

Znalec: Ing. Adriana Melišková, evid. číslo znalca: 913954, Pod Sadom 770/39,
010 04 Žilina, tel. 0903 55 44 41

Zadávateľ: LICITOR group, a.s.
Sládkovičova 6, 010 01 Žilina

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č. D900324 zo dňa 28.3.2025

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo úkonu: 50/2025

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností – Administratívna budova č.s. 2978 na parc. KN č. 13625/8, 13625/10, 13625/134 k.ú. Nové mesto, obec Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III, Magnetova ul.11, s príslušenstvom, Vrátnica č.s. 2978 na parc. KN č. 13625/94 k.ú. Nové mesto, obec Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III a pozemkov parc. KN č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/94, 13625/110, 13625/114, 13625/115, č.13625/134, 13625/189, 13625/199 k.ú. Nové mesto, obec Bratislava - Nové Mesto., pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Fio banka, a.s., V celnici 1028/10, 117 21 Praha 1, ČR, IČO: 618 58 374.

Počet strán (z toho príloh): 72 (33)

Počet vyhotovení: 4+1 archívne

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností – Administratívna budova č.s. 2978 na parc. KN č. 13625/8, 13625/10, 13625/134 k.ú. Nové mesto, obec Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III, Magnetova ul.11, s príslušenstvom, Vrátnica č.s. 2978 na parc. KN č. 13625/94 k.ú. Nové mesto, obec Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III a pozemkov parc. KN č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/94, 13625/110, 13625/114, 13625/115, č.13625/134, 13625/189, 13625/199 k.ú. Nové mesto, obec Bratislava - Nové Mesto.

2. Účel znaleckého posudku: pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Fio banka, a.s., V celnici 1028/10, 117 21 Praha 1, ČR, IČO: 618 58 374

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 2.4.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 12.4.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom :

- Odborný posudek č.75/2023 vypracovaný spoločnosťou KMM Investing, s.r.o. so sídlom Doubí 201/18, 644 00 Brno (doc. JUDr. Ing. Zdeněk Dufek, Ph.D., Ing. Lukáš Dřínovský, Ph.D., Ing. et Ing. Hana Bartošová) zo dňa 21.11.2023.
- Znalecký posudok č.223/2018 vypracovaný Ing. Ivanom Izakovičom zo dňa 21.09.2018.
- Vyjadrenie č. 41307/10349/2020/ZP/PIFTA vydané Mestskou časťou Bratislava -Nové Mesto, miestny úrad Bratislava-Nové Mesto, oddelenie životného prostredia a územného plánovania dňa 4.12.2020
- Kolaudačné rozhodnutie na povolenie užívania administratívneho objektu po zrealizovanej nadstavbe, č. 2000/11949-150/151-EDA-49, vydané Okresným úradom Bratislava III dňa 14.9.2000
- Kolaudačné rozhodnutie na povolenie užívania administratívneho objektu po zrealizovanej prístavbe jedálne, č. 2000/19044-150/151-EDA-10, vydané Okresným úradom Bratislava III dňa 5.4.2001
- Pôdorysy jednotlivých podlaží objektu, rez

b) Podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6639 k.ú. Nové mesto, obec Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2815 k.ú. Nové mesto, obec Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III, vytvorený cez katastrálny portál
- Snímka z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál
- Obhliadka nehnuteľnosti
- Fotodokumentácia
- Štatistické údaje NBS (úrokové miery z nových vkladov, základná úroková sadzba ECB)
- Územno-plánovacie informácie z ÚPN hl. mesta Bratislava
- Prieskum na realitných portáloch

6.Použitie právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR 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
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., novelizovaná 160/2023, ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam

- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č.323/2010 Z. z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- STN 7340 55 - Výpočet obstarávaného priestoru pozemných stavebných objektov.

7. Definície dôležitých pojmov:

Všeobecná hodnota (VŠH) – definícia podľa ods. g § 2, vyhl. č. 492/2004 Z.z.: Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal 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.

Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia nezodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia – konkurz, exekúcia a pod. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Výnosová hodnota (HV)

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

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb je nevyhnutnou súčasťou procesu ohodnotenia, pri ktorej sú zisťované objemové a technické parametre, technický stav, miera dokončenia a pod. Technická hodnota je následne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie, prípadne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou.

Východisková hodnota stavieb je stanovená na báze rozpočtových ukazovateľov podľa základného vzťahu:

$$VH = M \cdot (RU \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M) \quad [€],$$

kde

- M – počet merných jednotiek, m³ obstarávaného priestoru pre posudzovanú hlavnú stavbu, resp. bežný m a m² pre príslušenstvo.
- RU – rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).
- k_{CU} – koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty vydané za 4. štvrtrok 2024 (posledné oficiálne publikované údaje k dátumu ohodnotenia).
- k_V – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu. Určený je na báze cenových podielov jednotlivých konštrukcií a vybavení stavieb. Pri technickej infraštruktúre je k_V = 1.
- k_{ZP} – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri inžinierskych stavbách.

- k_{VP} – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri inžinierskych stavbách.
- k_K – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby.
- k_M – koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

Technická hodnota sa stanoví podľa vzťahu

$$TH = \frac{TS}{100} VH$$

alebo

$$TH = VH - HO \text{ [€]},$$

kde

TH – technická hodnota stavby [€],

TS – technický stav stavby [%], stanovený podľa vzťahu $TS = 100 - O$ [%],

VH – východisková hodnota stavby [€].

Opotrebenie stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod.

Všeobecná hodnota stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda (len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Metóda polohovej diferenciácie

Metóda polohovej diferenciácie:

Metóda polohovej diferenciácie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}HS = TH * k_{PD} \text{ [€]}$$

kde:

TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli pre stavby použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciácie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Kombinovaná metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb sa použije iba vtedy, ak sú stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu.

Všeobecná hodnota stavieb sa pri kombinovanej metóde vypočíta podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \text{ [€]},$$

kde: HV - výnosová hodnota stavieb (bez výnosu pozemkov),

TH - technická hodnota stavieb,

a - váha výnosovej hodnoty,

b - váha technickej hodnoty.

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí: $a > b$.

Všeobecná hodnota pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Metóda polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky v zastavanom území obcí a stavebné pozemky mimo zastavaného územia obcí vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
 k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: Neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Všeobecná hodnota nehnuteľností je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie a kombinovanou metódou (táto bola vypočítaná pre stavbu po dokončení rekonštrukcie a následne výpočtom upravená pre nedokončenú stavbu). Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku relevantných podkladov vhodných na porovnanie z titulu typu stavby. Rozpočtový ukazovateľ objektov je vytvorený v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa štatistických údajov vydaných ŠU SR za 4.štvrtrok 2024 - 3,831.

Všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Metóda porovnávania pozemkov bola vylúčená, z dôvodu absencie obdobných pozemkov v porovnateľných lokalitách - pozemky zastavané objektom a jeho príslušenstvom. Zistené ponuky uvedené v prílohách ZP majú informatívny charakter Výnosová metóda nebola použitá na základe predpokladu, že pozemok nie je schopný dosahovať výnos (neboli preukázateľne zistené doklady preukazujúce schopnosť pozemkov prinášať primeraný výnos formou prenájmu a existenciu trhu s prenájomom pozemkov v danej lokalite).

Vo všeobecnej hodnote pozemkov sú vo všeobecnosti zohľadnené tieto základné faktory:

- možnosť využitia ohodnocovaných pozemkov v čase ohodnotenia
- poloha pozemku (ZUO alebo mimo ZUO) a jeho dostupnosť z existujúcich komunikácií (možnosť dopravného napojenia na infraštruktúru najbližšieho sídelného útvaru v čase ohodnotenia),
- okolitá zástavba a prírodné prekážky obmedzujúce využitie pozemkov (napr. blízkosť vodných tokov, terénne zlomy, ochranné pásma vedení sietí, líniových stavieb),
- možnosť napojenia na existujúce inžinierske siete v čase ohodnotenia (finančná náročnosť spojená s vybudovaním inžinierskych sietí),

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6639 k.ú. Nové mesto, obec Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III, vytvorený cez katastrálny portál

ČASŤ A. Majetková podstata :

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape:

Parc. č. 13625/7	zastavané plochy a nádvoria	o výmere	1117 m ²
Iné údaje: Bez zápisu			
Parc. č. 13625/8	zastavané plochy a nádvoria	o výmere	296 m ²
Iné údaje: Bez zápisu			
Parc. č. 13625/10	zastavané plochy a nádvoria	o výmere	1046 m ²
Iné údaje: Bez zápisu			
Parc. č. 13625/110	zastavané plochy a nádvoria	o výmere	279 m ²
Iné údaje: Bez zápisu			
Parc. č. 13625/115	zastavané plochy a nádvoria	o výmere	13 m ²
Iné údaje: Bez zápisu			
Parc. č. 13625/134	zastavané plochy a nádvoria	o výmere	53 m ²
Iné údaje: Bez zápisu			
Parc. č. 13625/189	zastavané plochy a nádvoria	o výmere	140 m ²
Iné údaje: Bez zápisu			
Parc. č. 13625/199	zastavané plochy a nádvoria	o výmere	14 m ²
Iné údaje: Bez zápisu			

Stavby:

Súp. č. 2978	na parc. č. 13625/8	(15 – Administratívna budova),
	na parc. č. 13625/10	
	na parc. č. 13625/134	

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

1 RETAIL PROJEKT BOX s.r.o., Šancová 48, Bratislava, PSČ 811 05, SR, IČO: 51868971 (1/1)

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-21559/2020 zo dňa 06.08.2020.

Iné údaje: Rozhodnutie Okresného úradu Bratislava, katastrálneho odboru X-150/2023 zo dňa 15.8.2023.

ČASŤ C. Ťarchy : vecné bremená a záložné práva vid' LV v prílohách posudku

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2815 k.ú. Nové mesto, obec Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III, vytvorený cez katastrálny portál

ČASŤ A. Majetková podstata :Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape:Parc. č. 13625/94 zastavané plochy a nádvoria o výmere 31 m²

Iné údaje: Bez zápisu

Parc. č. 13625/114 zastavané plochy a nádvoria o výmere 2338 m²

Iné údaje: Bez zápisu

Stavby:

Súp. č. 2978 na parc. č. 13625/94 Vrátnica (20 – Iná budova),

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

1 miver s.r.o., Šafárikovo nám. 7, Bratislava, PSČ 811 02, SR, IČO: 45285241 (1/1)

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-28898/09 zo dňa 21.12.2009.

Iné údaje: Protokol o oprave chyby v katastrálnom operáte X-137/2020.

Poznámky: Začatie výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, na pozemky registra C KN parc. č. 13625/94, 13625/114 a na stavbu so súp. č. 2978 na parc. č. 13625/94, v prospech záložného veriteľa Fio banka, a.s. (IČO 61858374), Česká republika, v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z., P-132/2024.

ČASŤ C. Ťarchy : vecné bremená a záložné práva vid' LV v prílohách posudku**c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 2.4.2025
- Zameranie nehnuteľností vykonané dňa 2.4.2025
- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 2.4.2025

d) Technická dokumentácia:

Predložená bola čiastočná projektová dokumentácia vyhotovená za účelom zmeny stavby, v rozsahu pôdorysov jednotlivých podlaží, rezu, v elektronickej forme. Vzhľadom na prebiehajúcu rekonštrukciu nebolo možné na 1.-2. nadzemnom podlaží, kde boli vybúrané deliace priečky porovnať skutočný stav s predloženou dokumentáciou, na ostatných podlažiach je dispozícia v súlade s predloženou dokumentáciou. Jedná sa o stavebnú dokumentáciu neoverenú v stavebnom konaní. Zadávatel'om bolo predložené Vyjadrenie č. 41307/10349/2020/ZP/PIFTA vydané Mestskou časťou Bratislava -Nové Mesto, miestny úrad Bratislava-Nové Mesto, oddelenie životného prostredia a územného plánovania dňa 4.12.2020, v ktorom je súhlasné stanovisko predmetného odboru s plánovanou zmenou účelu využitia administratívnej budovy na polyfunkciu.

Podľa údaju v predloženom doklade - Vyjadrenie č. 41307/10349/2020/ZP/PIFTA vydané Mestskou časťou Bratislava -Nové Mesto, miestny úrad Bratislava-Nové Mesto, oddelenie životného prostredia a územného plánovania dňa 4.12.2020 boli pôvodné budovy dané do užívania v roku 1982. Približne v roku 1995 boli na budove realizované rozsiahle rekonštrukcie (zmena dispozícií, výmena okien, zateplenie fasády), v roku 2000-2001 bola budova pristavená o časť jedálne na prízemí a súčasne aj nadstavená o ďalšie tri poschodia. Súčasne bola realizovaná rekonštrukcia výtahu, výmena podláh (kobercov), výmena dverí, výmena sanity, nové zariadenie kuchyne a jedálne, boli vyhotovené rozvody centrálne klimatizácie. Pre uvedené zmeny stavby boli predložené nasledovné doklady:

- Kolaudačné rozhodnutie na povolenie užívania administratívneho objektu po zrealizovanej nadstavbe, č. 2000/11949-150/151-EDA-49, vydané Okresným úradom Bratislava III dňa 14.9.2000
- Kolaudačné rozhodnutie na povolenie užívania administratívneho objektu po zrealizovanej prístavbe jedálne, č. 2000/19044-150/151-EDA-10, vydané Okresným úradom Bratislava III dňa 5.4.2001

V roku 2020 bola na objekte zahájená ďalšia rozsiahla rekonštrukcia spojená s plánovanou zmenou účelu využitia z administratívnej budovy na polyfunkčnú budovu. Táto skutočnosť je uvádzaná vo vyššie uvedenom Vyjadrení č. 41307/10349/2020/ZP/PIFTA vydaného Mestskou časťou Bratislava -Nové Mesto, miestny úrad Bratislava-Nové Mesto, oddelenie životného prostredia a územného plánovania. Stavebné povolenie pre predmetnú zmenu účelu využitia nebolo predložené, podľa vyjadrení zadávateľa pravdepodobne nebolo vydané. Vzhľadom na skutkový technický stav stavby je vo výpočte uvažované s vyhotovením v zmysle predloženej stavebnej dokumentácie.

V súčasnosti je administratívna budova bez využitia z dôvodu prebiehajúcej rozsiahlej rekonštrukcie, ktorá do súčasnosti nebola dokončená (okrem dvojpodlažnej časti, ktorá je čiastočne prenajímaná).

e) Údaje katastra nehnuteľnosti :

Hodnotené nehnuteľnosti - Administratívna budova č.s. 2978 na parc. KN-C č. 13625/8, 13625/10, 13625/134 k.ú. Nové mesto, obec Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III a pozemky parc. KN č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/94, 13625/110, 13625/114, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 k.ú. Nové mesto, obec Bratislava - Nové Mesto sú evidované na liste vlastníctva č. 6639 k.ú. Nové mesto, obec Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III, stavba je zakreslená v snímke z katastrálnej mapy v súlade so skutkovým stavom. Hlavná stavba - Administratívna budova č.s. 2978 je evidovaná s kódom využitia 15 - administratívna budova, stavebno-technický stav rozostavanej stavby zodpovedá plánovanej zmene účelu využitia na polyfunkčnú stavbu, právne doklady o schválení predmetnej zmeny neboli predložené. Vrátnica č.s. 2978 na parc. KN č. 13625/94 a pozemky parc. KN-C č. 13625/94, 13625/114 k.ú. Nové mesto, obec Bratislava - Nové Mesto sú evidované na liste vlastníctva č. 2815 k.ú. Nové mesto, obec Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III, stavba je zakreslená v snímke z katastrálnej mapy v súlade so skutkovým stavom. Všetky pozemky sú evidované v súlade s ich využitím, s kódom umiestnenia 1- pozemky v zastavanom území obce.

Na pozemkoch parc. KN-C č. 13625/7, 13625/110, 13625/199 k.ú. Nové mesto, obec Bratislava - Nové Mesto sú na liste vlastníctva č. 6639 evidované vecné bremená:

Vecné bremeno - právo prechodu a prejazdu automobilom cez pozemok p.č. 13625/7 a 13625/110 v rozsahu vyznačenom v geom. pláne 3/2001, v prospech MUREXIN - AUSTROTHERM s.r.o. IČO 17316189 podľa V - 800/2002 zo dňa 26.6.2002

Vecné bremeno in rem spočívajúce:

- v povinnosti vlastníka pozemku registra C KN parc. č. 13625/199 ,striepť právo vstupu za účelom užívania, prevádzkovania, údržby, opravy, úpravy Trafostanice

- v povinnosti vlastníka pozemku registra C KN parc. č. 13625/7 striepť uloženie trasy káblových prípojk VN a NN a právo na vstup na pozemok za účelom užívania, prevádzkovania, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie

v p r o s p e c h vlastníka nehnuteľnosti:

- Stavba Trafostanica postavená na pozemku CKN s parc. č. 13625/199, podľa V-30193/2020 zo dňa 28.10.2020

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

- Administratívna budova č.s. 2978 na parc. KN č. 13625/8, 13625/10, 13625/134 k.ú. Nové mesto, obec Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III
- Vrátnica č.s. 2978 na parc. KN č. 13625/94 k.ú. Nové mesto, obec Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III
- Vonkajšie úpravy a príslušenstvo na parc. KN č. 13625/7, 13625/110, 13625/114, 13625/115, 13625/189, 13625/199 k.ú. Nové mesto, obec Bratislava - Nové Mesto
- Pozemky parc. KN č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/94, 13625/110, 13625/114, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 k.ú. Nové mesto, obec Bratislava - Nové Mesto

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: Prípadné vedenia inžinierskych sietí, ktoré neboli v teréne identifikované, ani zadávateľom znaleckého posudku špecifikované.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov:

Výrez z predloženého Vyjadrenia č. 41307/10349/2020/ZP/PIFTA vydaného Mestskou časťou Bratislava -Nové Mesto, miestny úrad Bratislava-Nové Mesto, oddelenie životného prostredia a územného plánovania dňa 4.12.2020:

V zmysle Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy z r. 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov sú predmetné pozemky súčasťou stabilizovaného územia určeného ako zmiešané územie obchodu a služieb výrobných a nevýrobných (kód funkcie 502).

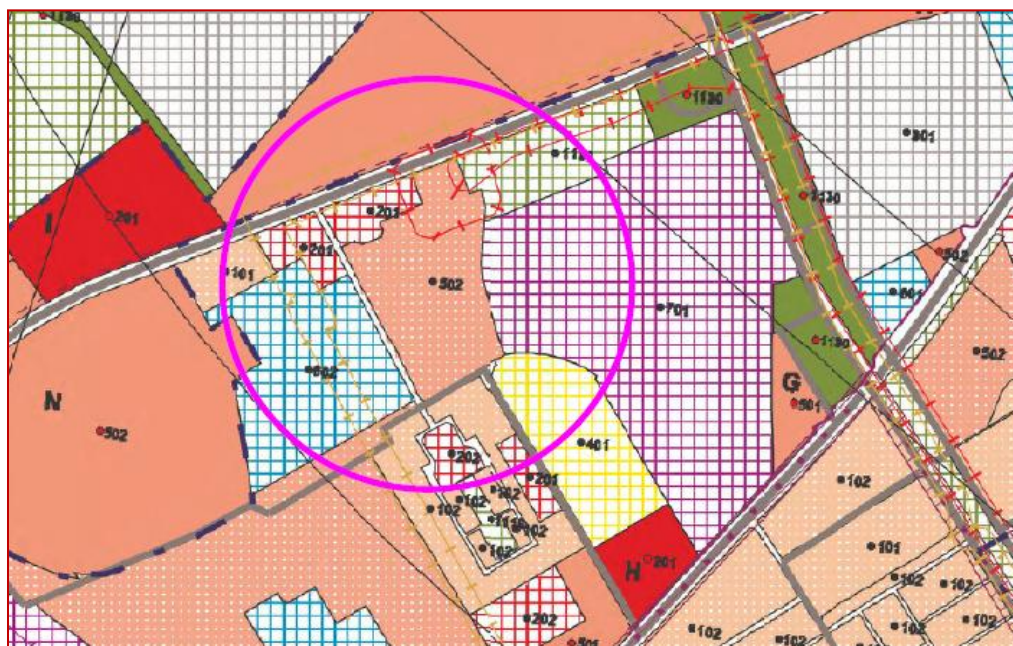
Podľa uvedeného územného plánu je **stabilizované územie** také územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie a predpokladá istú mieru stavebných zásahov (dostavba, prístavba, nadstavba, prestavba, novostavba), pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Mierkou a limitom pre nové zásahy v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri novej výstavbe v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. **Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do nej neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.** Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území je uplatnenie požiadaviek a regulatívov funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Pre zmiešané územie obchodu a služieb výrobných a nevýrobných (kód funkcie 502) platia nasledujúce podmienky využitia funkčných plôch: Územia pre umiestňovanie obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

- **prevládajúce:** zariadenia obchodu, zariadenia výrobných a nevýrobných služieb,
- **prípustné:** v území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia veľkoobchodu, výstavné a predvážacie priestory, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, zeleň liniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia,
- **prípustné v obmedzenom rozsahu:** v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: byty v objektoch určených pre inú funkciu, zariadenia občianskej vybavenosti viažuce sa na funkciu, zariadenia na zber odpadov,
- **nepripustné:** v území nie je prípustné umiestňovať najmä: rodinné domy a bytové domy, areálové zariadenia občianskej vybavenosti, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, stavebné dvory a zariadenia, stavby pre individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Vo funkčnej ploche pre zmiešané územie obchodu a služieb výrobných a nevýrobných (kód 502) sú byty v objektoch určených pre inú funkciu zaradené medzi spôsoby prípustné v obmedzenom rozsahu, a teda **nie sú v rozpore s prevládajúcim funkčným využitím**. Ich umiestňovanie však musí byť posudzované jednotlivo pre konkrétne územie na základe urbanistických kritérií, vplyvu na životné prostredie, ale aj vlastností a podmienok tohto územia. Je pritom potrebné vyhodnotiť podiel celkových podlažných plôch navrhovaných služobných bytov v celej funkčnej ploche kódu 502, pričom prípustná miera služobných bytov vo funkčnej ploche predstavuje cca 10% podlažných plôch z celej funkčnej plochy.



2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Administratívna budova č.s. 2978 na parc. KN č. 13625/8, 13625/10, 13625/134 k.ú. Nové mesto, obec Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III, Magnetova ul.11

Predmetom ohodnotenia je Administratívna budova č.s. 2978 na parc. KN-C č. 13625/8, 13625/10, 13625/134 k.ú. Nové mesto, obec Bratislava - Nové Mesto, postavená v rámci uličnej zástavby na Magnetovej ulici v Bratislave – Nové Mesto, ktorá je prímestskou časťou hlavného mesta Bratislava. Jedná sa o obchodno-priemyselnú lokalitu so zástavbou menších/väčších výrobných a skladových areálov a technicko-prevádzkových objektov pre služby, veľkoobchod a pod..

Podľa údajov v predloženej doklade -Vyjadrenie č. 41307/10349/2020/ZP/PIFTA vydané Mestskou časťou Bratislava -Nové Mesto, miestny úrad Bratislava-Nové Mesto, oddelenie životného prostredia a územného plánovania dňa 4.12.2020 boli pôvodné budovy dané do užívania v roku 1982. Približne v roku 1995 boli na budove realizované rozsiahle rekonštrukcie (zmena dispozícií, výmena okien, zateplenie fasády), v roku 2000-2001 bola budova pristavená o časť jedálne na prízemí a súčasne aj nadstavená o ďalšie tri poschodia. Súčasne bola realizovaná rekonštrukcia výťahu, výmena podláh (kobercov), výmena dverí, výmena sanity, nové zariadenie kuchyne a jedálne, boli vyhotovené rozvody centrálne klimatizácie.

V roku 2020 bola na objekte zahájená ďalšia rozsiahla rekonštrukcia spojená s plánovanou zmenou účelu využitia z administratívnej budovy na polyfunkčnú budovu. Táto skutočnosť je uvádzaná vo vyššie uvedenom Vyjadrení č. 41307/10349/2020/ZP/PIFTA vydaného Mestskou časťou Bratislava -Nové Mesto, miestny úrad Bratislava-Nové Mesto, oddelenie životného prostredia a územného plánovania. Stavebné povolenie pre predmetnú zmenu účelu využitia nebolo predložené, podľa vyjadrení zadávateľa pravdepodobne nebolo vydané. V súčasnosti je administratívna budova bez využitia z dôvodu prebiehajúcej rozsiahlej rekonštrukcie, ktorá do súčasnosti nebola dokončená (okrem dvojpodlažnej časti, ktorá je čiastočne prenájomná).

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Objekt je samostatne stojaci, pozostáva z hlavnej sedempodlažnej časti a dvojpodlažnej časti vzájomne prepojených spojovacím traktom. Hlavná časť objektu časť je s čiastočným podpivničením, má sedem nadzemných podlaží, z toho posledné podlažie je ustupujúce. Dvojpodlažná časť je bez podpivničenia, s dvomi podlažiami, jedným vlastným samostatným vstupom v rámci areálu, nachádzajú sa tu komunikačné a kancelárske priestory so zázemím. Hlavná časť objektu má jeden hlavný a jeden bočný vstup. Podlažia sú vertikálne prepojené centrálnym schodiskom a výťahom, ktoré sú v hlavnom komunikačnom jadre v južnej časti objektu, v severnej časti objektu je ďalšie schodisko slúžiace ako požiarné schodisko.

- 1.PP (suterén) - je čiastočne zapustené poschodie vzhľadom k úrovni terénu. Pozostáva z technických priestorov (výmenička) a skladov.
- 1.NP (prízemie) - je vyvýšené poschodie vzhľadom k upravenému terénu. Pôvodne pozostávalo z jedálne, reštaurácie, kuchyne, toaliet, kancelárií a schodísk. V súčasnosti je celé poschodie vo fáze prípravy na rekonštrukciu (chýba čiastočne vybúraná podlaha, čiastočne sú vybúrané priečky, vysekané drážky pre siete, demontované vykurovacie telesá, vnútorné parapety, časť dverí, celá kuchyňa, vedenia elektroinštalácie, štrukturovanej kabeláže, čiastočne podhl'ady).
- 2.NP (1. poschodie) - pôvodne sa tu nachádzali kancelárie. V súčasnosti je celé poschodie vo fáze začatej rekonštrukcie – búracie práce (vybúrané sú takmer všetky priečky, demontované sú dvere, podlahy, vysekané drážky pre siete, demontované vykurovacie telesá, vnútorné parapety, vedenia elektroinštalácie, štrukturovanej kabeláže, podhl'ady, rozvodné skrine nefunkčné), niektoré dverné otvory sú čiastočne zamurované.
- 3.NP (2. poschodie) - pôvodne sa tu nachádzali kancelárie, po rekonštrukcii sú tu plánované kancelárie/byty. V súčasnosti je celé poschodie vo fáze začatej rekonštrukcie – búracie práce (vybúrané sú priečky, demontované sú dvere, podlahy, vysekané drážky pre siete, demontované vykurovacie telesá, vnútorné parapety, vedenia elektroinštalácie, štrukturovanej kabeláže, podhl'ady, rozvodné skrine nefunkčné), niektoré dverné otvory sú čiastočne zamurované.
- 4.NP (3. poschodie) - pôvodne sa tu nachádzali kancelárie, po rekonštrukcii sú tu plánované byty. V súčasnosti je celé poschodie vo fáze začatej rekonštrukcie – búracie práce (vybúrané sú priečky, demontované sú dvere, podlahy, vykurovacie telesá, vnútorné parapety, vedenia elektroinštalácie, štrukturovanej kabeláže, podhl'ady, rozvodné skrine nefunkčné), niektoré dverné otvory sú čiastočne

zamurované a naviac sú čiastočne realizované hliníkové rastre pre SDK priečky a na miestach sú osadené SDK priečky.

- 5.NP (4. poschodie) - pôvodne sa tu nachádzali kancelárie, po rekonštrukcii sú tu plánované byty. V súčasnosti je celé poschodie vo fáze začatej rekonštrukcie – na danom poschodí už boli búracie práce ukončené a je vo fáze výstavby a dokončovacích prác. Na poschodí sú už hotové sadrokartónové priečky, povrchové úpravy stien, rozvody sietí, sú osadené podomietkové montážne telesá pre WC. Chýbajú podlahy, dvere, na chodbe podhl'ady, sanita, kuchyne, batérie, ventily, povrchový elektroinštalčný materiál a pod..
- 6.NP (5. poschodie) - pôvodne sa tu nachádzali kancelárie, po rekonštrukcii sú tu plánované byty. V súčasnosti je celé poschodie vo fáze začatej rekonštrukcie – na danom poschodí už boli búracie práce ukončené a je vo fáze dokončovacích prác. Na poschodí sú už hotové priečky, povrchové úpravy stien, rozvody sietí, sú osadené podomietkové montážne telesá pre WC, v dvoch bytoch je položená aj vinylová podlaha a na chodbách je položená dlažba, hotové sú podhl'ady (na miestach sú lokálne poškodené). Chýbajú podlahy v bytoch, dvere, sanita, kuchyne, batérie, ventily, povrchový elektroinštalčný materiál a pod..
- 7.NP (6. poschodie) - je v pôvodnom stave, kde boli situované kancelárie a technický priestor. Na poschodí nie sú začaté práce na rekonštrukcii, ale sú na miestach zničené podlahy (koberce), priečky (SDK obklad), podhl'ady, okenné žalúzie. Súčasne je kompletne demontovaná technológia centrálnej klimatizácie demontované čiastočne dvere.

Navrhovaná dispozícia v Odbornom posudku č.75/2023 vypracovaný spoločnosťou KMM Investing, s.r.o.:

ODBORNÝ POSUDEK**KMM INVESTING**

Popis navrhovaného dispozičného riešenia
Suterén (1.PP)
Objekt je čiastočne podpivničený – 4 moduly zo severnej strany objektu, neúplný dvojtrakt. Suterénne priestory budú slúžiť ako skladové priestory pre byty (pivnice) a prenajímateľné priestory pre nevýrobné služby. Možnosť odstránenia vybraných priečok musí pred realizáciou skontrolovať a potvrdiť projektant statiky.

Prizemie (1.NP)
Zvýšené prizemie je prístupné z ulice. Pôvodná reštaurácia/jedáleň s kuchyňou sa upraví na priestor občianskej vybavenosti viažucej sa na funkciu a skladové priestory pre byty a prenajímateľné priestory pre nevýrobné služby. Vznikne tu aj nová chodba, ktorá zachová prechod do susedného objektu. Priestor občianskej vybavenosti viažucej sa na funkciu bude mať samostatný vstup do zádveria objektu. Zvyšné priestory prizemia ostávajú funkčne a dispozične nezmenené. Vstupný priestor susedí s recepciou, vertikálnym jadrom (schodisko a výťah) a hygienickým zázemím. Zvyšok objektu je tvorený kancelárskymi priestormi. V severnej časti objektu sa nachádza únikové schodisko s únikovým východom do exteriéru.

2.NP – 4.NP
V rámci dispozičného trojtraktu v strede ostáva chodba a po stranách budú vybudované prenajímateľné priestory pre nevýrobné služby a jeden trojizbový byt viažuci sa na funkciu podlažia. Keďže každý prenajímateľný priestor bude mať vlastnú hygienu, tak sa vytvoria prenajímateľné priestory pre nevýrobné služby aj v priestoroch pôvodných spoločných hygienických zázemí. Pri únikovom schodisku sa navrhuje spomínaný trojizbový byt.

5.NP – 6.NP
V rámci dispozičného trojtraktu v strede ostáva chodba a po stranách budú vybudované byty. Dvojizbové na východnej strane objektu a jednoizbové na západnej strane objektu. Pri únikovom schodisku sa navrhuje trojizbový byt. Keďže každý byt bude mať vlastnú hygienu, tak sa vytvoria byty aj v priestoroch pôvodných spoločných hygienických zázemí.

7.NP
Na najvyššom podlaží sa navrhuje z reprezentačného priestoru spraviť spoločenský priestor cez dva moduly s hygienou a pochádzna strecha/terasa ukončená technologickou miestnosťou nad hlavným vertikálnym jadrom.

Inžinierske siete:
Všetky priestory budú mať nové rozvody médií a tieto rozvody budú napojené na existujúce siete v budove. Bude potrebné vybudovať ležaté i zvislé kanalizačné rozvody, realizovať nové vodovodné potrubie, prerobiť vzduchotechniku, vybudovať nové zdravotnícke rozvody. Obdobne budú realizované nové elektrické rozvody.

Navrhovaný stav:
Búracie práce:
Všetky jestvujúce priečky budú odstránené/upravené tak, aby spĺňali potrebné akustické a požiarne normové požiadavky. Všetky okenné otvory, ktoré nespĺňajú akustické požiadavky budú demontované a nahradené novými. Normovo nevyhovujúca tepelná izolácia bude odstránená a nahradená vyhovujúcou. Na 2.-6. NP budú odstránené hygienické jadrá a kuchynky vrátane zariadení predmetov.
Kvôli vedeniu nových rozvodov (zdravotechnika, vzduchotechnika) bude nutné v strope prebúrať otvory pre potrubia. Z priestorov sa odstránia rozvody kúrenia vrátane koncových zariadení. Nevyhovujúce dvemé krídla budú demontované aj s rámami. Z dôvodu riešenia nového podlahového vykurovania sa odstránia potery v podlahách. Všetky podlahové povrchové materiály na 2.-7.NP sa odstránia.

Konštrukčné a materiálové vyhotovenie :

Základové konštrukcie tvoria základové pásy s vodorovnou izoláciou a prefabrikované pätky. Nosná konštrukcia podzemného podlažia a nadzemných podlaží je montovaný železobetónový skelet systému MS-RP s nosnými stĺpmi 400x400 mm, v dĺžke 13 modulov s rozponom 6,0 m s priečnymi nosnými rámami. Pôvodný obvodový plášť I.NP až IV.NP je murovaný z porobetónových tvárnic hrúbky 250 mm s dodatočným kontaktným zateplením. Konštrukčná výška I.NP je 4,20 m, ostatných nadzemných podlaží je 3,60 m. V objekte sú dve schodiská, konštrukcia schodiska je železobetónová, dvojramenná, s povrchovou úpravou keramická dlažba, steny výtahovej šachty železobetónové monolitické. Priečky boli prevažne odstránené, sú murované, nové priečky sú plánované ako sadrokartónové. Stropné konštrukcie sú železobetónové panely na priečnych rámoch, v časti nadstavby je monolitická železobetónová konštrukcia stropu, sadrokartónové podhl'ady s osvetlením. Prístavba je zrealizovaná ako nosné obvodové murivo v hrúbke do 40 cm, podzemné podlažie betónové so zvislou izoláciou. Strecha rovná, strešná krytina hydroizolačná fólia Fatrafol, pochôdzna terasa s betónovou dlažbou (čiastočne poškodená). Klampiarske konštrukcie sú úplne z pozinkovaného plechu, stropy s rovným podhl'adom, schody s povrchom keramická dlažba, okná plastové s dvojítm zasklením s interiérovými žalúziami, v časti serverovne na III.NP vonkajšie hliníkové rolety. Na I.PP dvere plné drevené, vstupné na I.NP plastové, ostatné drevené dyhované, podlahy boli v administratívnych priestoroch textilné kobercové (v súčasnosti sú demontované), v komunikačných priestoroch, kuchynkách, jedálni a kuchyne na I.NP a sociálnych zariadeniach bola keramická dlažba (v súčasnosti je vybúraná), na I.PP betónová podlaha v skladových a technických priestoroch. Fasádna omietka so zateplením je silikátová zo štyroch strán. Objekt je napojený na rozvod el. energie, vody, kanalizácie, teplovod. Vykurovanie je ústredné teplovodné, radiátory boli oceľové doskové (v súčasnosti sú demontované aj s väčšinou rozvodov), v časti boli podlahové konvektory (v súčasnosti sú demontované), diaľkový prívod horúcej pary (v súčasnosti je odstavený a zaslepený), rozvod studenej a teplej vody, zdroj teplej vody tri zásobníkové ohrievače na I.PP-pravdepodobne nefunkčné. V objekte je zrealizovaný centrálny rozvod klimatizácie, na VII.NP bola osadená centrálna klimatizačná jednotka Daikin (v súčasnosti je demontovaná), rozvod dátovej siete-prevažne odstránený, okrem 5.-6. NP. Dvojpodlažná časť objektu bola postavená zároveň s hlavnou časťou, neskôr na nej prebehli v rokoch 1995-2000 rekonštrukčné práce - výmena okien, zateplenie fasády, výmena podláh (kobercov), keramických obkladov v hygienických zariadeniach, výmena dverí, výmena sanity, boli vyhotovené rozvody klimatizácie. Táto časť objektu je čiastočne užívaná nájomníkom, zmluvy neboli predložené

Funkčnosť technickej infraštruktúry v rámci objektu nebola znalcom preverovaná, podľa skutkového stavu zisteného na obhliadke a podľa ústnych vyjadrení zadávateľa je na 1-4.NP nefunkčná, na 5.-6. nadzemnom podlaží zatiaľ nesprievádzkovaná. Podľa vizuálnych zistení, boli rekonštruované rozvody vody a kanalizácie, bez možnosti preverenia stupňa dokončenosti (zistené odhadom).

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 69 budovy pre riadenie, správu a administratívu - ostatné
KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**Pôvodná stavba z roku 1982**

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(79,40 \cdot 13,90 + 5,40 \cdot 5,00 + 8,30 \cdot 5,30) \cdot 0,30 + (12,90 \cdot 18,80 + 4,80 \cdot 6,75) \cdot 0,25$	421,13
Spodná stavba	
$24,40 \cdot 9,40 \cdot 3,20$	733,95
Vrchná stavba	
Prvé nadzemné podlažie:	0,00
$(79,40 \cdot 13,90 + 5,40 \cdot 5,00 + 8,30 \cdot 5,30) \cdot 4,20 + 12,90 \cdot 18,80 \cdot 3,60 + 4,80 \cdot 6,75 \cdot 2,6$	5 890,84
Druhé nadzemné podlažie:	0,00
$79,40 \cdot 13,90 \cdot 3,60 + (12,90 \cdot 18,80) \cdot 3,60$	4 846,25
Tretie nadzemné podlažie:	0,00
$79,40 \cdot 13,90 \cdot 3,60$	3 973,18
Štvrté nadzemné podlažie:	0,00
$79,40 \cdot 13,90 \cdot 3,60$	3 973,18
Zastrešenie	
dvojpodlažná časť:	0,00
$12,90 \cdot 18,80 \cdot (0,2 + 0,60) / 2 + (4,80 \cdot 6,75) \cdot 0,30$	106,73
Obstavaný priestor pôvodnej stavby	19 945,26

Prístavba z roku 2000

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
Prístavba - základy: $(18,05 \times 3,98) \times 0,30$	21,55
Vrchná stavba	
Prístavba - Prvé nadzemné podlažie:	0,00
$(18,05 \times 3,98) \times 4,20$	301,72
Nadstavba:	0,00
Piate nadzemné podlažie:	0,00
$(79,40 \times 13,90 + 0,84 \times 6,40) \times 3,60$	3 992,53
Šieste nadzemné podlažie:	0,00
$(79,40 \times 13,90 + 0,84 \times 6,40) \times 3,60$	3 992,53
Siedme nadzemné podlažie:	0,00
$(12,50 \times 13,90 + 18,70 \times 13,90 + 13,90 \times 6,40 + 0,84 \times 6,40) \times 3,60$	1 900,86
Zastrešenie	
Prístavba - Zastrešenie:	0,00
$(18,05 \times 3,98) \times 0,40$	28,74
Nadstavba - Zastrešenie:	0,00
$(79,40 \times 13,90 + 2,40 \times 3,50 + 12,90 \times 18,90 + 6,75 \times 4,81) \times 0,45$	624,75
Obstavaný priestor prístavby	10 862,68

Obstavaný priestor stavby celkom: 30 807,94 m³

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,993 \text{ (montovaná z dielcov betónových tyčových)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	24,40*9,40	229,36	Repr. 3,20		3,2
Nadzemné	1	$(79,40 \times 13,90 + 5,40 \times 5,00 + 8,30 \times 5,30) + 18,05 \times 3,98 + 12,90 \times 18,80 + 4,80 \times 6,75$	1521,41	Repr. 4,0703	$(((79,40 \times 13,90 + 5,40 \times 5,00 + 8,30 \times 5,30) + 18,05 \times 3,98) \times 4,20 + 12,90 \times 18,80 \times 3,60 + 4,80 \times 6,75 \times 2,60) / 1521,41$	4,0703
Nadzemné	2	$79,40 \times 13,90 + 12,90 \times 18,80$	1346,18	Repr. 3,60		3,6
Nadzemné	3	$79,40 \times 13,90$	1103,66	Repr. 3,60		3,6
Nadzemné	4	$79,40 \times 13,90$	1103,66	Repr. 3,60		3,6
Nadzemné	5	$79,40 \times 13,90 + 0,84 \times 6,40$	1109,04	Repr. 3,60		3,6
Nadzemné	6	$79,40 \times 13,90 + 0,84 \times 6,40$	1109,04	Repr. 3,60		3,6
Nadzemné	7	$(12,50 \times 13,90 + 18,70 \times 13,90 + 13,90 \times 6,40 + 0,84 \times 6,40)$	528,02	Repr. 3,60		3,6

Priemerná zastavaná plocha:

$$(229,36 + 1521,41 + 1346,18 + 1103,66 + 1103,66 + 1109,04 + 1109,04 + 528,02) / 8 = 1006,30 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(229,36 \times 3,2 + 1521,41 \times 4,0703 + 1346,18 \times 3,6 + 1103,66 \times 3,6 + 1103,66 \times 3,6 + 1109,04 \times 3,6 + 1109,04 \times 3,6 + 528,02 \times 3,6) / (229,36 + 1521,41 + 1346,18 + 1103,66 + 1103,66 + 1109,04 + 1109,04 + 528,02) = 3,68 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 1006,3) = 0,9438$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,68) = 0,8707$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia nedokončeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]	Cenový podiel hodnotenej nedokončenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							

1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	7,43	100	7,43	12,18
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,20	20,40	18,94	70	13,26	21,75
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	8,36	70	5,85	9,59
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	6,51	100	6,51	10,67
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,86	100	1,86	3,05
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,93	100	0,93	1,52
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	6,51	60	3,91	6,41
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,79	100	2,79	4,57
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,20	2,40	2,23	5	0,11	0,18
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,79	100	2,79	4,57
11	Dvere	3,00	1,10	3,30	3,07	10	0,31	0,51
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,10	5,50	5,11	100	5,11	8,38
14	Povrchy podláh	3,00	1,10	3,30	3,07	20	0,61	1,00
15	Vykurovanie	4,00	1,20	4,80	4,46	15	0,67	1,10
16	Elektroinštalácia	6,00	1,20	7,20	6,69	30	2,01	3,30
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,93	100	0,93	1,52
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,10	3,30	3,07	50	1,54	2,53
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,10	3,30	3,07	70	2,15	3,53
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,20	3,60	3,35	5	0,17	0,28
24	Výťahy	1,00	1,00	1,00	0,93	100	0,93	1,52
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	5,58	20	1,12	1,84
	Ďalšie konštrukcie							
26	kuchyne	-	-	2,50	2,32	0	0,00	0,00
	Spolu	100,00		107,60	100,00		60,99	100,00

Rozostavanosť stavby: 60,99 %

Nedokončenosť stavby: 39,01 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 107,60 / 100 = 1,0760$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [Eur/m³]

$VH = 93,01 \text{ Eur/m}^3 * 3,831 * 1,0760 * 0,9438 * 0,8707 * 0,993 * 1,10$

$VH = 344,1474 \text{ Eur/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Vzhľadom na genézu výstavby, technický stav v čase ohodnotenia a z toho vyplývajúce rôzne opotrebenie jednotlivých konštrukčných prvkov bol výpočet opotrebenia vykonaný analytickou metódou. Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$cp_i * O_i / 100$
1	Základy vrát. zemných prác	12,18	50,00	6,09
2	Zvislé konštrukcie	21,75	50,00	10,88
3	Stropy	9,59	50,00	4,80
4	Zastrešenie bez krytiny	10,67	50,00	5,34
5	Krytina strechy	3,05	50,00	1,53
6	Klampiarske konštrukcie	1,52	50,00	0,76
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,41	25,00	1,60

8	Úpravy vonkajších povrchov	4,57	30,00	1,37
9	Vnútorné keramické obklady	0,18	0,00	0,00
10	Schody	4,57	50,00	2,29
11	Dvere	0,51	30,00	0,15
12	Vráta	0,00	0,00	0,00
13	Okná	8,38	30,00	2,51
14	Povrchy podláh	1,00	25,00	0,25
15	Vykurovanie	1,10	25,00	0,28
16	Elektroinštalácia	3,30	25,00	0,83
17	Bleskozvod	1,52	40,00	0,61
18	Vnútorný vodovod	2,53	25,00	0,63
19	Vnútorná kanalizácia	3,53	15,00	0,53
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,28	0,00	0,00
24	Výt'ahy	1,52	40,00	0,61
25	Ostatné	1,84	45,00	0,83
26	kuchyne	0,00	0,00	0,00
Opotrebenie				41,89%
Technický stav				58,11%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$344,1474 \text{ Eur/m}^3 * 30807,94 \text{ m}^3$	10 602 472,45
Nedokončenosť	-39,01 % z 10 602 472,45	-4 136 024,50
Východisková hodnota nedokončenej stavby		6 466 447,95
Technická hodnota	58,11 % z 6 466 447,95 Eur	3 757 652,90

2.1.2 Vrátnica č.s. 2978 na parc. KN č. 13625/94 k.ú. Nové mesto, obec Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III

Predmetom ohodnotenia je objekt vrátnice postavený vo vstupe do areálu, pozostáva z veľkého prístrešku a uzatvorenej časti - vrátnice. Podľa údaju v predložennom doklade -Vyjadrenie č. 41307/10349/2020/ZP/PIFTA vydané Mestskou časťou Bratislava -Nové Mesto, miestny úrad Bratislava-Nové Mesto, oddelenie životného prostredia a územného plánovania dňa 4.12.2020 boli pôvodné budovy dané do užívania v roku 1982. V roku 2000 bola zrealizovaná čiastočná rekonštrukcia objektu - podlaha PVC, nové dvere, vonkajšie a vnútorné povrchové úpravy, plastové okná, hygienické zariadenie. Vzhľadom na vyššie uvedené bol výpočet opotrebenia stanovený analytickou metódou so zohľadnením aktuálneho technického stavu jednotlivých prvkov dlhodobej a krátkodobej životnosti. Objekt prístrešku je z betónovej konštrukcie, betónovo strechou, krytina je z asfaltových pásov, vonkajšie úpravy zo škrabaných omietok, vnútorné úpravy z vápenno cementovej omietky, okná plastové, podlahy PVC/ker. dlažba.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 65 budovy vrátnic, strážnic (včítane závor)

KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
7,30*16,80	122,64
Vrchná stavba	
7,30*16,80*4,0	490,56
Zastrešenie	
7,30*16,80*0,8	98,11
Obstavaný priestor stavby celkom	711,31

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

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,993 \text{ (montovaná z dielcov betónových tyčových)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	7,30*16,80	122,64	Repr. 4,0		4

Priemerná zastavaná plocha:

$$(122,64) / 1 = 122,64 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(122,64 * 4) / (122,64) = 4,00 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 122,64) = 1,1157$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4) = 0,8250$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	0,40	3,20	13,12
2	Zvislé konštrukcie	17,00	0,40	6,80	27,87
3	Stropy	9,00	0,20	1,80	7,38
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	0,60	4,20	17,22
5	Krytina strechy	2,00	0,60	1,20	4,92
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,60	0,60	2,46
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,10	0,70	2,87
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,50	1,50	6,15
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,10	0,20	0,82
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,20	0,60	2,46
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,15	0,75	3,08
14	Povrchy podláh	3,00	0,15	0,45	1,85
15	Vykurovanie	4,00	0,10	0,40	1,64
16	Elektroinštalácia	6,00	0,10	0,60	2,46
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,10	0,30	1,23
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,10	0,30	1,23
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,02	0,04	0,16
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,05	0,15	0,62
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,10	0,60	2,46
	Spolu	100,00		24,39	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 24,39 / 100 = 0,2439$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,831$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,10$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 93,01 \text{ Eur/m}^3 * 3,831 * 0,2439 * 1,1157 * 0,8250 * 0,993 * 1,10$$

$$VH = 87,3770 \text{ Eur/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Vzhľadom na genézu výstavby, technický stav v čase ohodnotenia a z toho vyplývajúce rôzne opotrebenie jednotlivých konštrukčných prvkov bol výpočet opotrebenia vykonaný analytickou metódou.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$c_{pi} \cdot O_i / 100$
1	Základy vrát. zemných prác	13,12	50,00	6,56
2	Zvislé konštrukcie	27,87	60,00	16,72
3	Stropy	7,38	60,00	4,43
4	Zastrešenie bez krytiny	17,22	60,00	10,33
5	Krytina strechy	4,92	45,00	2,21
6	Klampiarske konštrukcie	2,46	45,00	1,11
7	Úpravy vnútorných povrchov	2,87	45,00	1,29
8	Úpravy vonkajších povrchov	6,15	45,00	2,77
9	Vnútorné keramické obklady	0,82	45,00	0,37
10	Schody	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,46	45,00	1,11
12	Vráta	0,00	0,00	0,00
13	Okná	3,08	45,00	1,39
14	Povrchy podláh	1,85	45,00	0,83
15	Vykurovanie	1,64	45,00	0,74
16	Elektroinštalácia	2,46	45,00	1,11
17	Bleskozvod	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,23	45,00	0,55
19	Vnútorná kanalizácia	1,23	45,00	0,55
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,16	45,00	0,07
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,62	45,00	0,28
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	2,46	45,00	1,11
Opotrebenie				53,53%
Technický stav				46,47%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$87,3770 \text{ Eur/m}^3 \cdot 711,31 \text{ m}^3$	62 152,13
Technická hodnota	$46,47 \% \text{ z } 62 152,13 \text{ Eur}$	28 882,09

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Objekt merania tepla na parc. KN-C č.13625/115 k.ú. Nové mesto, obec Bratislava-Nové Mesto**

Objekt je prízemný, bez podzemného podlažia, zvislé konštrukcie murované v hrúbke do 30 cm, drevený krov, sedlová strecha, strop železobetónový, krytina asfaltové šindle, podlaha cementový poter a oceľový rošt, vstupné dvere plné, vonkajšia omietka škrabaná, vnútorná omietka vápenná hladká, bez rozvodu vody, bez vykurovania, len rozvod elektriny svetelnej. Objekt bol vyjadrenia zadávateľa postavený a daný do užívania v roku 1999.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1999	2,40*5,40	12,96	18/12,96=1,389

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	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.1 železobetónové	565
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.5 z asfaltové šindle	710
8	Klapiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
14	Podlahy	
	14.5 cementový poter	185
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	4935

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(4935 + 0 * 1,389) / 30,1260$	163,81

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1999	26	44	70	37,14	62,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$163,81 \text{ Eur/m}^2 * 12,96 \text{ m}^2 * 3,831 * 1,10$	8 946,44
Technická hodnota	$62,86\% \text{ z } 8 946,44$	5 623,73

2.2.2 Plot na parc. KN-C č.13625/114 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto

Plot na parc. KN-C č.13625/114 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto-od ulice, pozostáva z betónových základov, betónovej podmurovky, výplň z oceľových profilov, dve oceľové brány.

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	26,00m	700	23,24 Eur/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická	26,00m	926	30,74 Eur/m
	Spolu:			53,98 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	z ocelevej tyčoviny v ráme	44,20m ²	435	14,44 Eur/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové z kovových profilov	2 ks	7505	249,12 Eur/ks

Dĺžka plotu: 26 m
Pohľadová plocha výplne: $26,0 \cdot 1,7 = 44,20 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot na parc. KN-C č.13625/114 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava- Nové Mesto	2000	25	25	50	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(26,00\text{m} \cdot 53,98 \text{ Eur/m} + 44,20\text{m}^2 \cdot 14,44 \text{ Eur/m}^2 + 2\text{ks} \cdot 249,12 \text{ Eur/ks}) \cdot 3,831 \cdot 1,10$	10 703,68
Technická hodnota	50,00 % z 10 703,68 Eur	5 351,84

2.2.3 Prípojka vody na parc. KN č.13625/7 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto

Predmetom ohodnotenia je prípojka vody z rozvodu verejného vodovodu do objektu cez vodomernú šachtu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceleové potrubie
Položka: 1.2.e) Rozvod vody DN 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $2100/30,1260 = 69,71 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 6,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody na parc. KN č.13625/7 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto	1982	43	17	60	71,67	28,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * 69,71 \text{ Eur/bm} * 3,831 * 1,10$	1 762,59
Technická hodnota	$28,33 \% \text{ z } 1\,762,59 \text{ Eur}$	499,34

2.2.4 Vodomerná šachta na parc. KN č.13625/7 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto

Predmetom ohodnotenia je betónová vodomerná šachta medzi objektom vrátnice a administratívnym objektom.

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: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $2,0 * 1,8 * 1,7 = 6,12 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta na parc. KN č.13625/7 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto	1982	43	27	70	61,43	38,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$6,12 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 3,831 * 1,10$	6 557,70
Technická hodnota	$38,57 \% \text{ z } 6\,557,70 \text{ Eur}$	2 529,30

2.2.5 Prípojka kanalizácie na parc. KN č.13625/7 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto

Predmetom ohodnotenia je splašková kanalizačná prípojka z betónových rúr DN 300 mm.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.2. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie betónové
Položka: 2.2.b) Prípojka kanalizácie DN 300 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $2550/30,1260 = 84,64$ Eur/bm
Počet merných jednotiek: 52 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie na parc. KN č.13625/7 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto	1982	43	27	70	61,43	38,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$52 \text{ bm} * 84,64 \text{ Eur/bm} * 3,831 * 1,10$	18 547,43
Technická hodnota	$38,57 \% \text{ z } 18 547,43 \text{ Eur}$	7 153,74

2.2.6 Prípojka NN na parc. KN č.13625/7 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto

Predmetom ohodnotenia je prípojka NN z trafostanice do rozvodnice pri administratívnej budove zemná, 2 x AYKY 3x185.

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.n) káblová prípojka zemná Al 4*70 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $560/30,1260 = 18,59$ Eur/bm
Počet káblov: 2
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 11,15 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 14 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka NN na parc. KN č.13625/7 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto	1999	26	34	60	43,33	56,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$14 \text{ bm} * (18,59 \text{ Eur/bm} + 1 * 11,15 \text{ Eur/bm}) * 3,831 * 1,10$	1 754,58
Technická hodnota	56,67 % z 1 754,58 Eur	994,32

2.2.7 Prípojka teplovodu na parc. KN č.13625/7 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto

Predmetom ohodnotenia je prípojka teplovodu z objektu merania tepla do administratívnej budovy zemná DN 125.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 4 Teplovodné kanály
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 6. Teplovodné kanály (JKSO 827 4)
Bod: 6.4. Potrubie (tepelne izolované)
Položka: 6.4.d) DN 108 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $485/30,1260 = 16,10 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka teplovodu na parc. KN č.13625/7 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto	1999	26	34	60	43,33	56,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$50 \text{ bm} * 16,1 \text{ Eur/bm} * 3,831 * 1,10$	3 392,35
Technická hodnota	56,67 % z 3 392,35 Eur	1 922,44

2.2.8 Vonkajšie schody na parc. KN č.13625/7 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto

Predmetom ohodnotenia sú vonkajšie vstupné schody na železobetónovej doske.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.8. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $760/30,1260 = 25,23 \text{ Eur/bm}$ stupňa
Počet merných jednotiek: $5,40 * 7 = 37,8 \text{ bm}$ stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody na parc. KN č.13625/7 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto	1982	43	27	70	61,43	38,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	37,8 bm stupňa * 25,23 Eur/bm stupňa * 3,831 * 1,10	4 018,96
Technická hodnota	38,57 % z 4 018,96 Eur	1 550,11

2.2.9 Spevnené plochy na parc. KN č.13625/7 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto

Spevnené asfaltobetónové plochy parkoviska pred objektom administratívnej budovy.

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: 8.6. Plochy s povrchom asfaltovým
Položka: 8.6.d) Asfaltový betón hr. 50 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $460/30,1260 = 15,27 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $6,60 \cdot 71,0 = 468,6 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy na parc. KN č.13625/7 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto	1999	26	24	50	52,00	48,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$468,6 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 15,27 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,831 \cdot 1,10$	30 154,09
Technická hodnota	48,00 % z 30 154,09 Eur	14 473,96

2.2.10 Spevnené plochy betónové na parc. KN č.13625/7 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto

Spevnené plochy z betónu vo vjazde do areálu administratívnej budovy.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.b) Do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $13,0 \cdot 8,0 = 104 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy betónové na parc. KN č.13625/7 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto	1999	26	24	50	52,00	48,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

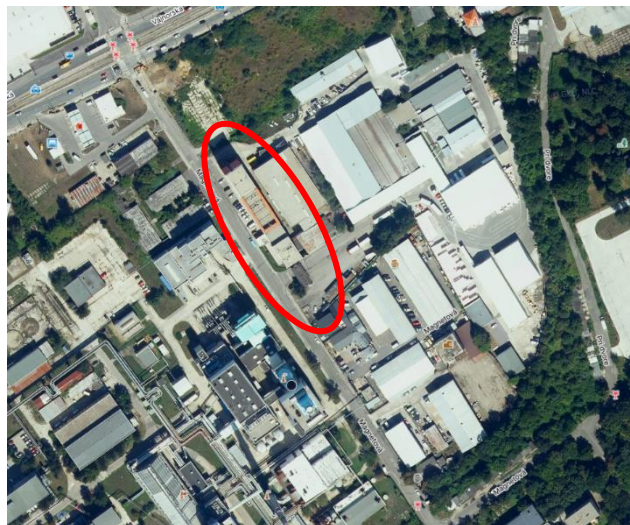
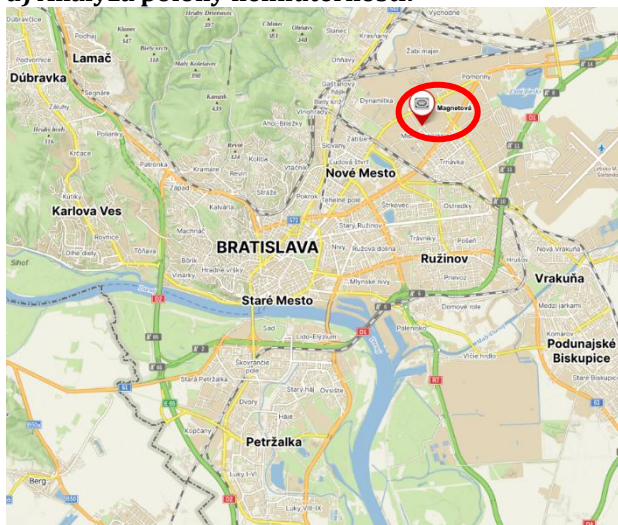
Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$104 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 10,95 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,831 \cdot 1,10$	4 799,02
Technická hodnota	$48,00 \% \text{ z } 4 799,02 \text{ Eur}$	2 303,53

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Administratívna budova č.s. 2978 na parc. KN č. 13625/8, 13625/10, 13625/134 k.ú. Nové mesto, obec Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III, Magnetova ul.11	6 466 447,95	3 757 652,90
Vrátnica č.s. 2978 na parc. KN č. 13625/94 k.ú. Nové mesto, obec Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III	62 152,13	28 882,09
Celkom za Bytové a nebytové budovy (haly)	6 528 600,08	3 786 534,99
Objekt merania tepla na parc. KN-C č.13625/115 k.ú. Nové mesto, obec Bratislava-Nové Mesto	8 946,44	5 623,73
Plot na parc. KN-C č.13625/114 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto	10 703,68	5 351,84
Prípojka vody na parc. KN č.13625/7 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto	1 762,59	499,34
Vodomerná šachta na parc. KN č.13625/7 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto	6 557,70	2 529,30
Prípojka kanalizácie na parc. KN č.13625/7 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto	18 547,43	7 153,74
Prípojka NN na parc. KN č.13625/7 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto	1 754,58	994,32
Prípojka teplovodu na parc. KN č.13625/7 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto	3 392,35	1 922,44
Vonkajšie schody na parc. KN č.13625/7 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto	4 018,96	1 550,11
Spevnené plochy na parc. KN č.13625/7 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto	30 154,09	14 473,96
Spevnené plochy betónové na parc. KN č.13625/7 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto	4 799,02	2 303,53
Celkom za Vonkajšie úpravy	70 986,72	31 426,74
Celkom:	6 619 236,92	3 828 937,30

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:



Predmetom ohodnotenia je Administratívna budova č.s. 2978 na parc. KN-C č. 13625/8, 13625/10 a č.13625/134 k.ú. Nové mesto, obec Bratislava - Nové Mesto, postavená v rámci uličnej zástavby na Magnetovej ulici v Bratislave – Nové Mesto, ktorá je prímestskou časťou hlavného mesta Bratislava. Jedná sa o obchodno-priemyselnú lokalitu so zástavbou menších/väčších výrobnoskladových areálov a technicko-prevádzkových objektov pre služby, veľkoobchod a pod. Priamo v danej lokalite sú menšie obchodné prevádzky, reštauračné zariadenia, sídla spoločností, v blízkosti. Ostatná občianska vybavenosť zodpovedajúca hlavnému mestu je dostupná v rámci centra mesta a ostatných mestských častí. Daná lokalita je vzdialená 20 min z centra mesta (MHD zastávka Magnetová je v blízkosti na ulici Vajnorská), alebo 20 min autom priamo do centra mesta. Celková poloha je veľmi dobrá, v blízkosti hlavných cestných komunikácií, s dobrým napojením na cestnú sieť, vzdialenosť do absolútneho centra Bratislavy je približne 5,0 km.

V lokalite je možnosť napojenia na verejné rozvody vody, kanalizácie, NN, zemného plynu, dátové rozvody, verejné osvetlenie, diaľkové rozvody tepla. Prístup k hodnoteným pozemkom je po spevnenej komunikácii situovanej na pozemku parc. KN-E č. 13625/101, ktorá je vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky. Dopravná dostupnosť v rámci mesta je autobusovou, trolejbusovou MHD, električkou, okolité sídelné útvary sú dostupné medzimestskou autobusovou a železničnou dopravou, leteckou a vodnou dopravou.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Objekt je samostatne stojaci, pozostáva z hlavnej sedempodlažnej časti a dvojpodlažnej časti vzájomne prepojených spojovacím traktom. Hlavná časť objektu časť je s čiastočným podpivničením, má sedem nadzemných podlaží, z toho posledné podlažie je ustupujúce. Dvojpodlažná časť je bez podpivničenia, s dvomi podlažiami, jedným vlastným samostatným vstupom v rámci areálu, nachádzajú sa tu komunikačné a kancelárske priestory so zázemím. Hlavná časť objektu má jeden hlavný a jeden bočný vstup. Podlažia sú vertikálne prepojené centrálnym schodiskom a výťahom, ktoré sú v hlavnom komunikačnom jadre v južnej časti objektu, v severnej časti objektu je ďalšie schodisko slúžiace ako požiarne schodisko.

V súčasnosti je hlavný objekt Administratívna budova súč. 2978 na pozemkoch parc. KN-C č. 13625/10 a č. 13625/134 nevyužívaný z dôvodu rekonštrukcie, ktorá je v súčasnosti pozastavená. Pôvodné využitie budovy bolo ako administratívna budova, jedáleň s kuchyňou. Nový zámer je využitie budovy na byty, kancelárie a prevádzkové priestory, avšak doklad o zmene účelu využitia nebol predložený, ani doklady povolení stavebných úprav. Dvojpodlažná časť objektu Administratívna budova súč. 2978 na pozemku parc. KN-C č. 13625/8 sa v súčasnosti využíva na administratívne účely (kancelárie) a byt (časť vrchného poschodia bola prerobená na byt). Objekt vrátne sa v súčasnosti nevyužíva.

V rámci územného plánu hl. mesta Bratislava sa objekt nachádza v rámci zóny funkčne vymedzenej ako zmiešané územie obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, kód funkcie 502.

Jedná sa o pôvodne administratívnu stavbu s plánovanou zmenou účelu využitia na polyfunkciu, v obchodno-priemyselnej lokalite so zástavbou menších/väčších výrobnoskladových areálov a technicko-prevádzkových objektov pre služby, veľkoobchod a pod., ktorej využitie nie je možné porovnávať s polyfunkčnými stavbami v rámci obytno-obchodných lokalít mesta. Vzhľadom na uvedené skutočnosti,

veľkosť stavby, stupeň rozostavanosti rekonštrukcie vyžadujúci značné finančné prostriedky na dokončenie, bez potvrdenej zmeny účelu využitia stavby, je vo výpočte použitá stredová hodnota priemerného koeficientu polohovej diferenciácie z odporúčaného intervalu od 0,5-0,7 pre daný typ stavby uvedený v metodike USI a v 19 faktore použitá trieda č.2, dobrá stavba.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

- Záložné práva a ťarchy evidované na LV č. 6639, 2815
- Na listoch vlastníctva č.6639 a č.2815 sú zapísané vecné bremená (práva prechodu a prístupu)
- Technický stav stavby s pozastavenou rekonštrukciou, vyžadujúci značné finančné prostriedky potrebné na jej dokončenie a doriešenie zmeny účelu využitia stavby.
- V danej lokalite neboli zistené iné riziká obmedzujúce užívanie predmetnej nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie je vykonaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu a technický stav nehnuteľností, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,80 (v danom prípade objektívne vystihuje pomer medzi technickou hodnotou a dosahovanými všeobecnými hodnotami daného typu stavieb v predmetnej lokalite).

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/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,800	13	10,40
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,600	30	48,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,600	8	12,80
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,800	7	5,60
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,800	6	4,80
6	Typ nehnuteľnosti veľmi priaznivý - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom a dvorom	I.	2,400	10	24,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,400	9	21,60
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,600	6	9,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	1,600	5	8,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,400	6	14,40

11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, káblová televízia	I.	2,400	7	16,80
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	2,400	7	16,80
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.	2,400	10	24,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,440	8	3,52
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,600	9	14,40
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,800	8	6,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,080	7	0,56
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,800	4	3,20
19	Názor znalca dobrá nehnuteľnosť	II.	1,600	20	32,00
Spolu				180	276,88

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 276,88 / 180$	1,538
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 3\,828\,937,30 \text{ Eur} * 1,538$	5 888 905,57 Eur

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

Kombinovaná metóda je vypočítaná ako pre dokončené stavby, ktoré by boli v stave vhodnom na prenájom. Všeobecná hodnota nedokončených stavieb kombinovanou metódou je následne odvodená prepočtom v závere kombinovanej metódy.

Vstupné údaje sú prevzaté z predloženého Odborného posudku č.75/2023 vypracovaného spoločnosťou KMM Investing, s.r.o., ktoré sú uvedené v projektovej dokumentácii, na ktorú sa Odborný posudok odvoláva. Za predpokladu, že sa nehnuteľnosti dokončia podľa projektu, tak je možné uvažovať s výnosom z nájomov dokončených bytov, kancelárií a ostatných priestorov.

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Výnosová hodnota je stanovená metódou kapitalizácie odčerpateľného zdroja počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom. Úroková miera zahŕňa diskontnú sadzbu ECB platnú v čase ohodnotenia vo výške 2,65 %, mieru rizika vo výške 1,85 % (objekt s uzatvorenými nájomnými zmluvami) a daňové zaťaženie vo výške 1,20 % (odpovedá dani z príjmu vo výške 21 %). Predpokladaná doba výnosovosti je 20 rokov.

Predmet ohodnotenia bol v čase ohodnotenia neschopný prevádzky vzhľadom na nedokončenú rekonštrukciu a technický stav. Prenajímané sú len administratívne priestory v dvojpodlažnej časti, nájomné zmluvy neboli predložené.

Výpočet hrubého výnosu je vykonaný za predpokladu dokončenej stavby podľa zmeneného účelu využitia - byty a administratívno-prevádzkové priestory.

Pre stanovenie výnosovej hodnoty boli pre **kancelárske priestory** prevzaté analyzované ponuky z Odborného posudku č.75/2023 vypracovaného spoločnosťou KMM Investing, s.r.o., na prenájom obdobných priestorov (kancelárie) v danom mieste.

Z analýzy dostupných informácií, ako je průzkum nabídek realitního trhu v segmentu pronájmu administrativních a výrobně skladových budov, resp. prostor (pozn.: vstupní údaje jsou uloženy v archivu zpracovatele) vyplývá následující. V rámci statistického vyhodnocení byl proveden aritmetický průměr srovnávacích nemovitostí s výsledkem ca 257 Kč/m²/měsíc (pro kancelářské plochy, při uvažovaném kurzu 24,50 EUR/Kč) a ca 170 Kč/m²/měsíc (pro výrobní či skladové plochy, při uvažovaném kurzu 24,50 EUR/Kč). Pro eliminaci jisté nevýhody, či zkrácení čistě aritmetického průměru, který bývá ovlivněn extrémními hodnotami (v tomto případě však není třeba o určitých extrémních hodnotách hovořit, neboť interval, v němž se srovnávací nemovitosti pohybují, není široký, a to konkrétně od 219 Kč/m²/měsíc do 343,- Kč/m²/měsíc u administrativních ploch a od 122,50 Kč/m²/měsíc do 220,50 Kč/m²/měsíc u výrobních/skladových ploch), byl přesto dále pro zpřesnění stanoven tzv. medián zvolených hodnot, tj. všech použitých srovnávacích nemovitostí, přičemž výhodou mediánu je ze statistického hlediska právě fakt, že tento není ovlivněn extrémními hodnotami, kdy medián je vlastně prostřední hodnota statistického souboru, který je seřazen podle velikosti statistických hodnot. V daném případě je hodnota mediánu 2 925 Kč/m²/měsíc u administrativních ploch a 2 058 Kč/m²/měsíc u výrobních/skladových ploch. K výše uvedenému lze pouze doplnit, zejména s ohledem na zaokrouhlování, že pro výpočet bylo využito příslušných funkcí Excelu.

Tabulka 9 Analýza nájemného – kanceláře

Lokalita	Výměra (m ²)	Nabídková JC (EUR/m ² /měsíc)	Kurz (Kč/EUR)	JC (Kč/m ² /měsíc)	JC (Kč/m ² /rok)	JC (EUR/m ² /rok)
Račianska, Bratislava III	203	11,00	24,50	269,50	3 234,00	132,00
Pluhová, Bratislava III	13	12,00	24,50	294,00	3 528,00	144,00
Račianska, Bratislava III	15 až 30	8,92	24,50	218,54	2 622,48	107,04
Stará Vajnorská, Bratislava III	100	9,00	24,50	220,50	2 646,00	108,00
Jarošova, Bratislava III	68	10,00	24,50	245,00	2 940,00	120,00
Račianska, Bratislava III	186	9,90	24,50	242,55	2 910,60	118,80
Pluhová, Bratislava III	12	9,00	24,50	220,50	2 646,00	108,00
Bárdošova, Bratislava III	57	14,00	24,50	343,00	4 116,00	168,00
průměr				256,70	3 080,39	125,73
medián				243,78	2 925,30	119,40
min				218,54	2 622,48	107,04
max				343,00	4 116,00	168,00

a 1 750 Kč/m²/rok pro výrobně skladové plochy. Nájemné je uvažováno jako tzv. čisté, tj. bez DPH, služeb, energií, poplatků apod.

Podklady uvedené Odbornom posudku č.75/2023 vypracovaný spoločnosťou KMM Investing, s.r.o.

Na základe vyššie uvedeného možno konštatovať, že obvyklý nájom (po objektivizácii ponúk) sa pohybuje pre kancelária v intervale od 9,00 do 14,00 €/m²/mesiac na úrovni bez DPH. V ponúkaných nájmoch nie sú zahrnuté energie a prevádzkové náklady, ani DPH. Na základe uvedeného možno konštatovať, že obvyklý nájom posudzovaných priestorov bol stanovený, ako medián ponúk uvedených v obr. č.11. Pre posudzovaný nebytový priestor (kancelárie) bolo nájomné stanovené na 119,40 €/MJ/rok bez DPH čo predstavuje **143,40 €/MJ/rok s DPH** (11,95 €/m²/mesiac na úrovni s DPH).

Pre stanovenie výnosovej hodnoty boli pre **byty** bola hodnota nájomného stanovená analýzou trhových cien jednoizbových bytov v danom mieste a čase. Do analýzy nájomného bolo použitých 5 ponúk z webových stránok.

	Rozloha bytu [m ²]	Nájom za byt [€/mes]	Nájom za JC [m ² /€/mes]
Ponuka č.1	43,00	500	11,63
Ponuka č.2	36,00	580	16,11
Ponuka č.3	43,00	620	14,42
Ponuka č.4	43,00	620	14,42
Ponuka č.5	43,00	620	14,42
Ponuka č.6	43,00	620	14,42
Priemer			14,24

Analýza ponúk nájomov 1-izb. bytov

Pre posudzovaný byt bolo nájomné stanovené na **170,88 €/MJ/rok s DPH** (14,24€/m²/mesiac na úrovni s DPH).

Pre stanovenie výnosovej hodnoty boli pre vonkajšie parkovacie miesta bola hodnota nájomného stanovená analýzou trhových cien. Obvyklý nájom posudzovaných priestorov bol stanovený odborným odhadom vzhľadom ku aktuálnej ponuke obdobných vonkajších parkovacích miest na 5,83 €/m²/mesiac na úrovni s DPH čo predstavuje **70,00 €/MJ/rok s DPH**.

Vyššie uvedené nájomné sadzby boli stanovené v cenovej úrovni roku 2023, pre ich použitie vo výpočte boli predmetné hodnoty z dôvodu aktualizácie zvýšené prepočtom koeficientom 1,1. Nájomné sadzby sú uvádzané na úrovni s DPH, bez platieb za energie (obvykle hradené samostatne)

Hrubý výnos je vypočítaný za predpokladu 100 % prenajatia hodnotenej stavby ako súčin ročnej nájomnej sadzby a mernej jednotky (m² plochy). Údaje o podlahovej ploche sú prevzaté z Odborného posudku č.75/2023 vypracovaného spoločnosťou KMM Investing, s.r.o., ktoré sú uvedené v projektovej dokumentácii, za predpokladu dokončenia rozsiahlych stavebných úprav.

ODBORNÝ POSUDEK

KMM INVESTING

Pokud jde o plánovaný budúci stav, pričomž je nutno v tomto smyslu dôrazne upozorniť, že sa jedná pouze skutečně o předpokládaný stav vycházející z projektové dokumentace, neboť ne všechny svlé konstrukce byly již provedeny (tedy stávající dispoziční uspořádání neodpovídá projektové dokumentaci), odkazujeme v tomto smyslu na Znalecký posudek č. 8/2021 (Výpočet podlahovej plochy a stanovenie spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve budovy, spoluvlastnícky podiel k pozemku, pre rozostavané byty a nebytové priestory v budove súpisné číslo 2978, ktorá je postavená na pozemkoch parcelné číslo 13625/10 a 13625/134, zapísaná na liste vlastníctva číslo 6639, obec Bratislava, katastrálne územie Nové Mesto), ktorý vypracoval znalec Ing. Juraj Talian, Ph.D., Hrobákova 13, 851 02 Bratislava, ze dne 20.1.2021.

V tomto posudku je uveden výpočet podlahovej plochy rozestavených bytů a nebytových prostor, a to z údajů uvedených v projektovej dokumentaci, když celkové lze shrnout:

podlahová plocha rozestavených bytů: 1 587,11 m²

podlahová plocha nebytových prostor: 3 246,52 m²

CELKEM tedy: 4 833,63 m²

Rozostavané byty:

Označenie	Názov	Podl. plocha [m ²]
2.24	Byt	53,90
3.24	Byt	53,90
4.24	Byt	53,90
5.01	Byt	34,97
5.02	Byt	36,03
5.03	Byt	28,10
5.04	Byt	22,80
5.05	Byt	22,80
5.06	Byt	22,80
5.07	Byt	22,80
5.08	Byt	22,80
5.09	Byt	22,80
5.10	Byt	22,80
5.11	Byt	22,80
5.12	Byt	22,80
5.13	Byt	22,80
5.14	Byt	22,80
5.15	Byt	26,50
5.16	Byt	34,97
5.17	Byt	34,97
5.18	Byt	34,97
5.19	Byt	34,97
5.20	Byt	34,97
5.21	Byt	34,97
5.22	Byt	34,97
5.23	Byt	34,97
5.24	Byt	53,90
6.01	Byt	34,97
6.02	Byt	36,03
6.03	Byt	28,10
6.04	Byt	22,80
6.05	Byt	28,09
6.06	Byt	22,80
6.07	Byt	22,80
6.08	Byt	22,80

Rozostavané nebytové priestory:

Označenie	Názov	Podl. plocha [m ²]
105	Obč. vybavenosť	131,52
112	Kancelária	22,96
113	Kancelária	23,87
114	Kancelária	23,87
115	Kancelária	23,87
116	Kancelária	23,87
117	Kancelária	23,87
118	Kancelária	23,87
119	Kancelária	23,87
120	Kancelária	25,42
121	Kancelária	17,19
122	Kancelária	203,95
123	Kancelária	35,84
124	Kancelária	18,27
2.01	Prevádzka nev. služieb	34,97
2.02	Prevádzka nev. služieb	36,03
2.03	Prevádzka nev. služieb	28,28
2.04	Prevádzka nev. služieb	23,00
2.05	Prevádzka nev. služieb	23,00
2.06	Prevádzka nev. služieb	23,00
2.07	Prevádzka nev. služieb	23,00
2.08	Prevádzka nev. služieb	23,00
2.09	Prevádzka nev. služieb	23,00
2.10	Prevádzka nev. služieb	23,00
2.11	Prevádzka nev. služieb	23,00
2.12	Prevádzka nev. služieb	23,00
2.13	Prevádzka nev. služieb	23,00
2.14	Prevádzka nev. služieb	23,00
2.15	Prevádzka nev. služieb	24,38
2.16	Prevádzka nev. služieb	35,67
2.17	Prevádzka nev. služieb	35,67
2.18	Prevádzka nev. služieb	35,67
2.19	Prevádzka nev. služieb	35,67
2.20	Prevádzka nev. služieb	35,19
2.21	Prevádzka nev. služieb	35,19

Podklady uvedené Odbornom posudku č.75/2023 vypracovaný spoločnosťou KMM Investing, s.r.o.

ODBORNÝ POSUDEK

KMM INVESTING

6.09	Byt	22,80	2.22	Prevádzka nev. služieb	35,19
6.10	Byt	22,80	2.23	Prevádzka nev. služieb	35,19
6.11	Byt	22,80	3.01	Prevádzka nev. služieb	34,97
6.12	Byt	22,80	3.02	Prevádzka nev. služieb	36,03
6.13	Byt	22,80	3.03	Prevádzka nev. služieb	28,28
6.14	Byt	22,80	3.04	Prevádzka nev. služieb	23,00
6.15	Byt	26,50	3.05	Prevádzka nev. služieb	23,00
6.16	Byt	34,97	3.06	Prevádzka nev. služieb	23,00
6.17	Byt	34,97	3.07	Prevádzka nev. služieb	23,00
6.18	Byt	34,97	3.08	Prevádzka nev. služieb	23,00
6.19	Byt	34,97	3.09	Prevádzka nev. služieb	23,00
6.20	Byt	34,97	3.10	Prevádzka nev. služieb	23,00
6.21	Byt	34,97	3.11	Prevádzka nev. služieb	23,00
6.22	Byt	34,97	3.12	Prevádzka nev. služieb	23,00
6.23	Byt	34,97	3.13	Prevádzka nev. služieb	23,00
6.24	Byt	53,90	3.14	Prevádzka nev. služieb	23,00
Podlahová plocha celkom [m2]:		1587,11	3.15	Prevádzka nev. služieb	24,38
			3.16	Prevádzka nev. služieb	35,67
			3.17	Prevádzka nev. služieb	35,67
			3.18	Prevádzka nev. služieb	35,67
			3.19	Prevádzka nev. služieb	35,67
			3.20	Prevádzka nev. služieb	35,19
			3.21	Prevádzka nev. služieb	35,19
			3.22	Prevádzka nev. služieb	35,19
			3.23	Prevádzka nev. služieb	35,19
			4.01	Prevádzka nev. služieb	34,97
			4.02	Prevádzka nev. služieb	36,03
			4.03	Prevádzka nev. služieb	28,28
			4.04	Prevádzka nev. služieb	23,00
			4.05	Prevádzka nev. služieb	23,00
			4.06	Prevádzka nev. služieb	23,00
			4.07	Prevádzka nev. služieb	23,00
			4.08	Prevádzka nev. služieb	23,00
			4.09	Prevádzka nev. služieb	23,00
			4.10	Prevádzka nev. služieb	23,00
			4.11	Prevádzka nev. služieb	23,00
			4.12	Prevádzka nev. služieb	23,00
			4.13	Prevádzka nev. služieb	23,00
			4.14	Prevádzka nev. služieb	23,00
			4.15	Prevádzka nev. služieb	24,38
			4.16	Prevádzka nev. služieb	35,67
			4.17	Prevádzka nev. služieb	35,67
			4.18	Prevádzka nev. služieb	35,67
			4.19	Prevádzka nev. služieb	35,67
			4.20	Prevádzka nev. služieb	35,19
			4.21	Prevádzka nev. služieb	35,19
			4.22	Prevádzka nev. služieb	35,19
			4.23	Prevádzka nev. služieb	35,19
			7.01	Prevádzka nev. služieb	643,98
			Podlahová plocha celkom [m2]:		3246,52

Obr. č.13 Podklady uvedené Odbornom posudku č.75/2023 vypracovaný spoločnosťou KMM Investing, s.r.o.

Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [Eur/MJ/rok]	Nájomné spolu [Eur/rok]
Byty	1587,11	1 587,11	m ²	187,97	298 329,07
Nebytové priestory (kancelárie) hlavná + vedľajšia budova	3246,52+448,59	3 695,11	m ²	157,74	582 866,65
Parkovacie plochy	75	75,00	ks	840,00	63 000,00
Hrubý výnos spolu:					944 195,72

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Pozemok je vo vlastníctve vlastníka stavieb. Vypočítaný nájom tvorí 8,01 % z celkového hrubého výnosu, vo výpočte je použitá sadzba 8,00 %.

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Podiel pozemku na výnose	8% z 944 195,72	75 535,66

Hrubý výnos stavby: 944 195,72 - 75 535,66 = **868 660,06 Eur/rok**

Náklady

Do prevádzkových nákladov vyplývajúcich z vlastníctva nehnuteľností, sú započítané:

- daň z nehnuteľností (do výpočtu dane z nehnuteľností bola použitá sadzba dane vo výške 7,50 Eur/m²)
- náklady spojené s údržbou so zohľadnením výborného technického stavu stavieb po dokončení, uvažovaná výška nákladov na údržbu predpokladá len úkony bežnej údržby (0,60 % z východiskovej hodnoty stavieb)
- poistenie stavby je uvažované na úrovni obvyklých sadzieb za porovnateľné nehnuteľnosti (0,08 % z východiskovej hodnoty stavieb)
- náklady spojené so správou (2,50 % z hrubého výnosu stavieb)

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [Eur/rok]
Prevádzkové náklady		
Daň z nehnuteľností	1395*7,50+1342*0,33+1046*4*0,33+528*0,33	12 460,32
Poistenie nehnuteľností	0,08 % z (10 755 261,42 * 1,2)	10 325,05
Náklady na údržbu		
na údržbu	0,60 % z (10 755 261,42 * 1,2)	77 437,88
Správne náklady		
vedenie nájomnej knihy, kontroly platenia nájomného, upomienky	2,50 % z 868 660,06	21 716,50
Náklady spolu:		121 939,75

Odhad straty

Odhad straty je odhadnutý vo výške 10 % z hrubého výnosu stavby, čo tvorí cca stratu 1,5 -mesačného nájmu za kalendárny rok (použitá je hodnota na spodnej hranici obvyklého intervalu pre daný typ stavby a jej situovanie). Predpoklad straty nájmu objektivizuje schopnosť dosahovania výnosu počas uvažovanej doby úžitkovosti.

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Odhad straty	10% z 868 660,06	86 866,01

Disponibilný výnos

Hrubý výnos stavby [Eur/rok]	Náklady [Eur/rok]	Odhad straty [Eur/rok]	Odčerpateľný zdroj [Eur/rok]
868 660,06	121 939,75	86 866,01	659 854,30

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:	20 r.
Základná úroková sadzba ECB:	i = 2,65 %/rok
Miera rizika:	r = 1,85 %/rok
Zat'azenie daňou z príjmu:	d = 1,20 %/rok
Úroková miera:	u = 2,65 + 1,85 + 1,20 = 5,70 %/rok
Kapitalizačný úrokomer:	k = 5,70 / 100 = 0,0570

Likvidačná hodnota

Likvidačná hodnota je stanovená ako rozdiel všeobecnej hodnoty stanovenej metódou polohovej diferenciácie v čase ohodnotenia a likvidačných nákladov, ktoré sú uvažované vo výške bežnej sadzby sprostredkovateľa (napr. realitnej agentúry) pri predaji tohto druhu stavby. V sadzbe sú obsiahnuté všetky náklady spojené s prevodom. V tomto prípade uvažujeme likvidačné náklady vo výške 1,0 % zo všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie v čase ohodnotenia.

Názov	Výpočet	Spolu [Eur]
VŠH metódou poloh.difer.		10 482 265,35
Likvidačné náklady:		
Náklady s predajom	1,00 % z 10 482 265,35 Eur	104 822,65
Likvidačná hodnota:		10 377 442,70

Výnosová hodnota

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

$$HV = 659\,854,30 * \frac{(1+0,0570)^{20} - 1}{(1+0,0570)^{20} * 0,0570} + \frac{10\,377\,442,70}{(1+0,0570)^{20}}$$

$$HV = 7\,756\,302,51 + 3\,424\,448,17 = 11\,180\,750,68 \text{ Eur}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Kombinácia je vykonaná podľa zásad uvedených v prílohe č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. Váhy jednotlivých hodnôt sú určené podľa modelu USI ŽU s ohľadom na rozdiel medzi hodnotou výnosovou a technickou hodnotou v pomere HV: TH = 1:4,9. Tento pomer rešpektuje stav na trhu s nehnuteľnosťami tohto typu v danom mieste a čase.

Technická hodnota stavieb (TH): 6 815 517,13 Eur

Výnosová hodnota (HV): 11 180 750,68 Eur

Určenie váh podľa ÚSI:**Rozdiel:**

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{6\,815\,517,13 - 11\,180\,750,68}{11\,180\,750,68} \right| * 100 = 39,04\%$$

Váha technickej hodnoty: b = 1
Váha výnosovej hodnoty: a = 4,9

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

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

$$VSH_S = \frac{(4,9 * 11\,180\,750,68) + (1 * 6\,815\,517,13)}{4,9 + 1} = 10\,440\,880,59 \text{ Eur}$$

3.1.2.3 VÝPOČET STUPŇA DOKONČENOSTI STAVIEB AKO CELKU

V kapitole 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY boli na liste č.10 až č.24 stanovené východiskové a technické hodnoty jednotlivých stavieb a ich príslušenstva v technickom stave v čase obhliadky a po dokončení rekonštrukcie.

Nasledujúca tabuľka uvádza predmetné východiskové a technické hodnoty posudzovaných nehnuteľností v súčasnej technickej dokončenosti a aj východiskové a technické hodnoty posudzovaných nehnuteľností za predpokladaného dokončenia rekonštrukcie hlavnej budovy – Administratívna budova súp.č.2978 na pozemkoch parc. KN č.13628/10, 13625/134.

Názov	DOKONČENÁ REKONŠTRUKCIA		NEDOKONČENÁ REKONŠTRUKCIA	
	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Admin. budova súp.č.2978 na parc.KN-č.13625/10,13625/134	10 602 472,45	6 744 232,73	6 466 447,95	3 757 652,90
Vrátnica bez súp.č. na parc.KN-C č.13625/94	62 152,13	28 882,09	62 152,13	28 882,09
Objekt merania tepla	8 946,44	5 623,73	8 946,44	5 623,73
Plot na parc. KN-C č.13625/114 k	10 703,68	5 351,84	10 703,68	5 351,84

Prípojka vody	1 762,59	499,34	1 762,59	499,34
Vodomerná šachta	6 557,70	2 529,30	6 557,70	2 529,30
Prípojka kanalizácie	18 547,43	7 153,74	18 547,43	7 153,74
Prípojka NN	1 754,58	994,32	1 754,58	994,32
Prípojka teplovodu	3 392,35	1 922,44	3 392,35	1 922,44
Vonkajšie schody	4 018,96	1 550,11	4 018,96	1 550,11
Spevnené plochy	30 154,09	14 473,96	30 154,09	14 473,96
Spevnené plochy	4 799,02	2 303,53	4 799,02	2 303,53
Celkom:	10 755 261,42	6 815 517,13	6 619 236,92	3 828 937,30

Stupeň dokončenosti hodnotených nehnuteľností bol stanovený zo všeobecných hodnôt stavieb stanovenými metódou polohovej diferenciácie, ktorá bola stanovená z technickej hodnoty stavieb nedokončených a po dokončení. Následne bola dokončenosť aplikovaná na výslednú všeobecnú hodnotu stavieb stanovenú výnosovou metódou a kombinovanou metódou.

	DOKONČENÁ	NEDOKONČENÁ
Technická hodnota stanovená na listoch č.10-24	6 815 517,13 €	3 828 937,30 €
Koeficient polohovej diferenciácie	1,538	1,538
Výpočet všeobecnej hodnoty	$V\dot{S}H_s = TH * k_{PD}$ $V\dot{S}H_s = 6\,815\,517,13\,€ * 1,538$	$V\dot{S}H_s = TH * k_{PD}$ $V\dot{S}H_s = 3\,828\,937,30\,€ * 1,538$
Všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciácie	10 482 265,35 € po zaokruhlení 10 482 265,35 €	5 888 905,567 € po zaokruhlení 5 888 905,57 €
Rozdiel hodnoty dokončenosti stavieb v %	56,1797% = 56,18% (po zaokrúhlení)	
Stanovenie hodnoty nedokončených stavieb podľa vypočítanej dokončenosti 56,18%		$V\dot{S}H_s = 56,18\% * 10\,482\,265,35\,€ / 100$
Všeobecná hodnota stavieb stanovená metódou polohovej diferenciácie	10 482 265,35 €	5 888 936,67 €
Stanovenie hodnoty nedokončených stavieb podľa vypočítanej dokončenosti		$V\dot{S}H_s = 56,18\% * 10\,440\,880,59\,€ / 100$
Všeobecná hodnota stavieb stanovená kombinovanou metódou	10 440 880,59 €	5 865 686,70 €

Predpokladaný rozdiel medzi všeobecnou hodnotou stavieb nedokončenej hlavnej stavby a po jej dokončení, ako aj súčasne so zohľadnením technického stavu jednotlivých stavieb, je rozdiel na úrovni 56,18 %.

Všeobecná hodnota stavieb vypočítaná kombinovanou metódou:

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB nedokončenej stavby v súčasnom technickom stave je: **5 865 686,70 €**

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciácie (stanovená vo výpočte na str.27 posudku)	5 888 905,57
Kombinovaná metóda	5 865 686,70

Všeobecná hodnota stavieb bola stanovená metódou polohovej diferenciácie a kombinovanou metódou. Rozdiel vo výsledkoch dosiahnutých obidvomi metódami je prípustný a vyjadruje rozdielnosť vstupných údajov použitých pri ohodnotení. Súčasne pri kombinovanej metóde museli byť použité vstupné hodnoty nehnuteľností po predpokladanom dokončení nehnuteľností podľa predloženej projektovej dokumentácie, nakoľko hodnotené nehnuteľnosti nie sú dokončené, ich budúci účel využitia je len predpokladaný. Zároveň bol výpočet vykonaný na základe pasívneho, nie aktívneho výnosu (uzatvorené nájomné zmluvy). Všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciácie vzhľadom na uvedené objektívnejšie vystihuje všeobecnú hodnotu ohodnocovaných stavieb v danom mieste a čase pri ich prípadnom poctivom predaji v bežnom obchodnom styku.

VŠH stavieb = 5 888 905,57 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemky bez vecných bremien

Predmetom ohodnotenia sú pozemky parc. KN-C č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/94, 13625/110, 13625/114, 13625/115, č.13625/134, 13625/189, 13625/199 k.ú. Nové mesto, obec Bratislava - Nové Mesto situované v rámci uličnej zástavby na Magnetovej ulici v Bratislave – Nové Mesto, ktorá je prímestskou časťou hlavného mesta Bratislava. Jedná sa o obchodno-priemyselnú lokalitu so zástavbou menších/väčších výrobnoskladových areálov a technicko-prevádzkových objektov pre služby, veľkoobchod a pod.. Daná lokalita je vzdialená 20 min z centra mesta (MHD zastávka Magnetová je v blízkosti na ulici Vajnorská), alebo 20 min autom priamo do centra mesta. V lokalite je možnosť napojenia na verejné rozvody vody, kanalizácie, NN, zemného plynu, dátové rozvody, verejné osvetlenie, diaľkové rozvody tepla. Prístup k hodnoteným pozemkom je po spevnenej komunikácii situovanej na pozemku parc. KN-E č. 13625/101, ktorá je vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky.

Dopravná dostupnosť v rámci mesta je autobusovou, trolejbusovou MHD, električkou, okolité sídelné útvary sú dostupné medzimestskou autobusovou a železničnou dopravou, leteckou a vodnou dopravou. Pozemky sú rovinaté, prevažne zastavané hodnotenými stavbami a ich príslušenstvom, pozemok parc.KN-C č.13625/114 prevažne nie je zastavaný. Na pozemkoch parc. KN-C č. 13625/7, 13625/110, 13625/199 k.ú. Nové mesto, obec Bratislava - Nové Mesto sú na liste vlastníctva č. 6639 evidované vecné bremená:

Vecné bremeno - právo prechodu a prejazdu automobíлом cez pozemok p.č. 13625/7 a 13625/110 v rozsahu vyznačenom v geom. pláne 3/2001, v prospech MUREXIN - AUSTROTHERM s.r.o. IČO 17316189 podľa V - 800/2002 zo dňa 26.6.2002
Vecné bremeno in rem spočívajúce: - v povinnosti vlastníka pozemku registra C KN parc. č. 13625/199 ,striepiť právo vstupu za účelom užívania, prevádzkovania, údržby, opravy, úpravy Trafostanice - v povinnosti vlastníka pozemku registra C KN parc. č. 13625/7 striepiť uloženie trasy káblových prípojk VN a NN a právo na vstup na pozemok za účelom užívania, prevádzkovania, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie v p r o s p e c h vlastníka nehnuteľnosti: - Stavba Trafostanica postavená na pozemku CKN s parc. č. 13625/199, podľa V-30193/2020 zo dňa 28.10.2020

Vzhľadom na súčasný a plánovaný účel ich využitia sa jedná o malé obmedzenie, zohľadnené v redukujúcich faktoroch.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
13625/8	zastavaná plocha a nádvorie	296,00	1/1	296,00
13625/10	zastavaná plocha a nádvorie	1046,00	1/1	1046,00
13625/114	zastavaná plocha a nádvorie	2338,00	1/1	2338,00
13625/115	zastavaná plocha a nádvorie	13,00	1/1	13,00
13625/134	zastavaná plocha a nádvorie	53,00	1/1	53,00
13625/189	zastavaná plocha a nádvorie	140,00	1/1	140,00
13625/94	zastavaná plocha a nádvorie	31,00	1/1	31,00
Spolu výmera				3 917,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. priemyslové oblasti miest nad 50 000 obyvateľov obchodno-priemyselná lokalitu so zástavbou menších/väčších výrobnoskladových areálov a technicko-prevádzkových objektov pre služby, veľkoobchod a pod.	1,30
k _v koeficient intenzity využitia	8. - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nadštandardným vybavením, viacpodlažné budovy	1,15

	<i>Sedempodlažná stavba</i>	
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha) <i>V rámci územného plánu hl. mesta Bratislava sa objekt nachádza v rámci zóny funkčne vymedzenej ako zmiešané územie obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, kód funkcie 502</i>	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>malá ponuka pozemkov v lokalite a porovnateľných častiach mesta</i>	1,80
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,15 * 1,00 * 1,10 * 1,50 * 1,80 * 1,00$	4,4402
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{H MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 4,4402$	294,78 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcely č. 13625/8	$296,00 \text{ m}^2 * 294,78 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	87 254,88
parcely č. 13625/10	$1 046,00 \text{ m}^2 * 294,78 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	308 339,88
parcely č. 13625/114	$2 338,00 \text{ m}^2 * 294,78 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	689 195,64
parcely č. 13625/115	$13,00 \text{ m}^2 * 294,78 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	3 832,14
parcely č. 13625/134	$53,00 \text{ m}^2 * 294,78 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	15 623,34
parcely č. 13625/189	$140,00 \text{ m}^2 * 294,78 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	41 269,20
parcely č. 13625/94	$31,00 \text{ m}^2 * 294,78 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	9 138,18
Spolu		1 154 653,26

3.2.1.2 Pozemky s vecnými bremenami

Popis vid' v časti 3.2.1.1

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
13625/7	zastavaná plocha a nádvorie	1117,00	1/1	1117,00
13625/110	zastavaná plocha a nádvorie	279,00	1/1	279,00
13625/199	zastavaná plocha a nádvorie	14,00	1/1	14,00
Spolu výmera				1 410,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $V_{H MJ} = 66,39 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. priemyslové oblasti miest nad 50 000 obyvateľov <i>obchodno-priemyselná lokalitu so zástavbou menších/väčších výrobnoskladových areálov a technicko-prevádzkových objektov pre služby, veľkoobchod a pod.</i>	1,30
k_V koeficient intenzity využitia	5. - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>pozemky slúžiace ako prístupové plochy</i>	1,05
k_D koeficient dopravných	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00

vzt'ahov		
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha) <i>V rámci územného plánu hl. mesta Bratislava sa objekt nachádza v rámci zóny funkčne vymedzenej ako zmiešané územie obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, kód funkcie 502</i>	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>malá ponuka pozemkov v lokalite a porovnateľných častiach mesta</i>	1,80
k_R koeficient redukujúcich faktorov	9. závady viaznuce na pozemku (napríklad: právo prechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.) <i>Vecné bremená evidované na LV</i>	0,95

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,10 * 1,50 * 1,80 * 0,95$	3,8513
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 3,8513$	255,69 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 13625/7	$1\,117,00 \text{ m}^2 * 255,69 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	285 605,73
parcela č. 13625/110	$279,00 \text{ m}^2 * 255,69 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	71 337,51
parcela č. 13625/199	$14,00 \text{ m}^2 * 255,69 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	3 579,66
Spolu		360 522,90

III. ZÁVER

Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností – Administratívna budova č.s. 2978 na parc. KN č. 13625/8, 13625/10, 13625/134 k.ú. Nové mesto, obec Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III, Magnetova ul.11, s príslušenstvom, Vrátnica č.s. 2978 na parc. KN č. 13625/94 k.ú. Nové mesto, obec Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III a pozemkov parc. KN č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/94, 13625/110, 13625/114, 13625/115, č.13625/134, 13625/189, 13625/199 k.ú. Nové mesto, obec Bratislava - Nové Mesto., pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Fio banka, a.s., V celnici 1028/10, 117 21 Praha 1, ČR, IČO: 618 58 374.

Odpoveď: Všeobecná hodnota nehnuteľností – Administratívna budova č.s. 2978 na parc. KN č. 13625/8, 13625/10, 13625/134 k.ú. Nové mesto, obec Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III, Magnetova ul.11, s príslušenstvom, Vrátnica č.s. 2978 na parc. KN č. 13625/94 k.ú. Nové mesto, obec Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III a pozemkov parc. KN č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/94, 13625/110, 13625/114, 13625/115, č.13625/134, 13625/189, 13625/199 k.ú. Nové mesto, obec Bratislava - Nové Mesto., pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Fio banka, a.s., V celnici 1028/10, 117 21 Praha 1, ČR, IČO: 618 58 374 je:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Administratívna budova č.s. 2978 na parc. KN č. 13625/8, 13625/10, 13625/134 k.ú. Nové mesto, obec Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III, Magnetova ul.11	5 779 270,16
Vrátnica č.s. 2978 na parc. KN č. 13625/94 k.ú. Nové mesto, obec Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III	44 420,65
Spolu za Bytové a nebytové budovy (haly)	5 823 690,82
Objekt merania tepla na parc. KN-C č.13625/115 k.ú. Nové mesto, obec Bratislava-Nové Mesto	8 649,30
Plot na parc. KN-C č.13625/114 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto	8 231,13
Prípojka vody na parc. KN č.13625/7 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto	767,98
Vodomerná šachta na parc. KN č.13625/7 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto	3 890,06
Prípojka kanalizácie na parc. KN č.13625/7 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto	11 002,45
Prípojka NN na parc. KN č.13625/7 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto	1 529,26
Prípojka teplovodu na parc. KN č.13625/7 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto	2 956,71
Vonkajšie schody na parc. KN č.13625/7 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto	2 384,07
Spevnené plochy na parc. KN č.13625/7 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto	22 260,95
Spevnené plochy betónové na parc. KN č.13625/7 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto	3 542,83
Spolu za Vonkajšie úpravy	48 334,33
Spolu stavby	5 888 905,57
Pozemky	
pozemok - parc. č. 13625/8 (296 m ²) k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto	87 254,88
pozemok - parc. č. 13625/10 (1 046 m ²) k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto	308 339,88
pozemok - parc. č. 13625/114 (2 338 m ²) k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto	689 195,64
pozemok - parc. č. 13625/115 (13 m ²) k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto	3 832,14
pozemok - parc. č. 13625/134 (53 m ²) k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto	15 623,34
pozemok - parc. č. 13625/189 (140 m ²) k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto	41 269,20
pozemok - parc. č. 13625/94 (31 m ²) k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto	9 138,18
pozemok - parc. č. 13625/7 (1 117 m ²) k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto	285 605,73
pozemok - parc. č. 13625/110 (279 m ²) k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto	71 337,51
pozemok - parc. č. 13625/199 (14 m ²) k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto	3 579,66
Spolu pozemky (5 327,00 m²)	1 515 176,16
Všeobecná hodnota celkom	7 404 081,73
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	7 400 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Sedemmiliónovštyristotisíc Eur	

RIZIKÁ

- Záložné práva a ťarchy evidované na LV č. 6639, 2815
- Na listoch vlastníctva č.6639 a č.2815 sú zapísané vecné bremená (práva prechodu a prístupu)
- Technický stav stavby s pozastavenou rekonštrukciou, vyžadujúci značné finančné prostriedky potrebné na jej dokončenie a doriešenie zmeny účelu využitia stavby.

Ohodnotenie je vykonané na základe zistení znalca na obhliadke, dokladov predložených zadávateľom a z verejne dostupných zdrojov. V prípade zdokladovania iných údajov a skutočností majúcich vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku podľa písm. a) ods. 4 § 18 vyhlášky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z..

V Žiline, dňa 12.04.2025

Ing. Adriana Melišková

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. D900324 zo dňa 28.3.2025
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6639 k.ú. Nové mesto, obec Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2815 k.ú. Nové mesto, obec Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III, vytvorený cez katastrálny portál
- Snímka z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál
- Kolaudačné rozhodnutie na povolenie užívania administratívneho objektu po zrealizovanej nadstavbe, č. 2000/11949-150/151-EDA-49, vydané Okresným úradom Bratislava III dňa 14.9.2000
- Kolaudačné rozhodnutie na povolenie užívania administratívneho objektu po zrealizovanej prístavbe jedálne, č. 2000/19044-150/151-EDA-10, vydané Okresným úradom Bratislava III dňa 5.4.2001
- Vyjadrenie č. 41307/10349/2020/ZP/PIFTA vydané Mestskou časťou Bratislava -Nové Mesto, miestny úrad Bratislava-Nové Mesto, oddelenie životného prostredia a územného plánovania dňa 4.12.2020
- Pôdorysy jednotlivých podlaží objektu, rez
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 913954

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 50/2025 znaleckého denníka.
Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.