

Znalkyňa v odbore Stavebníctvo: odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností
Ing. arch. Iveta Horáková, bytom Palisády č. 42, 811 06 Bratislava
tel.: 0903246030, iveta.horakova@gmail.com

Zadávatel': PRO aukcie s.r.o., Kopčianska 10, 815 01 Bratislava

Číslo spisu/objednávky: písomná

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 255 / 2022

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty prevádzkového areálu s administratívno-prevádzkovou budovou s.č.9751, s prevádzkovou budovou s.č. 8267, dvoch garáží so s.č.9752, so sklodom stavebného náradia s.č.9752, s pozemkami KNC parc.č. 6154/127, 134,636-638, 641,744 a 23090/45,57,429-430,436-439 v celosti v k.ú. Rača, obec Bratislava-Rača, okres Bratislava III

Počet strán (z toho príloh): 47 (6A₄+ 4A₃)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. **Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:** stanoviť odhad všeobecnej hodnoty prevádzkového areálu s administratívno-prevádzkovou budovou s.č.9751, s prevádzkovou budovou s.č. 8267, dvoch garáží so s.č.9752, so skladosť stavebného náradia s.č.9752, s pozemkami KNC parc.č. 6154/127, 134,636-638, 641,744 a 23090/45,57,429-430,436-439 v celosti v k.ú. Rača, podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
2. **Účel znaleckého posudku:** ako podklad k dobrovoľnej dražbe
3. **Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:** 20.12.2022
4. **Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 14.12.2022
5. **Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:**
 - a) **podklady dodané zadávateľom**
 - objednávka
 - pasport stavby administratívnej budovy 1.PP-3NP, situácia, technická správa
 - znalecký posudok č. 2/2018 vyhotovený Ing. Daniel Cibula s prílohami
 - podklady vlastníka k výnosom z administratívnej budovy
 - b) **podklady získané znalcom**
 - Výpis z katastra nehnuteľností LV č. 4859 k.ú. Rača z 14.12.2022
 - Informatívna kópia z katastrálnej mapy cez kataster portál
 - Fotodokumentácia
 - Ústne údaje zadávateľa o nehnuteľnosti
 - Vlastné poznatky o podmienkach v mieste nehnuteľnosti
6. **Použité predpisy**
 - Vyhláška č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
 - Zákon č. 382/2004 Z.z., o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov
 - Vyhláška č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
 - Vyhláška č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov
 - Zákon č. 527/2002 Z.z. Zákon o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov
 - Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov
 - Zákon č. 40/1964 – Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
 - Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov
 - Indexy cien stavebných prác
 - www.reality.sk, www.trh.sk, www.nehnuteľnosti.sk
 - Územný plán mesta a verejné internetové portály
7. **Definície posudzovaných veličín a použitých postupov :**

Podľa vyhl. MS č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, podľa prílohy 3, oceňovanie nehnuteľností je možné k výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pristúpiť spôsobmi (postupy výpočtu):

- porovnaním
- kombinovanou metódou
- výnosovou metódou (pozemky)
- metódou polohovej diferenciacie

Výber vhodnej metódy vyberie znalec.

Pri použití metódy polohovej diferenciacie stavieb sa vychádza zo základného vzťahu $VSHS = TH \cdot kPD$ [€], kde TH – technická hodnota stavby [€], kPD – koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase, podľa metodiky určenej ministerstvom. Koeficient polohovej diferenciacie sa môže stanoviť pre skupinu stavieb alebo jednotlivo pre každú stavbu. Pri určení koeficientu polohovej diferenciacie sa váhovým priemerom zohľadnia spravidla tieto faktory: trh s nehnuteľnosťami – kúpna sila obyvateľstva, poloha nehnuteľnosti v danej obci – vzťah k centru obce, súčasný technický stav nehnuteľnosti, prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti, príslušenstvo nehnuteľnosti, typ nehnuteľnosti, pracovné možnosti obyvateľstva, skladba obyvateľstva v mieste stavby, orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám, konfigurácia terénu, pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby, doprava v okolí nehnuteľnosti, občianska vybavenosť, prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby, kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby, možnosti zmeny v zástavbe – územný rozvoj, možnosti ďalšieho rozšírenia, dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti, názor znalca, a iné faktory.

Pri použití metódy polohovej diferenciacie pozemkov, tie sa delia na skupiny: pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách a pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov zriadených záhradkových, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50% z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napr. komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

Povyšujúce a redukovujúce faktory možno použiť iba v prípadoch, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

V prípade, že sa faktor nevyskytuje, koeficient povyšujúcich alebo redukovujúcich faktorov je 1.

Pri výpočte všeobecnej hodnoty porovnaním sa hodnota zisťuje porovnaním oceňovanej nehnuteľnosti s nehnuteľnosťami, pri ktorých sa v danom mieste a čase už zrealizovali prevody a sú od týchto úkonov dostupné podklady na porovnanie (kúpne zmluvy, rozhodnutia súdov, exekučné rozhodnutia, výsledky konkurzov a znalecké posudky, na základe ktorých boli prevody či prechody vložené do katastra nehnuteľností, ďalej ponuky realitných kancelárií). Pri výpočte sa pri výpočte používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch stavieb alebo pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku 1m^2 s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných stavieb a pozemkov. Podklady na porovnanie (doklady o prevode alebo prechode nehnuteľností, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.)

VÝNOSOVÁ HODNOTA : odčerpateľným zdrojom sa rozumie ročný disponibilný výnos z využívania nehnuteľnosti formou prenájmu, stanovený spravidla z uzatvorených nájomných zmlúv. Ak sa výška nájmu nedá zistiť pre nedostatok podkladov napr. nie sú v čase ohodnotenia prenajaté, vychádza sa z nájomných sadzieb, ktoré sa pri riadnom obhospodarovaní majetku dajú trvalo dosiahnuť. Vypočíta sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov na využívanie nehnuteľnosti (prevádzkových, správnych nákladov, nákladov na údržbu a pod.) znížený o odhad predpokladaných strát výnosu z nájomného s ohľadom na typ majetku, jeho polohu, využiteľnosť a pod. Náklady na využívanie nehnuteľnosti sa spravidla určia podľa predložených dokladov, najmä platobného výmeru na daň z nehnuteľností, poisťnej zmluvy a pod., prípadne odhadom z východiskovej hodnoty alebo hrubého výnosu s ohľadom na veľkosť majetku a predpokladanú výšku pri jeho riadnom obhospodarovaní. Do nákladov sa nezahŕňajú náklady, ktoré sú nájomníkom platené osobitne, alebo náklady, o ktoré je znížená sadzba nájomného použitá pri výpočte hrubého výnosu.

Všeobecná hodnota (VŠH) - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je *trhová hodnota*.

Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je *reprodukčná obstarávacía hodnota* alebo *nová cena*. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov sa jedná o *princíp nákladového určenia hodnoty*.

Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Ekvivalentným pojmom je *reprodukčná zostatková hodnota* alebo *časová cena*.

Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Opotrebenie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebovania stavby.

Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia / ohodnotenia.

Zostatková životnosť stavby (T) - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: nie sú známe

II. POSUDOK

1. Všeobecné údaje, ktoré obsahujú najmä:

a) výber použitej metódy: všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie a kombinovanou metódou, podľa platnej vyhl. MS č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, príloha 3, programom HYPO verzia 20.50

b) vlastnícke a evidenčné údaje: k rozhodujúcemu termínu bol vlastníkom prevádzkového v k.ú. Rača na LV č. 4859

TUBAU, a.s., Pribylinská 12, 831 04 Bratislava, v celosti

Ťarchy: Záložné právo v prospech Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s. (IČO 00682420) na pozemok registra C KN parc. č.6154/127, 6154/134, 6154/636, 6154/637, 6154/638, 6154/641, 6154/744, 23090/45, 23090/57, 23090/429, 23090/430, 23090/436, 23090/437, 23090/438, 23090/439, na stavbu súp. č.8267 na parc. č.6154/127, stavbu súp. č.9751 na parc. č.23090/430, stavbu súp. č.9752 na parc. č.23090/429, stavbu súp. č.9752 na parc. č.23090/436, stavbu súp. č.9752 na parc. č.23090/437, stavbu súp. č.9752 na parc. č.23090/438 a stavbu súp. č.9752 na parc. č.23090/439, podľa V-25426/2019 zo dňa 06.09.2019

Záložné právo v prospech Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s. (IČO 00682420) na pozemok registra C KN parc. č.6154/127, 6154/134, 6154/636, 6154/637, 6154/638, 6154/641, 6154/744, 23090/45, 23090/57, 23090/429, 23090/430, 23090/436, 23090/437, 23090/438, 23090/439, na stavbu súp. č.8267 na parc. č.6154/127, stavbu súp. č.9751 na parc. č.23090/430, stavbu súp. č.9752 na parc. č.23090/429, stavbu súp. č.9752 na parc. č.23090/436, stavbu súp. č.9752 na parc. č.23090/437, stavbu súp. č.9752 na parc. č.23090/438 a stavbu súp. č.9752 na parc. č.23090/439, podľa V-1023/2020 zo dňa 16.01.2020 4 z 5 Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Záložné právo v prospech Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s. (IČO 00682420) na pozemky registra C KN parc. č.6154/127, 6154/134, 6154/636, 6154/637, 6154/638, 6154/641, 6154/744, 23090/45, 23090/57, 23090/429, 23090/430, 23090/436, 23090/437, 23090/438, 23090/439, na stavbu súp. č.8267 na parc. č.6154/127, stavbu súp. č.9751 na parc. č.23090/430, stavbu súp. č.9752 na parc. č.23090/429, stavbu súp. č.9752 na parc. č.23090/436, stavbu súp. č.9752 na parc. č.23090/437, stavbu súp. č.9752 na parc. č.23090/438 a stavbu súp. č.9752 na parc. č.23090/439, podľa V-34342/2020 zo dňa 30.12.2020

Záložné právo v prospech Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s. (IČO 00682420) na pozemky registra C KN parc. č.6154/127, 6154/134, 6154/636, 6154/637, 6154/638, 6154/641, 6154/744, 23090/45, 23090/57, 23090/429, 23090/430, 23090/436, 23090/437, 23090/438, 23090/439, na stavbu súp. č.8267 na parc. č.6154/127, stavbu súp. č.9751 na parc. č.23090/430, stavbu súp. č.9752 na parc. č.23090/429, stavbu súp. č.9752 na parc. č.23090/436, stavbu súp. č.9752 na parc. č.23090/437, stavbu súp. č.9752 na parc. č.23090/438 a stavbu súp. č.9752 na parc. č.23090/439, podľa V-34346/2020 zo dňa 31.12.2020

Záložné právo v prospech Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s. (IČO 00682420) na pozemky registra C KN parc. č.6154/127, 6154/134, 6154/636, 6154/637, 6154/638, 6154/641,

6154/744, 23090/45, 23090/57, 23090/429, 23090/430, 23090/436, 23090/437, 23090/438, 23090/439, na stavbu súp. č.8267 na parc. č.6154/127, stavbu súp. č.9751 na parc. č.23090/430, stavbu súp. č.9752 na parc. č.23090/429, stavbu súp. č.9752 na parc. č.23090/436, stavbu súp. č.9752 na parc. č.23090/437, stavbu súp. č.9752 na parc. č.23090/438 a stavbu súp. č.9752 na parc. č.23090/439, podľa V-36613/2020 zo dňa 22.01.2021

Záložné právo v prospech Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s., IČO: 00 682 420 na: - pozemky registra C KN parc.č. 6154/127, 6154/134, 6154/636, 6154/637, 6154/638, 6154/641, 6154/744, 23090/45, 23090/57, 23090/429, 23090/430, 23090/436, 23090/437, 23090/438, 23090/439, - stavby súpis.č. 8267 na pozemku registra C KN parc.č. 6154/127, súpis.č. 9751 na pozemku registra C KN parc.č. 23090/430, súpis.č. 9752 na pozemkoch registra C KN parc.č. 23090/429, 23090/436, 23090/437, 23090/438, 23090/439 podľa V-40610/2021 zo dňa 18.01.2022

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia: nehnuteľnosť bola znalcovi sprístupnená dňa 14.12.2022

d) Technická dokumentácia: na porovnanie so skutkovým stavom bola predložená zjednodušená dokumentácia

e) Údaje katastra nehnuteľností: porovnaním popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so skutočným stavom bolo zistené, že sú vsúlade čiastočne. Na parc.č. 23090/436-437 sa nenachádzajú dve panelové garáže, na parc. č.6154/134 a 6154/744 sa nachádzajú sklady, ktoré nie sú majetkoprávne usporiadané, na parc.č. 6154/638 sa nachádza unimobunka, ktorá slúži ako vrátnica

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

- Prevádzková budova s.č. 8267 na p.č. 6154/127
- Administratívno-prevádzková budova s.č. 9751 na p.č. 23090/430
- Garáž (s.č. 9751) na p.č. 2390/438
- Garáž (s.č. 9751) na p.č. 2390/439
- Sklad stavebného náradia s.č. 9752 na p.č. 23090/429
- Oplotenie
- príslušenstvo
- pozemok p.č. 6154/127, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 303 m²
- pozemok p.č. 6154/134, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 580 m²
- pozemok p.č. 6154/636, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 1711 m²
- pozemok p.č. 6154/637, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 24 m²
- pozemok p.č. 6154/638, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 18 m²
- pozemok p.č. 6154/641, ostatné plochy o výmere 1306 m²
- pozemok p.č. 6154/744, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 350 m²
- pozemok p.č. 23090/45, ostatné plochy o výmere 791 m²
- pozemok p.č. 23090/57, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 901 m²
- pozemok p.č. 23090/429, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 155 m²
- pozemok p.č. 23090/430, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 464 m²
- pozemok p.č. 23090/436, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 18 m²
- pozemok p.č. 23090/437, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 18 m²
- pozemok p.č. 23090/438, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 18 m²
- pozemok p.č. 23090/439, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 18 m²

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: na LV č.4859 sú uvedené garáže na pozemkoch p.č. 23090/436-439 k.ú. Rača, pričom obhliadkou bolo zistené, že na pozemkoch p.č. 23090/436-437 sa panelové garáže nenachádzajú.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.1.1 garáž s.č.9752, p.č. 23090/438

Garáž súp.č. 9752 na p.č. 23090/438 je osadená na betónovej základovej doske, ktorá tvorí podlahu garáže. Na nej je osadená typová panelová garáž s plechovou otváracou bránou. Objekt je bez vonkajších omietok a nie je pripojený na inžinierske siete. Garáže boli v areáli umiestnené v r. 1976.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1976	3,35*5,4	18,09	18/18,09=0,995

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
	Spolu	2370

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
	Spolu	295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2370 + 295 * 0,995)/30,1260$	88,41

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1976	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	88,41 €/m ² *18,09 m ² *3,307*1,05	5 553,46
Technická hodnota	8,00% z 5 553,46	444,28

2.1.2 garáž s.č.9752, p.č. 23090/439

Garáž súp.č. 9752 na p.č. 23090/439 je osadená na betónovej základovej doske, ktorá tvorí podlahu garáže. Na nej je osadená typová panelová garáž s plechovou otváracou bránou. Objekt je bez vonkajších omietok a nie je pripojený na inžinierske siete. Garáže boli v areáli umiestnené v r. 1976.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1976	3,35*5,4	18,09	18/18,09=0,995

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
	Spolu	2370

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
	Spolu	295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,307$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	(2370 + 295 * 0,995)/30,1260	88,41

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1976	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	88,41 €/m ² *18,09 m ² *3,307*1,05	5 553,46
Technická hodnota	8,00% z 5 553,46	444,28

2.2 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)**2.2.1 administratívna budova s.č. 9751****a) Popis nehnuteľnosti:**

Administratívna budova s doplnkovou funkciou bývania a garážovania súp.č. 9751 v k.ú. Rača na pozemku parc. č. 23090/430 je situovaná v zástavbe prevažne výrobo-prevádzkových objektov a výrobných hál v lokalite Žabí majer. Prístup k objektu je po spevnených komunikáciách, na rohu ulíc Pribylinská (bez vysporiadania práva k pozemku) a ulice Staviteľská. Administratívna budova má charakter nebytovej budovy, vzhľadom k tomu, že bytová funkcia v podkroví je v pomere s nižšou výmerou ako nebytová funkcia (kancelárie so zázemím + parkovanie v 1PP).

Konštrukčne sa jedná o stavbu postavenú z klasických stavebných materiálov ako trojtrakt, budova je posudzovaná ako novostavba, daná do užívania v r. 2008.

Základy budovy sú betónové, izolované, zvislá konštrukcia stĺpová o rozmeroch 6 x 4,2 m, stropy sú železobetónové montované dosky Predos, obvodové murivo je z tehál Porotherm, vonkajšia fasáda je zateplená kontaktným zatepľovacím systémom s tenkovrstvovou omietkou so silikátovou stierkou a konečnou farebnou úpravou. Strop nad 2.NP je tvorený spolu so strešnou konštrukciou s tepelnou izoláciou, strecha je sedlová s valbami a strešným svetlíkom, prekrytá betónovou škridlou, klampiarske žľaby a zvody sú pozinkované, opatrené bleskozvodom, parapety sú hliníkové. Vstupné dvere sú dvojkrídlové s automatickým ováraním zasklené do haly s dvojramenným schodiskom s keramickým obkladom na podlažie, prístupné z exteriérového schodiska s rampou pre bezbariérový vstup, interiérové drevené sú hladké v obložkových zárubniach, okná sú plastové, podlahy v kanceláriách sú plávajúce laminátové alebo s celoplošným kobercom, v soc. zariadeniach keramické, čajové kuchyne (aj v apartmáne) sú vybavené kuchynskou linkou s nerezovým drezom a s dvojplatičkou, WC sú so zabudovanou nádržkou v keramickom obklade, umývadlá sú s pákovou batériou bežného štandardu, jednotlivé kancelárie sú klimatizované s jednotkou na fasáde, Kúrenie je teplovodné cez kotol so zásobníkom na TUV, umiestnené v samostatnej miestnosti na 2.poschodí.v suteréne je priestor pre 16 parkovacích stojísk so samostatným vstupom cez dve segmentové brány. Elektroinštalácia je svetelná a motorická s rozvážačom, plynová prípojka je ku kotlu, voda je z verejnej prípojky cez vodomernú šachtu. Do dvora je prístup cez bránu na diaľkové ovládanie cez spevnenú plochu zo zámkovej dlažby tvoriac exteriérové parkovanie a vstup do garáže, pozemok administratívnej budovy je oplotený. Elektroinštalácia je zo zemnej prípojky nn s meračom na hranici pozemku, rozvod pitnej vody je z verejnej siete cez vodomernú šachtu. Kanalizácia je zrealizovaná ležatá z novodurových trubiek.

Dispozičné riešenie pozostáva z :

1PP: hromadná garáž

1.NP: vstup-zádverie, hala so schodiskom, chodba, WC ženy, WC muži, upratovačka, čajová kuchynka, vrátnik, soc. zázemie vrátnika, archív, technická miestnosť, 11 kancelárií

2.NP: hala so schodiskom, chodba, WC ženy, WC muži, upratovačka, čajová kuchynka, kotolňa, archív, 11 kancelárií

3.NP (podkrovie): schodisko, 2x apartmán

b) Životnosť a opotrebenie: podľa odborného odhadu a predložených dokladov bola stavba povolená užívať v r. 2008

V nižšie uvedených výpočtových tabuľkách sa uvažuje prevažujúce, alebo najbližšie podobné prvky vyhotovenia z hľadiska materiálov, funkčnosti alebo obstarávacej ceny:

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 61 budovy administratívne (správne)

KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
25,7*16,7*0,2	85,84
Spodná stavba	
25,7*16,7*2,9	1 244,65
Vrchná stavba	
25,82*16,83*2,97	1 290,62
25,82*16,83*3,42	1 486,16
(5,68*4,83+15,0*2,596*2+2,621*5,675)*2,25	270,42
Zastrešenie	
25,7*2,28*(25,83/2-8,35/6-8,35/6)-((5,68*4,83+15,0*2,596*2+2,621*5,675)*2,25)	323,25
Ostatné	
4,7*8,0*1,35+3,4*3,55*1,35/2	58,91
Obstavaný priestor stavby celkom	4 759,85

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

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

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	27,7*16,7	462,59	Repr. 2,9		2,9
Nadzemné	1	25,82*16,83	434,55	Repr. 2,97		2,97
Nadzemné	2	25,82*16,83	434,55	Repr. 3,42		3,42
Podkrovné	3	5,68*4,83+15,0*2,596*2+2,621*5,675	120,19	2,25		2,25

Priemerná zastavaná plocha: $(462,59 + 434,55 + 434,55) / 3 = 443,90 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(462,59 * 2,9 + 434,55 * 2,97 + 434,55 * 3,42 + 120,19 * 2,25) /$

$(462,59 + 434,55 + 434,55 + 120,19) = 3,02 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 443,9) = 0,9741$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,02) = 0,9954$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					

1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	7,78
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	16,52
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	8,75
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	6,81
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,94
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,97
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	6,81
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,92
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	1,94
10	Schody	3,00	1,25	3,75	3,65
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	2,92
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,25	6,25	6,08
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	2,92
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	3,89
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,83
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,97
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,92
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,92
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,97
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,94
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,25	3,75	3,65
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	5,83
	Ďalšie konštrukcie				
26	klimatizácia	-	-	1,00	0,97
27	vráta	-	-	0,10	0,10
	Spolu	100,00		102,85	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 102,85 / 100 = 1,0285$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 3,307$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_K * k_M [€/m^3]$$

$$VH = 93,01 €/m^3 * 3,307 * 1,0285 * 0,9741 * 0,9954 * 0,939 * 1,05$$

$$VH = 302,4295 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
administratívna budova s.č. 9751	2008	14	86	100	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$302,4295 €/m^3 * 4759,85 m^3$	1 439 519,06
Technická hodnota	$86,00 \% z 1 439 519,06 €$	1 237 986,39

2.2.2 prevádzková budova s.č. 8267

a) Popis nehnuteľnosti:

Prevádzková budova je jednopodlažná samostatne stojaca budova so súp.č. 8267 v k.ú. Rača na pozemku parc. č. 23090/127 je situovaná na hranici areálu zo strany komunikácie Staviteľská, v zástavbe prevažne výrobo-prevádzkových objektov a výrobných hál v lokalite Žabí majer. Budova má charakter nebytovej budovy, vzhľadom k tomu, že funkcia bývania je krátkodobá.

Konštrukčne sa jedná o budovu postavenú z priestorových buniek ako trojtrakt o rozmeroch 6 + 2,4 + 6 x 3m, danú do užívania v r. 1976 s prístavbou jedného modulu v r. 1998.

Základy budovy sú betónové, izolované, zvislá konštrukcia je rámová s výplňou z veľkoplošných dielcov na báze dreva systém Inpako Bučina Zvolen. Strecha je plytká z trapézových pozinkovaných plechov, s oplechovaním, stropy sú s kazetovým sadrokartónu so svetidlami, fasáda je z AZC dosiek, čiastočne s obkladu z dreva, soc. zariadenie je s keramickým obkladom bežného štandardu s keramickou sanitou s pákovými batériami so sprchovým kútom s el. zásobníkom na TUV, kuchynka je zánovná s drezom, pákovou batériou a so samostatne stojacom el. sporákom, okná sú plastové s exteriérovými mrežami a slnolamami, dvere sú hladké v oceľových zárubniach, podlahy sú prevažne keramická dlažba. Kúrenie je teplovodné cez kotol a rebrové alebo doskové radiátory v prístavbe. Elektroinštalácia je svetelná a motorická s rozvádzačom, plynová prípojka je ku kotlu, voda je z verejnej prípojky cez vodomernú šachtu. Kanalizácia je zrealizovaná ležatá z novodurových trubiek.

Dispozičné riešenie pozostáva z :

1.NP: vstup, chodba, WC ženy, WC muži, čajová kuchynka, 7 ubytovacích buniek, spoločenská časť v prístavbe

b) Životnosť a opotrebenie: podľa odborného odhadu a predložených dokladov bola stavba povolená užívať v r. 1976

V nižšie uvedených výpočtových tabuľkách sa uvažuje prevažujúce, alebo najbližšie podobné prvky vyhotovenia z hľadiska materiálov, funkčnosti alebo obstarávacej ceny:

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 69 budovy pre riadenie, správu a administratívu - ostatné

KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Pôvodná stavba z roku 1976

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
17,97*14,38*0,15	38,76
Vrchná stavba	
17,97*14,38*3,1	801,07
Zastrešenie	
17,97*14,38*0,19/2	24,55
Obstavaný priestor pôvodnej stavby	864,38

Prístavba z roku 1998

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
3,0*14,38*0,15	6,47
Vrchná stavba	

3,0*14,38*3,1	133,73
Zastrešenie	
3,0*14,38*0,19/2	4,10
Obstavaný priestor prístavby	144,30

Obstavaný priestor stavby celkom: 1 008,68 m³

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

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

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	20,97*14,38	301,55	Repr. 3,1		3,1

Priemerná zastavaná plocha: $(301,55) / 1 = 301,55 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(301,55 * 3,1) / (301,55) = 3,10 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 301,55) = 0,9996$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,1) = 0,9774$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	8,77
2	Zvislé konštrukcie	17,00	0,75	12,75	13,97
3	Stropy	9,00	0,80	7,20	7,89
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,68
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,19
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,10
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,68
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,29
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,19
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,29
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,25	6,25	6,85
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,29
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,39
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,58
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,10
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,29
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,29
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,10
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,19
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,29
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,58
	Spolu	100,00		91,20	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 91,20 / 100 = 0,9120$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$
 Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M [€/m^3]$
 $VH = 93,01 €/m^3 * 3,307 * 0,9120 * 0,9996 * 0,9774 * 0,939 * 1,05$
 $VH = 270,2167 €/m^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prevádzková budova s.č. 8267	1976	46	14	60	76,67	23,33
Prístavba	1998	24	14	38	63,16	36,84

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1976		
Východisková hodnota	$270,2167 €/m^3 * 864,38 m^3$	233 569,91
Technická hodnota	23,33 % z 233 569,91 €	54 491,86
Prístavba z roku 1998		
Východisková hodnota	$270,2167 €/m^3 * 144,30 m^3$	38 992,27
Technická hodnota	36,84 % z 38 992,27 €	14 364,75

Vyhodnotenie:

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1976	233 569,91	54 491,86
Prístavba z roku 1998	38 992,27	14 364,75
Spolu	272 562,18	68 856,61

2.2.3 sklad stavebného náradia s.č. 9752

Z hľadiska charakteru sa jedná o skladovo-prevádzkovú budovu, pozostávajúcu z dvoch miestností, každá prístupná samostatne plechovými vrátami.

Konštrukčne je objekt postavený na pásových základoch, zvislé konštrukcie sú murované z tvárnic, fasáda je bez omietky, krov je priehradový väzník, krytina je trapézový plech, klampiarske prvky sú z pozinkovaného plechu, s bleskozvodom, v časti je vyhotovený sadrokartónový obklad, so zateplením, rozvod nn je povrchový, objekt nie je vykurovaný, podlaha je betónová, oná plastové jednoduché, vrata otváracé, postavený v r.2008.

V nižšie uvedených výpočtových tabuľkách sa uvažuje prevažujúce, alebo najbližšie podobné prvky vyhotovenia z hľadiska materiálov, funkčnosti alebo obstarávacej ceny:

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 79 budovy pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné

KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
20,38*7,57*0,15	23,14
Vrchná stavba	
20,38*7,57*4,05	624,82
Zastrešenie	

20,38*7,57*1,0/2	77,14
Obstavaný priestor stavby celkom	725,10

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,055 / 30,1260 = 68,21 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	20,38*7,57	154,28	Repr. 4,05		4,05

Priemerná zastavaná plocha:

$$(154,28) / 1 = 154,28 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(154,28 * 4,05) / (154,28) = 4,05 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 154,28) = 1,0756$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,05) = 0,8185$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	1,00	13,00	18,18
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	41,94
3	Stropy	14,00	0,20	2,80	3,92
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	9,79
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	4,20
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,40
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,20	0,80	1,12
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,00	0,00	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	3,00	0,80	2,40	3,36
13	Okná	3,00	1,00	3,00	4,20
14	Povrchy podláh	3,00	0,50	1,50	2,10
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	8,39
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,40
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		71,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 71,50 / 100 = 0,7150$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,307$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 68,21 \text{ €/m}^3 * 3,307 * 0,7150 * 1,0756 * 0,8185 * 0,939 * 1,05$$

$$VH = 139,9950 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
sklad stavebného náradia s.č. 9752	2008	14	46	60	23,33	76,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	139,9950 €/m ³ * 725,10 m ³	101 510,37
Technická hodnota	76,67 % z 101 510,37 €	77 828,00

2.3 PRÍSLUŠENSTVO**2.3.1 Oplotenie z Pribylinskej ul.****ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: z kameňa a betónu	144,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka: betónová monolitická alebo prefabrikovaná	144,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu: z rámoveho pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	288,00m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátko: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 144 m

Pohľadová plocha výplne: 144*2,0 = 288,00 m²Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,307$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$ **TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie z Pribylinskej ul.	2008	14	36	50	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(144,00m * 53,98 €/m + 288,00m ² * 14,44 €/m ² + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 3,307 * 1,05	42 744,91
Technická hodnota	72,00 % z 42 744,91 €	30 776,34

2.3.2 oplotenie murované**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 Oplotenie
 KS: 2ex Inžinierske stavby
 ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Poř. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: z kameňa a betónu	47,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu: z betónových prefabrik. dosiek do ocef. alebo bet. stĺpikov	94,00m ²	545	18,09 €/m
4.	Plotové vráta: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vráтка: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 47 m
 Pohľadová plocha výplne: 47*2,0 = 94,00 m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,307$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
oplotenie murované	2008	14	66	80	17,50	82,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(47,00m * 23,24 €/m + 94,00m^2 * 18,09 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 3,307 * 1,05$	11 010,75
Technická hodnota	82,50 % z 11 010,75 €	9 083,87

2.3.3 oplotenie p.č. 23090/57

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
 KS: 2ex Inžinierske stavby
 ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Poř. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: z kameňa a betónu	34,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu: zo strojového pletiva na ocef. alebo betónové stĺpiky	61,20m ²	380	12,61 €/m
5.	Plotové vráтка: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 34 m
 Pohľadová plocha výplne: 34*1,8 = 61,20 m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,307$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
opltenie p.č. 23090/57	2008	14	66	80	17,50	82,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(34,00\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 61,20\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,307 * 1,05$	5 871,79
Technická hodnota	82,50 % z 5 871,79 €	4 844,23

2.3.4 prípojka vody**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navítavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1280/30,1260 = 42,49 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 10,7 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka vody	1976	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10,7 \text{ bm} * 42,49 \text{ €/bm} * 3,307 * 1,05$	1 578,68
Technická hodnota	8,00 % z 1 578,68 €	126,29

2.3.5 vodomerná šachta**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$

Počet merných jednotiek: $1,8 * 1,4 * 1,2 = 3,02 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vodomerná šachta	1976	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,02 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,307 * 1,05$	2 666,40

Technická hodnota	8,00 % z 2 666,40 €	213,31
-------------------	---------------------	--------

2.3.6 prípojka vody

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navíťtavicieho pásu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1280/30,1260 = 42,49 €/bm
Počet merných jednotiek: 117,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka vody	2008	14	36	50	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$117,5 \text{ bm} * 42,49 \text{ €/bm} * 3,307 * 1,05$	17 335,97
Technická hodnota	72,00 % z 17 335,97 €	12 481,90

2.3.7 vodomerná šachta

ZATRIEDENIE STAVBY

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

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
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 7660/30,1260 = 254,27 €/m³ OP
Počet merných jednotiek: $2,45 * 2,8 * 2,2 = 15,09 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vodomerná šachta	2008	14	36	50	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15,09 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,307 * 1,05$	13 323,18
Technická hodnota	72,00 % z 13 323,18 €	9 592,69

2.3.8 prípojka plynu

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
Kód KS: 2221 Miestne plynovody
Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katéria: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
 Bod: 5.2. Prípojka plynu DN 40 mm
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 460/30,1260 = 15,27 €/bm
 Počet merných jednotiek: 12,5 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka plynu	1976	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12,5 \text{ bm} * 15,27 \text{ €/bm} * 3,307 * 1,05$	662,78
Technická hodnota	$8,00 \% \text{ z } 662,78 \text{ €}$	53,02

2.3.9 prípojka plynu**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
 Kód KS: 2221 Miestne plynovody
 Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katéria: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
 Bod: 5.2. Prípojka plynu DN 40 mm
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 460/30,1260 = 15,27 €/bm
 Počet merných jednotiek: 135 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka plynu	2008	14	36	50	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$135 \text{ bm} * 15,27 \text{ €/bm} * 3,307 * 1,05$	7 158,08
Technická hodnota	$72,00 \% \text{ z } 7 158,08 \text{ €}$	5 153,82

2.3.10 prípojka nn**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katéria: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
 Bod: 7.1. NN prípojky
 Položka: 7.1.v) káblová prípojka zemná Cu 4*16 mm*mm
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 525/30,1260 = 17,43 €/bm
 Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 10,46 €/bm
 Počet merných jednotiek: 16 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka nn	1976	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16 \text{ bm} * (17,43 \text{ €/bm} + 0 * 10,46 \text{ €/bm}) * 3,307 * 1,05$	968,37
Technická hodnota	$8,00 \% \text{ z } 968,37 \text{ €}$	77,47

2.3.11 prípojka nn

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody

Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)

Bod: 7.1. NN prípojky

Položka: 7.1.w) káblová prípojka zemná Cu 4*25 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $550/30,1260 = 18,26 \text{ €/bm}$

Počet káblov: 1

Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $10,95 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 30 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka nn	2008	14	36	50	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$30 \text{ bm} * (18,26 \text{ €/bm} + 0 * 10,95 \text{ €/bm}) * 3,307 * 1,05$	1 902,15
Technická hodnota	$72,00 \% \text{ z } 1 902,15 \text{ €}$	1 369,55

2.3.12 prípojka kanalizácie

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia

Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)

Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové

Položka: 2.3.c) Prípojka kanalizácie DN 200 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1010/30,1260 = 33,53 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 15 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka kanalizácie	1976	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	15 bm * 33,53 €/bm * 3,307 * 1,05	1 746,42
Technická hodnota	8,00 % z 1 746,42 €	139,71

2.3.13 kanalizačná šachta**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katégoria: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.4. Kanalizačné šachty
Položka: 2.4.a) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 2,0 m pre potrubie DN 200 - 300
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 9150/30,1260 = 303,72 €/Ks
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,307$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
kanalizačná šachta	1976	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 Ks * 303,72 €/Ks * 3,307 * 1,05	1 054,62
Technická hodnota	8,00 % z 1 054,62 €	84,37

2.3.14 prípojka splaškovej kanalizácie**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katégoria: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 855/30,1260 = 28,38 €/bm
Počet merných jednotiek: 7,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,307$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka splaškovej kanalizácie	1976	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	7,5 bm * 28,38 €/bm * 3,307 * 1,05	739,09
Technická hodnota	8,00 % z 739,09 €	59,13

2.3.15 prípojka splaškovej kanalizácie

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia

Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)

Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové

Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 24 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka splaškovej kanalizácie	2008	14	36	50	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$24 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,307 * 1,05$	2 365,09
Technická hodnota	$72,00 \% \text{ z } 2 365,09 \text{ €}$	1 702,86

2.3.16 prípojka splaškovej kanalizácie

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia

Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)

Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové

Položka: 2.3.c) Prípojka kanalizácie DN 200 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1010/30,1260 = 33,53 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 18 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka splaškovej kanalizácie	2008	14	36	50	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18 \text{ bm} * 33,53 \text{ €/bm} * 3,307 * 1,05$	2 095,70
Technická hodnota	$72,00 \% \text{ z } 2 095,70 \text{ €}$	1 508,90

2.3.17 kanalizačná šachta

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia

Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katégorie: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
 Bod: 2.4. Kanalizačné šachty
 Položka: 2.4.a) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 2,0 m pre potrubie DN 200 - 300
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $9150/30,1260 = 303,72 \text{ €/Ks}$
 Počet merných jednotiek: 4 Ks
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,307$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
kanalizačná šachta	2008	14	66	80	17,50	82,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ Ks} * 303,72 \text{ €/Ks} * 3,307 * 1,05$	4 218,49
Technická hodnota	$82,50 \% \text{ z } 4 218,49 \text{ €}$	3 480,25

2.3.18 ORL**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $2550/30,1260 = 84,64 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $1 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,307$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
ORL	2008	14	36	50	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ m}^3 \text{ OP} * 84,64 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,307 * 1,05$	293,90
Technická hodnota	$72,00 \% \text{ z } 293,90 \text{ €}$	211,61

2.3.19 vsakovacie boxy**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katégorie: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
 Bod: 2.10. Aktivačné nádrže (JKSO 814 16)
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $2360/30,1260 = 78,34 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $5 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,307$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vsakovacie boxy	2008	14	36	50	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ m}^3 \text{ OP} * 78,34 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,307 * 1,05$	1 360,12
Technická hodnota	$72,00 \% \text{ z } 1\,360,12 \text{ €}$	979,29

2.3.20 spevnené plochy z cestných panelov**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
 Položka: 8.3.h) Cestné panely hrúbky 150 mm - vrátane podklad. vrstiev
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $630/30,1260 = 20,91 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $16*44+54*11+72*10/2 = 1658 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV**Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom**

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
spevnené plochy z cestných panelov	1976	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1658 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 20,91 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,307 * 1,05$	120 382,14
Technická hodnota	$8,00 \% \text{ z } 120\,382,14 \text{ €}$	9 630,57

2.3.21 spevnené plochy betónové**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
 Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $78*6+9,0*9,5 = 553,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV**Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom**

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
spevnené plochy betónové	1976	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$553,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,307 * 1,05$	16 586,39
Technická hodnota	8,00 % z 16 586,39 €	1 326,91

2.3.22 spevnené plochy zo zámkovej dlažby

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
 Položka: 8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: 454 m² ZP
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
spevnené plochy zo zámkovej dlažby	2008	14	16	30	46,67	53,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$454 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,307 * 1,05$	23 031,89
Technická hodnota	53,33 % z 23 031,89 €	12 282,91

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
garáž s.č.9752, p.č. 23090/438	5 553,46	444,28
garáž s.č.9752, p.č. 23090/439	5 553,46	444,28
administratívna budova s.č. 9751	1 439 519,06	1 237 986,39
prevádzková budova s.č. 8267	272 562,18	68 856,61
sklad stavebného náradia s.č. 9752	101 510,37	77 828,00
Oplotenie z Pribylinskej ul.	42 744,91	30 776,34
oplotenie murované	11 010,75	9 083,87
oplotenie p.č. 23090/57	5 871,79	4 844,23
prípojka vody	1 578,68	126,29
vodomerná šachta	2 666,40	213,31
prípojka vody	17 335,97	12 481,90
vodomerná šachta	13 323,18	9 592,69
prípojka plynu	662,78	53,02
prípojka plynu	7 158,08	5 153,82
prípojka nn	968,37	77,47
prípojka nn	1 902,15	1 369,55
prípojka kanalizácie	1 746,42	139,71

kanalizačná šachta	1 054,62	84,37
prípojka splaškovej kanalizácie	739,09	59,13
prípojka splaškovej kanalizácie	2 365,09	1 702,86
prípojka splaškovej kanalizácie	2 095,70	1 508,90
kanalizačná šachta	4 218,49	3 480,25
ORL	293,90	211,61
vsakovacie boxy	1 360,12	979,29
spevnené plochy z cestných panelov	120 382,14	9 630,57
spevnené plochy betónové	16 586,39	1 326,91
spevnené plochy zo zámkovej dlažby	23 031,89	12 282,91
Celkom:	2 103 795,44	1 490 738,56

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a. Analýza polohy nehnuteľností: ohodnocovaný areál sa nachádza v intraviláne obce, v zastavanej časti s prevládajúcou funkciou pre výrobu s doplnkovými funkciami (dočasné ubytovanie a pod.). Ohodnocované objekty sa nachádzajú v samostatne oplotenom areáli, v zástavbe prevažne výrobnoprevádzkových objektov a výrobných hál v lokalite Žabí majer. Prístup k objektu je po spevnených komunikáciách, na rohu ulíc Pribylinská (bez vysporiadania práva k pozemku) a ulice Staviteľská. Areál s objektami skladov a prevádzkovej budovy s príslušenstvom bol daný do užívania v r. 1976 s prístavbou v r. 1998, s budovou administratívy z r. 2008.

Areál sa nachádza v širšom centre, v okolí sa nenachádza základná občianska vybavenosť, areál je zaťažený prašnosťou a hlučnosťou z dopravy a okolitej výroby, je napojená na všetky inžinierske siete v príslušných komunikáciách. Dopyt po obdobných stavbách v bežnom obchodnom styku k dátumu ohodnotenia nie je známy.



Informatívna kópia z katastrálnej mapy

b. Analýza využitia nehnuteľností: nehnuteľnosti v areáli sú užívané v súlade s užívacím povolením, s iným účelom využitia sa neuvažuje.

c. Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri obhliadke neboli zistené riziká brániace užívaniu, k nehnuteľnosti sa v čase posúdenia viazali ťarchy uvedené na LV v prílohe posudku

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV:

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Platný vykonávací predpis č. 492/2004 Z.z. nezaväzuje znalca k žiadnym limitným vymedzeniam stanovenia **priemerného** koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje vplyv polohy k ostatným faktorom vplývajúcich na všeobecnú hodnotu **v mieste a čase**. Výber jednotlivých koeficientov koreluje s časťou *Všeobecný popis a Analýza polohy nehnuteľnosti*.

Na základe posúdenia trhu s nehnuteľnosťami a kúpnej sily obyvateľstva, polohy nehnuteľnosti a vzťahu k centru, súčasného technického stavu nehnuteľnosti, prevládajúcej zástavby v okolí nehnuteľnosti, príslušenstva nehnuteľnosti, typu nehnuteľnosti, pracovných možnosti obyvateľstva, skladby obyvateľstva v mieste stavby, orientácie, konfigurácie terénu, pripravenosti inžinierskych sietí, dopravy a občianskej vybavenosti v okolí, kvality životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby, územného plánu a rozvoja obce a na základe vlastného názoru znalca, bol stanovený koeficient polohovej diferenciacie s predpokladom, že zodpovedá predajnosti porovnateľnej nehnuteľnosti v posudzovanej lokalite a v danom čase, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci koná s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: **0,5**

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie 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 diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,275	13	3,58
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,500	30	15,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,000	8	8,00
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,500	7	3,50
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,500	6	3,00
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,500	10	5,00

	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska				
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 nehodná	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	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, káblová televízia	I.	1,500	7	10,50
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	1,500	7	10,50
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 nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,275	4	1,10
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,500	20	10,00
	Spolu			180	129,93

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 129,93 / 180$	0,722
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 1\,490\,738,56 \text{ €} * 0,722$	1 076 313,24 €

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

Pri ohodnocovaní nehnuteľností kombinovanou metódou sa pristupuje k posúdeniu vynaložených nákladov na prevádzku za jeden rok, hradených vlastníkom (ako: daň z nehnuteľností, poistenie, prevádzkové náklady a správa), alebo bez prevádzkových nákladov, pokiaľ sú hradené jednotlivými nájomníkmi podľa skutočnej spotreby. Mesačná výška hrubého nájmu za 1m²/rok bola spravidlom stanovená k ploche nájmu z podkladov predložených vlastníkom v administratívnej budove (295,83 €/mes), ostatné výnosy boli stanovené odborným odhadom,

výmery boli prevzaté z predloženej PD, náklady boli odhadnuté %-e znalkyňou podľa dostupne prístupných informácií z odbornej literatúry. Likvidačná hodnota je VŠH stanovená polohovou dif. znížená o náklady spojené s budúcim predajom (realitná činnosť spojená s reklamou predaja a s právnymi službami a poplatkami) vo výške 3%. Výška hrubých výnosov a nákladov je stanovená konštantne. Miera rizika je na úrovni – 6,0%, so zohľadnením polohy s prístupom z mesta a lokalitu s ojedinelou prevádzkou. Pri ohodnocovaní nehnuteľností výnosovou metódou bolo dôležité posúdenie, že je budova prevádzky schopná, pričom odhad ročnej straty bol určený vyššej úrovni - na 30%. Všeobecná hodnota je vypočítaná konštantne, počas časovo obmedzeného obdobia 20 rokov, s 21 % daňou z príjmu pre PO, s 25% podielom pozemku na výnose.

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
kancelárske priestory s parkovaním	443,12	443,12	mes.	295,83	131 088,19
2x apartmán	24	24,00	mes.	500,00	12 000,00
ubytovňa 7x2 postele	14*12	168,00	mes.	100,00	16 800,00
2x garáž	2*12	24,00	mes.	150,00	3 600,00
sklad stavebného náradia	155	155,00	m ²	24,00	3 720,00
manipulačná plocha	1711+1306	3 017,00	m ²	12,00	36 204,00
Hrubý výnos spolu:					203 412,19

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	25% z 203 412,19	50 853,05

Hrubý výnos stavby: 203 412,19 - 50 853,05 = 152 559,14 €/rok

Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
prevádzkové náklady	25	25,00
Náklady spolu:		25,00

Odhad straty

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	30% z 152 559,14	45 767,74

Disponibilný výnos

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
152 559,14	25,00	45 767,74	106 766,40

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:

20 r.

Základná úroková sadzba ECB:

$i = 2,50 \%/rok$

Miera rizika:

$r = 6,00 \%/rok$

Zaťaženie daňou z príjmu:

$d = 2,26 \%/rok$

Úroková miera:

$u = 2,50 + 6,00 + 2,26 = 10,76 \%/rok$

Kapitalizačný úrokomer:

$k = 10,76 / 100 = 0,1076$

Likvidačná hodnota

Názov	Výpočet	Spolu [€]
VŠH metódou poloh.difer.		1 076 313,24

Likvidačné náklady:		
realitná a právna pomoc	3,00 % z 1 076 313,24 €	32 289,40
Likvidačná hodnota:		1 044 023,84

Výnosová hodnota

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

$$HV = 106\,766,40 * \frac{(1+0,1076)^{20} - 1}{(1+0,1076)^{20} * 0,1076} + \frac{1\,044\,023,84}{(1+0,1076)^{20}}$$

$$HV = 863\,734,96 + 135\,223,28 = 998\,958,24 \text{ €}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb (TH): 1 490 738,56 €

Výnosová hodnota (HV): 998 958,24 €

Určenie váh podľa ÚSI:

Rozdiel:

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{1\,490\,738,56 - 998\,958,24}{998\,958,24} \right| * 100 = 49,23\%$$

Váha technickej hodnoty: $b = 1$

Váha výnosovej hodnoty: $a = 5,92$

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

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

$$V\check{S}H_s = \frac{(5,92 * 998\,958,24) + (1 * 1\,490\,738,56)}{5,92 + 1} = 1\,070\,024,76 \text{ €}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	1 076 313,24
Kombinovaná metóda	1 070 024,76

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

VŠH stavieb = 1 076 313,24 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE : ide o pozemky v k.ú. Rača evidované na katastrálnej mape, v registri parciel „C“, ako ostatná a zastavaná plocha.

Metóda polohovej diferenciacie bola zvolená ako dostatočne vhodná metóda pre stanovenie VŠHpoz. Východisková hodnota 66,39 €/m² pozemkov v obciach je stanovená podľa počtu obyvateľov (obec Bratislava - nad 100 000 obyvateľov).

Na základe vyhlášky 213/2017 Z.z., ktorá upravila vyhlášku Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov sa **koeficient polohovej diferenciacie** upravil podľa vzťahu :

$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R [-]$, kde koeficient

k_S – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00) popisuje umiestnenie pozemku vo vzťahu najmä k počtu obyvateľov v obci/meste

k_V – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00), ktorý sa stanovuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

k_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20) popisuje umiestnenie pozemku vo vzťahu k dostupnej dopravnej infraštruktúre k posudzovanému pozemku

k_F – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00) sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50) sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

k_Z – koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00) možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

k_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99) možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závadách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závady.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.).“.

V súčasnosti sa posudzované pozemky nachádzajú v území s platným Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy z r.2007, ako pozemky, ktoré tvoria súčasť územia s funkčným využitím pre výrobnú vybavenosť v lokalite Žabí majer.

3.2.1.1 k.ú. Rača

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
6154/127	zastavaná plocha a nádvorie	303,00	1/1	303,00
6154/134	zastavaná plocha a nádvorie	580,00	1/1	580,00
6154/636	zastavaná plocha a nádvorie	1711,00	1/1	1711,00
6154/637	zastavaná plocha a nádvorie	24,00	1/1	24,00
6154/638	zastavaná plocha a nádvorie	18,00	1/1	18,00
6154/641	ostatná plocha	1306,00	1/1	1306,00
6154/744	zastavaná plocha a nádvorie	350,00	1/1	350,00
23090/45	ostatná plocha	791,00	1/1	791,00
23090/57	zastavaná plocha a nádvorie	901,00	1/1	901,00
23090/429	zastavaná plocha a nádvorie	155,00	1/1	155,00
23090/430	zastavaná plocha a nádvorie	464,00	1/1	464,00
23090/136	zastavaná plocha a nádvorie	18,00	1/1	18,00
23090/137	zastavaná plocha a nádvorie	18,00	1/1	18,00
23090/138	zastavaná plocha a nádvorie	18,00	1/1	18,00
23090/139	zastavaná plocha a nádvorie	18,00	1/1	18,00
Spolu výmera				6 675,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,05
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,35
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,25
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,35 * 1,25 * 1,00$	1,7719
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,7719$	117,64 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 6154/127	$303,00 \text{ m}^2 * 117,64 \text{ €/m}^2 * 1/1$	35 644,92
parcelsa č. 6154/134	$580,00 \text{ m}^2 * 117,64 \text{ €/m}^2 * 1/1$	68 231,20
parcelsa č. 6154/636	$1 711,00 \text{ m}^2 * 117,64 \text{ €/m}^2 * 1/1$	201 282,04
parcelsa č. 6154/637	$24,00 \text{ m}^2 * 117,64 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 823,36
parcelsa č. 6154/638	$18,00 \text{ m}^2 * 117,64 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 117,52
parcelsa č. 6154/641	$1 306,00 \text{ m}^2 * 117,64 \text{ €/m}^2 * 1/1$	153 637,84
parcelsa č. 6154/744	$350,00 \text{ m}^2 * 117,64 \text{ €/m}^2 * 1/1$	41 174,00
parcelsa č. 23090/45	$791,00 \text{ m}^2 * 117,64 \text{ €/m}^2 * 1/1$	93 053,24
parcelsa č. 23090/57	$901,00 \text{ m}^2 * 117,64 \text{ €/m}^2 * 1/1$	105 993,64
parcelsa č. 23090/429	$155,00 \text{ m}^2 * 117,64 \text{ €/m}^2 * 1/1$	18 234,20
parcelsa č. 23090/430	$464,00 \text{ m}^2 * 117,64 \text{ €/m}^2 * 1/1$	54 584,96
parcelsa č. 23090/136	$18,00 \text{ m}^2 * 117,64 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 117,52
parcelsa č. 23090/137	$18,00 \text{ m}^2 * 117,64 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 117,52
parcelsa č. 23090/138	$18,00 \text{ m}^2 * 117,64 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 117,52
parcelsa č. 23090/139	$18,00 \text{ m}^2 * 117,64 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 117,52
Spoľu		785 247,00

III. ZÁVER

Otázky zadávateľa: stanoviť znaleckým odhadom všeobecnú hodnotu prevádzkového areálu s administratívno-prevádzkovou budovou s.č.9751, s prevádzkovou budovou s.č. 8267, dvoch garáží so s.č.9752, so skladom stavebného náradia s.č.9752, s pozemkami KNC parc.č. 6154/127, 134,636-638, 641,744 a 23090/45,57,429-430,436-439 v celosti v k.ú. Rača, obec Bratislava-Rača, okres Bratislava III, za účelom dobrovoľnej dražby

Odpovede na otázky: pre účel dobrovoľnej dražby je všeobecná hodnota prevádzkového areálu s administratívno-prevádzkovou budovou s.č.9751, s prevádzkovou budovou s.č. 8267, dvoch garáží so s.č.9752, so skladom stavebného náradia s.č.9752, s pozemkami KNC parc.č. 6154/127, 134,636-638, 641,744 a 23090/45,57,429-430,436-439 v celosti v k.ú. Rača, obec Bratislava-Rača, okres Bratislava III, vrátane DPH

1 860 000,- €

Slovom: Jedenmiliónosemstošesťdesiatšesť Eur

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
garáž s.č.9752, p.č. 23090/438	320,77
garáž s.č.9752, p.č. 23090/439	320,77
administratívna budova s.č. 9751	893 826,17
prevádzková budova s.č. 8267	49 714,47
sklad stavebného náradia s.č. 9752	56 191,82
Oplotenie z Pribylinskej ul.	22 220,52
oplotenie murované	6 558,55
oplotenie p.č. 23090/57	3 497,53
prípojka vody	91,18
vodomerná šachta	154,01
prípojka vody	9 011,93
vodomerná šachta	6 925,92
prípojka plynu	38,28
prípojka plynu	3 721,06
prípojka nn	55,93
prípojka nn	988,82
prípojka kanalizácie	100,87
kanalizačná šachta	60,92
prípojka splaškovej kanalizácie	42,69
prípojka splaškovej kanalizácie	1 229,46
prípojka splaškovej kanalizácie	1 089,43
kanalizačná šachta	2 512,74
ORL	152,78
vsakovacie boxy	707,05

spevnené plochy z cestných panelov	6 953,27
spevnené plochy betónové	958,03
spevnené plochy zo zámkovej dlažby	8 868,26
Pozemky	
k.ú. Rača - parc. č. 6154/127 (303 m ²)	35 644,92
k.ú. Rača - parc. č. 6154/134 (580 m ²)	68 231,20
k.ú. Rača - parc. č. 6154/636 (1 711 m ²)	201 282,04
k.ú. Rača - parc. č. 6154/637 (24 m ²)	2 823,36
k.ú. Rača - parc. č. 6154/638 (18 m ²)	2 117,52
k.ú. Rača - parc. č. 6154/641 (1 306 m ²)	153 637,84
k.ú. Rača - parc. č. 6154/744 (350 m ²)	41 174,00
k.ú. Rača - parc. č. 23090/45 (791 m ²)	93 053,24
k.ú. Rača - parc. č. 23090/57 (901 m ²)	105 993,64
k.ú. Rača - parc. č. 23090/429 (155 m ²)	18 234,20
k.ú. Rača - parc. č. 23090/430 (464 m ²)	54 584,96
k.ú. Rača - parc. č. 23090/136 (18 m ²)	2 117,52
k.ú. Rača - parc. č. 23090/137 (18 m ²)	2 117,52
k.ú. Rača - parc. č. 23090/138 (18 m ²)	2 117,52
k.ú. Rača - parc. č. 23090/139 (18 m ²)	2 117,52
Všeobecná hodnota celkom	1 861 560,24
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 860 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenmiliónosemstošestdesiatisíc Eur	

Bratislave, 20.12.2022



Ing. arch. Iveta Horáková
znalkyňa

IV. Prílohy:

- Výpis z katastra nehnuteľností LV č. 4859 k.ú. Rača z 14.12.2022
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy cez kataster portál- na str. č. 27 v časti II.Posudok
- pasport stavby administratívnej budovy 1.NP-3NP, situácia
- podklady vlastníka k výnosom z administratívnej budovy
- Fotodokumentácia

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 103 Bratislava III Dátum vyhotovenia : 14.12.2022
 Obec : 529354 Bratislava-Rata Čas vyhotovenia : 20:25:51
 Katastrálne územie : 805866 Rata Údaje platné k : 12.12.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4859

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcelí: 15

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
6154/127	303	Zastavaná plocha a nádvore	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 8267 evidovanej na pozemku parcelné číslo 6154/127							
Iné údaje: Bez zápisu	6154/134	Zastavaná plocha a nádvore	25		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu	6154/636	Zastavaná plocha a nádvore	25		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu	6154/637	Zastavaná plocha a nádvore	25		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu	6154/638	Zastavaná plocha a nádvore	25		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu	6154/641	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu	6154/744	Zastavaná plocha a nádvore	18		1	1	

Iné údaje: Bez zápisu	23090/445	Ostatná plocha	37		1	1
Iné údaje: Bez zápisu	23090/57	Zastavaná plocha a nádvore	22		1	1
Iné údaje: Bez zápisu	23090/429	Zastavaná plocha a nádvore	16		1	1
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 9752 evidovanej na pozemku parcelné číslo 23090/429						
Iné údaje: Bez zápisu	23090/430	Zastavaná plocha a nádvore	16		1	1
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 9751 evidovanej na pozemku parcelné číslo 23090/430						
Iné údaje: Bez zápisu	23090/436	Zastavaná plocha a nádvore	16		1	1
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 9752 evidovanej na pozemku parcelné číslo 23090/436						
Iné údaje: Bez zápisu	23090/437	Zastavaná plocha a nádvore	16		1	1
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 9752 evidovanej na pozemku parcelné číslo 23090/437						
Iné údaje: Bez zápisu	23090/438	Zastavaná plocha a nádvore	16		1	1
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 9752 evidovanej na pozemku parcelné číslo 23090/438						
Iné údaje: Bez zápisu	23090/439	Zastavaná plocha a nádvore	16		1	1
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 9752 evidovanej na pozemku parcelné číslo 23090/439						

Legenda

Spôsob využitia pozemku

- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor
- 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekrýté parkovisko a ich súčasť
- 25 Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasť
- 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kameňom a iné plochy, ktoré neposkydajú trvalý úžitok

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 4

Staviteľské číslo	Ná pozemku parc.číslo číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
8267	6154/127	20	prevádzková budova		1
Iné údaje: Bez zápisu					
9751	23090/430	15	administratívno-právnická budova		1
Iné údaje: Bez zápisu					
9752	23090/436 23090/437 23090/438 23090/439	7	garáže		1
Iné údaje: Bez zápisu					
9752	23090/429	1	sklad stavebného náradia		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

- Druh stavby
- 1 Prémyselná budova
 - 7 Samostatne stojaca garáž
 - 15 Administratívna budova
 - 20 Iná budova

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Poraďové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov	Miesto trvalého pobytu / Sídlo	Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Počet vlastníckych podiel
1	TUBAU, a.s., Pribylinská 12, Bratislava, IČO: 35801999	Titul nadobudnutia	Kúpnu zmluva V-25925/2019 zo dňa 19.09.2019-ve 3629/19, Z-17512/2022	1/1
Iné údaje				
Bez zápisu.				
Poznámky				

Oznámenie o zabití výkonu záložného práva V-25426/2019 originálny: Slovenská záručná a rozvojová banka a.s. (IČO: 00682420) na pozemky registra C KN parc.č. 6154/127, 6154/134, 23090/430, 23090/436, 23090/437, 23090/438, 23090/439, a stavby : - so súp.č.8267 na pozemku registra C KN parc.č.6154/127 - so súp.č.9751 na pozemku registra C KN parc.č.23090/430 - so súp.č.9752 na pozemku registra C KN parc.č.23090/429 - so súp.č.9752 na pozemku registra C KN parc.č.23090/436, 23090/437, 23090/438, 23090/439, formou obdovolení dňazby v zmysle zák.č.527/2002 Z.z., P-1140/2022, P-1491/2022
--

Správca

Poraďové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov	Miesto trvalého pobytu / Sídlo	Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neuvádzajú			

Nájomca

Poraďové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov	Miesto trvalého pobytu / Sídlo	Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neuvádzajú			

Iná oprávnená osoba

Poraďové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov	Miesto trvalého pobytu / Sídlo	Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neuvádzajú			

Iné údaje - nepriradené

Protokol o opravě chyby; X-32/2019

ČASŤ C: TARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Slovenskej záručnej a rozvojovej banky, a.s. (IČO 00682420) na pozemok registra C KN parc. č.6154/127, 6154/134, 6154/636, 6154/637, 6154/638, 6154/641, 6154/744, 23090/45, 23090/45, 23090/429, 23090/430, 23090/436, 23090/437, 23090/438, 23090/439, na stavbu súp. č.8267 na parc. č.6154/127, stavbu súp. č.9751 na parc. č.23090/430, stavbu súp. č.9752 na parc. č.23090/429, stavbu súp. č.9752 na parc. č.23090/436, stavbu súp. č.9752 na parc. č.23090/439, podľa V-25426/2019 zo dňa 06.09.2019
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Slovenskej záručnej a rozvojovej banky, a.s. (IČO 00682420) na pozemok registra C KN parc. č.6154/127, 6154/134, 6154/636, 6154/637, 6154/638, 6154/641, 6154/744, 23090/45, 23090/45, 23090/429, 23090/430, 23090/436, 23090/437, 23090/438, 23090/439, na stavbu súp. č.8267 na parc. č.6154/127, stavbu súp. č.9751 na parc. č.23090/430, stavbu súp. č.9752 na parc. č.23090/429, stavbu súp. č.9752 na parc. č.23090/436, stavbu súp. č.9752 na parc. č.23090/439, podľa V-1023/2020 zo dňa 16.01.2020

Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s. (IČO 00682420) na pozemkový register C KN parc.č. 6154/127, 6154/134, 6154/636, 6154/637, 6154/638, 6154/641, 6154/744, 23090/45, 23090/57, 23090/429, 23090/430, 23090/436, 23090/437, 23090/438, 23090/439, na stavbu súp. č. 8267 na parc. č. 6154/127, stavbu súp. č. 9751 na parc. č. 23090/430, stavbu súp. č. 9752 na parc. č. 23090/429, stavbu súp. č. 9752 na parc. č. 23090/436, stavbu súp. č. 9752 na parc. č. 23090/437, stavbu súp. č. 9752 na parc. č. 23090/438 a stavbu súp. č. 9752 na parc. č. 23090/439, podľa V-3434/2020 zo dňa 30.12.2020
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s. (IČO 00682420) na pozemkový register C KN parc. č. 6154/127, 6154/134, 6154/636, 6154/637, 6154/638, 6154/641, 6154/744, 23090/45, 23090/57, 23090/429, 23090/430, 23090/436, 23090/437, 23090/438, 23090/439, na stavbu súp. č. 8267 na parc. č. 6154/127, stavbu súp. č. 9751 na parc. č. 23090/430, stavbu súp. č. 9752 na parc. č. 23090/429, stavbu súp. č. 9752 na parc. č. 23090/436, stavbu súp. č. 9752 na parc. č. 23090/437, stavbu súp. č. 9752 na parc. č. 23090/438 a stavbu súp. č. 9752 na parc. č. 23090/439, podľa V-3434/2020 zo dňa 31.12.2020
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s. (IČO 00682420) na pozemkový register C KN parc. č. 6154/127, 6154/134, 6154/636, 6154/637, 6154/638, 6154/641, 6154/744, 23090/45, 23090/57, 23090/429, 23090/430, 23090/436, 23090/437, 23090/438, 23090/439, na stavbu súp. č. 8267 na parc. č. 6154/127, stavbu súp. č. 9751 na parc. č. 23090/430, stavbu súp. č. 9752 na parc. č. 23090/429, stavbu súp. č. 9752 na parc. č. 23090/436, stavbu súp. č. 9752 na parc. č. 23090/437, stavbu súp. č. 9752 na parc. č. 23090/438 a stavbu súp. č. 9752 na parc. č. 23090/439, podľa V-36613/2020 zo dňa 22.01.2021
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s., IČO: 00 682 420 na: - pozemkový register C KN parc.č. 6154/127, 6154/134, 6154/636, 6154/637, 6154/638, 6154/641, 6154/744, 23090/45, 23090/57, 23090/429, 23090/430, 23090/436, 23090/437, 23090/438, 23090/439, - stavby súpis.č. 8267 na pozemku registra C KN parc.č. 6154/127, súpis.č. 9751 na pozemku registra C KN parc.č. 23090/430, súpis.č. 9752 na pozemkoch registra C KN parc.č. 23090/436, 23090/437, 23090/438, 23090/439 podľa V-40610/2021 zo dňa 18.01.2022

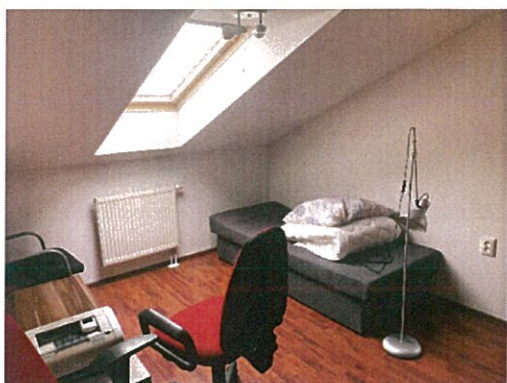
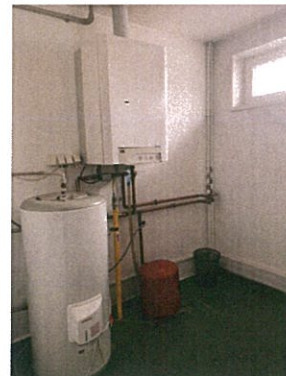
Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Fakturačný kalendár Pribylinská, Bratislava

nájomca	sídlo	zmluva zo dňa	priestor	m ²	nájomné €/mes	služby €/m ² /mes	fakturačné obdobie	parkovacie miesta
TEAM TRAVEL s.r.o.	Červeňakov a 9, 841 01 Bratislava	01.04.2022	č. 308, 309, 310, 311, 312	55,30	300,00 €	0,00 €	mesačne	2
PreDomy s.r.o.	Ružová 63, 900 28 Ivanka pri Dunaji	01.06.2022	č. 117	18,94	200,00 €	2,50 €	mesačne	2
RENAS s.r.o.	Révová 7, 811 02 Bratislava	01.06.2022	č. 122, 123	39,08	350,00 €	2,50 €	štvrtročne	4
U:BIT s.r.o.	Karpatské námestie 10A, 831 06 Bratislava	01.10.2022	č. 115	19,54	240,00 €	2,50 €	mesačne	1
DANICON HOLDING, a.s.	Pribylinská 12, 831 04 Bratislava	16.06.2022	č. 213	19,54	200,00 €	0,00 €	mesačne	0
Blaguss Slovakia s.r.o.	Pribylinská 10, 831 04 Bratislava	22.08.2022	č. 124, 125	38,48	359,00 €	0,00 €	mesačne	0



Administratívno-prevádzková budova





Prevádzková budova



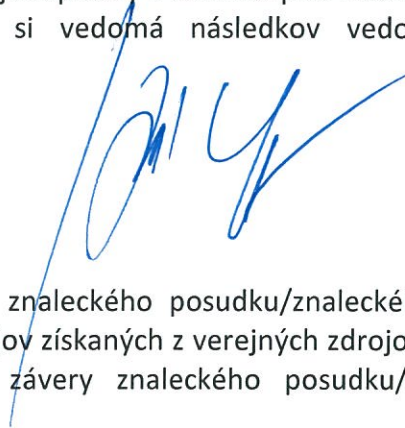
Sklad stavebného náradia a garáž

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore stavebníctvo, odvetví Pozemné stavby, pod evidenčným číslom 911157.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 255 / 2022

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.



Znalkyňa pri vypracovaní tohto znaleckého posudku/znaleckého úkonu vychádzala z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov. V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku/znaleckého úkonu, môže byť vypracované ich doplnenie.

Číslo rovnopisu: 1

