exkluzívne bytové stavby, obchodné domy a administratívne budovy so štandardným vybavením, 5 – 7-podlažné, vysoké využitie pozemku | 1,10 |
| kD koeficient dopravných vzťahov | 4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta | 1,00 |
| kP koeficient obchodnej a priemyselnej polohy | 2. obchodná poloha a byty | 1,20 |
| kI koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3) | 1,30 |
| kZ koeficient povyšujúcich faktorov | 5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote | 1,20 |
| kR koeficient redukujúcich faktorov | 1. nevyskytuje sa | 1,00 |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 1,30 \* 1,10 \* 1,00 \* 1,20 \* 1,30 \* 1,20 \* 1,00 | 2,6770 |
| Jednotková hodnota pozemku | VŠHMJ = VHMJ \* kPD = 66,39 EUR/m2 \* 2,6770 | 177,73 EUR/m2 |
| Všeobecná hodnota pozemku | VŠHPOZ = M \* VŠHMJ = 9 376,00 m2 \* 177,73 EUR/m2 | **1 666 396,48 EUR** |

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

|  |  |
| --- | --- |
| **Názov** | **Všeobecná hodnota [EUR]** |
| parcela č. 17370/2 | 82 822,18 |
| parcela č. 17571/1 | 1 456 319,62 |
| parcela č. 17571/2 | 77 134,82 |
| parcela č. 17571/3 | 50 119,86 |
| **Spolu** | **1 666 396,48** |

III. ZÁVER

**1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE**

**Hlavné stavby:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **JKSO** | **OP (m3)** | **ZP (m2)** | **Počet podlaží** |
| Administratívna budova (suterén+I.NP) | 801 61 | 24 292,55 | 2 814,88 | 2 |
| Administratívna budova (II. až VIII.NP) | 801 61 | 17 267,18 | 590,75 | 7 |

**Pozemky:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Druh pozemku** | **Číslo parcely** | **Výmera (m2)** |
| Pozemok | 17370/2 | 466,00 |
| Pozemok | 17571/1 | 8 194,00 |
| Pozemok | 17571/2 | 434,00 |
| Pozemok | 17571/3 | 282,00 |

**2. OTÁZKY A ODPOVEDE**

**Úloha znalca:**

Určenie všeobecnej hodnoty administratívnej budovy s.č.2457, LV č.1078, k.ú. Bratislava - Rača s príslušenstvom a pozemkov parc.č. 17370/2, 17571/1, 17571/3 a 17571/3, LV č.1078, k.ú. Bratislava - Rača, za účelom dobrovoľnej dražby podľa zákona 527/2002 Z.z., podľa Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov.

**3. VŠEOBECNÁ HODNOTA**

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti znalec odporúča použiť hodnotu stanovenú kombinovanou metódou, pretože táto lepšie zodpovedá súčasnému stavu na trhu s podobnými typmi nehnuteľností v Bratislave, ako je ohodnocovaná administratívna budova.

**Rekapitulácia :**

**Stavby:**

Všeobecná hodnota kombinovanou a výnosovou metódou : 2 559 694,59 EURVšeobecná hodnota polohovou diferenciáciou : 5 419 424,15 EUR

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá kombinovaná metóda

**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie : 1 666 396,48 EUR

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

**4. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY**

|  |  |
| --- | --- |
| **Názov** | **Všeobecná hodnota [EUR]** |
| **Stavby** |  |
| Administratívna budova (suterén+I.NP) | 1 862 511,91 |
| Administratívna budova (II. až VIII.NP) | 688 125,91 |
| Vodovodná prípojka | 36,48 |
| Vodomerná šachta | 457,18 |
| Kanalizačná prípojka | 886,90 |
| Dažďová kanalizácia | 2 365,07 |
| Plynová prípojka | 119,73 |
| Prípojka NN | 22,47 |
| Spevnené plochy | 5 168,93 |
| **Pozemky** |  |
| Pozemok - parc. č. 17370/2 (466 m2) | 82 822,18 |
| Pozemok - parc. č. 17571/1 (8 194 m2) | 1 456 319,62 |
| Pozemok - parc. č. 17571/2 (434 m2) | 77 134,82 |
| Pozemok - parc. č. 17571/3 (282 m2) | 50 119,86 |
| **Spolu VŠH** | **4 226 091,07** |
| **Zaokrúhlená VŠH spolu** | **4 230 000,00** |

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **4 230 000,00 EUR**

Slovom: **Štyrimiliónydvestotridsaťtisíc EUR**

V Trenčíne dňa 20.6.2017 Ing. Juraj Sedláček

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka zo dňa 21.03.2017

2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1078, k.ú. Rača, zo dňa 11.04.2017

3. Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 11.04.2017

4. Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti za účelom obhliadky zo dňa 21.03.2017

5. Výmer na daň z nehnuteľnosti za rok 2016

6. Prehľad nájmov za mesiac marec 2017

7. Pôdorys suterénu

8. Pôdorys I.NP

9. Pôdorys II.NP

10. Pôdorys III.NP

11. Pôdorys IV.NP

12. Pôdorys V.NP

13. Pôdorys VI.NP

14. Pôdorys VII.NP

15. Pôdorys VIII.NP

16. Rez A-A´

17. Rez B-B´

18. Fotodokumentácia