



Ing. Miloslav ILAVSKÝ, PhD.

Znalec z odboru Stavebníctvo – Pozemné stavby, Poruchy stavieb, Statika stavieb,
Odhad hodnoty nehnuteľností; evidenčné číslo: 911326
✉ Martinengova 8, 811 02 Bratislava; ateliér: Lazaretská 13, 811 08 Bratislava
☎/Fax: 02/52927163; ☎: 02/52932456; 0905618584; e-mail: ilavsky.miloslav@stonline.sk

Zadávateľ: **VIA DANUBIA, s.r.o.**
Námestie Martina Benku 6
811 07 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 17.12.2011.

ZNALECKÝ ÚKON

číslo: **193/2011**

KÓPIA ZNALECKÉHO POSUDKU ČÍSLO 100/2011

Vo veci

ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ

Múzeum moderného umenia DANUBIANA súpisné číslo 1420 na parcele číslo
1338/19, Vstupný objekt Múzea moderného umenia DANUBIANA súpisné číslo 1420
na parcele číslo 1338/20, Príslušenstvo hlavných stavieb
Vodné dielo Gabčíkovo - Stupeň Čuňovo, Bratislava
katastrálne územie Hamuliakovo, obec Hamuliakovo, okres Senec

Počet strán (z toho príloh): 67 strán formátu A4 (8 strán formátu A4 & 11 strán formátu A3)

Počet odovzdaných vyhotovení: 6 exemplárov

Exemplár číslo:

3

V Bratislave 19.12.2011.

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. ÚLOHA ZNALCA

Ohodnotenie nehnuteľností - stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - Múzeum moderného umenia DANUBIANA súpisné číslo 1420 na parcele číslo 1338/19, Vstupný objekt Múzea moderného umenia DANUBIANA súpisné číslo 1420 na parcele číslo 1338/20, Príslušenstvo hlavných stavieb; Vodné dielo Gabčíkovo - Stupeň Čuňovo, Bratislava; katastrálne územie Hamuliakovo, obec Hamuliakovo, okres Senec.

2. ÚČEL POSUDKU

Potreby zákona číslo 513/1991 Zb. - Obchodný zákonník - §59 (nepeňažný vklad do spoločnosti).

3. ROZHODUJÚCE DÁTUMY

Dátum vyžiadania posudku, dátum uznesenia, objednávky: 13.05.2011.
Dátum miestneho šetrenia: 13.05.2011.
Dátum rozhodujúci pre zistenie stavebnotechnického stavu: 13.05.2011.
Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 13.05.2011.

4. PODKLADY NA VYPRACOVANIE POSUDKU

4.1. POSKYTNUTÉ ZADÁVATEĽOM

1. Ústna objednávka zástupcu zadávateľa zo dňa 13.05.2011.
2. Rozhodnutie - užívacie povolenie. Múzeum moderného umenia DANUBIANA; č.j.: ŽP-Výst.2125/00-Se, zo dňa 20.09.2000; vydal: Okresný úrad v Senci, Odbor ŽP, Oddelenie SP, Hurbanova 21, Senec.
3. Projektová dokumentácia (vybrané časti): Múzeum moderného umenia DANUBIANA, VDG, Stupeň Čuňovo, k.ú. Hamuliakovo, okres Senec; vypracoval: Architektonický atelér Žalman - Ing. arch. P. Žalman, CSc. & kol.; dátum: 12/1999.
4. Zmluva o nájme pozemkov č. 11/1300/99 medzi Vodohodpodárska výstavba, š.p., Karloveská 2, Bratislava a VIA DANUBIA, s.r.o., M. Benku 6, Bratislava spolu s Dodatkami č. 1, 2, 3.
5. Znalecký posudok číslo 167/2010 zo dňa 30.08.2010; vypracoval: Ing. Miloslav Ilavský, PhD., Lazaretská 13, Bratislava.

4.2. ZÍSKANÉ ZNALCOM

1. Obhliadka nehnuteľností.
2. Zameranie skutkového stavu nehnuteľností.
3. Štúdium archívnych materiálov a dokumentov.
4. Fotodokumentácia posudzovaných nehnuteľností.
5. List vlastníctva číslo 1307 zo dňa 13.05.2011.
6. List vlastníctva číslo 269 zo dňa 13.05.2011.
7. Kópia katastrálnej mapy zo dňa 13.05.2011.

5. POUŽITÝ PRÁVNÝ PREDPIS

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky číslo 492/2004 Z.z. zo dňa 23.08.2004, o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov (ďalej len "Vyhláška").

6. ĎALŠIE POUŽITÉ PRÁVNE PREDPISY A LITERATÚRA

- Zákon číslo 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
- Zákon číslo 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon číslo 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MS SR číslo 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky číslo 128/2000 Z.z. ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb, zo dňa 03.04.2000
- Indexy cien stavebných prác, materiálov a výrobkov spotrebovávaných v stavebníctve SR; Štatistický úrad SR.
- Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2001 - Základné údaje - Obyvateľstvo; Štatistický úrad SR.
- Aktuálne indexy cien stavebných prác - časopis ZNALECTVO; ÚSI ŽU Žilina.

- STN 73 4055/63 - Výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů.
- STN 73 4301/98 - Budovy na bývanie.
- Bradáč A.: Teorie oceňování nemovitostí - 1. část; CERM Brno, 1994.
- Bradáč A.: Teorie oceňování nemovitostí - 2. část; CERM Brno, 1994.
- Bradáč A., Ošlejšek J.: Znalecká činnost ve stavebnictví; CERM Brno, 1994.
- Rozpočtové ukazovatele stavebných objektov - Zväzky I. až III.; ÚEOS Komercia, a.s. Bratislava; 1998.
- Nagy J., Bollová: Ukazovatele priemernej rozpočtovej ceny na mernú jednotku objektu; UNIKA/POLYCEN, Bratislava 1995.
- TEU - technicko ekonomické ukazovatele - 1. až 5. diel; CENEKON, spol. s r.o., Štefánikova 47, Bratislava; 1999.
- Databáza rozpočtových ukazovateľov stavebných objektov ÚRS Praha - softvér HYPO; Kros Žilina.
- Databáza rozpočtových ukazovateľov stavebných objektov CENEKON Bratislava - softvér HYPO; Kros Žilina.
- Vyparina M. a kol.: Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb; ŽU v Žiline, 2001.
- Bradáč A., Fiala J.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy; LINDE, Praha, a.s., 1999.

7. OSOBITNÉ POŽIADAVKY ZADÁVATEĽA

Žiadne.

8. ZÁKLADNÉ POJMY

- Všeobecná hodnota (VŠH) - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.
- Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.
- Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.
- Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
- Opatrebenie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebovania stavby.
- Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia / ohodnotenia.
- Zostatková životnosť stavby (T) - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.
- Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) VÝBER POUŽITEJ METÓDY

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty je aplikovaná príloha číslo 3 Vyhlášky MS SR číslo 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Nakoľko neexistujú hodnoverné a relevantné podklady v danom mieste a čase pre porovnanie s inými predajmi, sú použité pre stanovenie všeobecnej hodnoty ostatné dve metódy: metóda polohovej diferenciacie a kombinovaná metóda. Posudzovanú nehnuteľnosť tvorí prevádzková budova bez pozemku v katastrálnom území Hamuliakovo. Nehnuteľnosť je schopná dosahovať výnos formou prenájmu.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3. Rozpočtový ukazovateľ stavby je stanovený v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2011.

b) VLASTNÍCKE A EVIDENČNÉ ÚDAJE

List vlastníctva číslo: 1307
Katastrálne územie: Hamuliakovo
Obec: Hamuliakovo
Okres: Senec
Miesto nehnuteľnosti: VDG, Stupeň Čunovo

A. Majetková podstata (len ohodnocované nehnuteľnosti):
Pozemky - parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape:

Stavby:

* Múzeum moderného umenia DANUBIANA súpisné číslo 1420 na parcele číslo 1338/19

* Vstupný objekt Múzea moderného umenia DANUBIANA súpisné číslo 1420 na parcele číslo 1338/20

B. Vlastníci:

1 - VIA DANUBIA, s.r.o., Námestie M. Benku 6, Bratislava
IČO: 36453773 podiel: 1/1

C. Tarchy: Žiadne - bez zápisu k posudzovaným nehnuteľnostiam.

c) ÚDAJE O OBHLIADKE A ZAMERANÍ PREDMETU POSÚDENIA

Vlastná obhliadka ohodnocovanej nehnuteľnosti bola vykonaná na tvare miesta dňa 13.05.2011 v prítomnosti zástupcu zadávateľa. Súčasťou tejto obhliadky bolo aj zistenie technického stavu ohodnocovaných nehnuteľností.

d) ÚDAJE O TECHNICKEJ DOKUMENTÁCIÍ A JEJ POROVNANIE SO SKUTOČNOSŤOU

Pre posúdenie definovaných stavieb bola poskytnutá kompletná projektová dokumentácia. Táto dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom. Rozmery stavieb podstatné pre ohodnotenie (posúdenie) boli zamerané (overené) pri obhliadke.

Doklad o veku stavieb bol predložený.

e) POROVNANIE ÚDAJOV KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ SO SKUTOČNOSŤOU

Pri obhliadke posudzovaných nehnuteľností bol zistený právny súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou. Vlastnícky neusporiadané nehnuteľnosti neboli špecifikované zadávateľom ani identifikované pri obhliadke.

f) VYMENOVANIE JEDNOTLIVÝCH POZEMKOV A STAVIEB, KTORÉ SÚ PREDMETOM OHODNOTENIA

1. Múzeum moderného umenia DANUBIANA s.č. 1420 na p.č. 1338/19
2. Vstupný objekt Múzea moderného umenia DANUBIANA s.č. 1420 na p.č. 1338/20
3. Plot vstupný na p.č. 1338/24
4. Ploty za vstupným objektom na p.č. 1338/24
5. Plot pri terase kaviarne na p.č. 1338/15
6. Studňa polievacej vody na p.č. 1338/15
7. Doska pre osadenie zásobníkov plynu na p.č. 1338/15
8. Prípojka plynu na p.č. 1338/15
9. Prípojka elektriny VN
10. Prípojka elektriny NN
11. Trafostanica
12. Telefónna prípojka
13. Vodovodná prípojka (PVC)
14. Vodovodná prípojka (ocel')
15. Armatúrna šachta na p.č. 1338/24
16. Splašková kanalizácia - Žumpa na p.č. 1338/15
17. Splašková kanalizácia - Kanalizačné šachty na p.č. 1338/15
18. Splašková kanalizácia - Lapač olejov na p.č. 1338/15
19. Splašková kanalizácia - prípojky
20. Šachta studne polievacej vody na p.č. 1338/15
21. Polievací vodovod na p.č. 1338/15
22. Vonkajšie osvetlenie na p.č. 1338/15 - rozvody
23. Vonkajšie osvetlenie na p.č. 1338/15 - osvetľovacie telesá
24. Spevnená plocha - parkovisko na p.č. 1338/25
25. Spevnená plocha - chodník a plocha pred bránou na p.č. 1338/25

26. Spevnená plocha - terasa pri kaviarni múzea na p.č. 1338/15
27. Spevnená plocha - pri hlavnom vstupe múzea na p.č. 1338/15
28. Spevnená plocha - pri vstupe do kotelne na p.č. 1338/15
29. Spevnená plocha - chodník na p.č. 1338/24
30. Kotviace bloky móla na p.č. 1338/24
31. Vonkajšie schody pri móle na p.č. 1338/24

g) VYMENOVANIE JEDNOTLIVÝCH POZEMKOV A STAVIEB, KTORÉ NIE SÚ PREDMETOM OHODNOTENIA

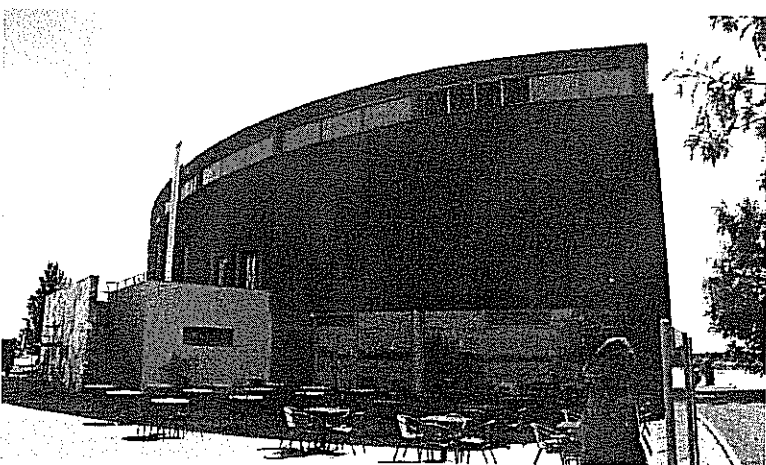
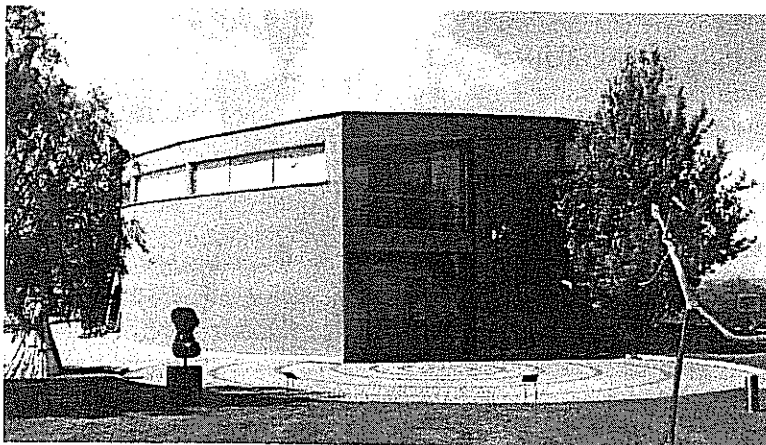
1. Pozemky pod stavbami a príslušné pozemky.

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Múzeum moderného umenia DANUBIANA s.č. 1420 na p.č. 1338/19

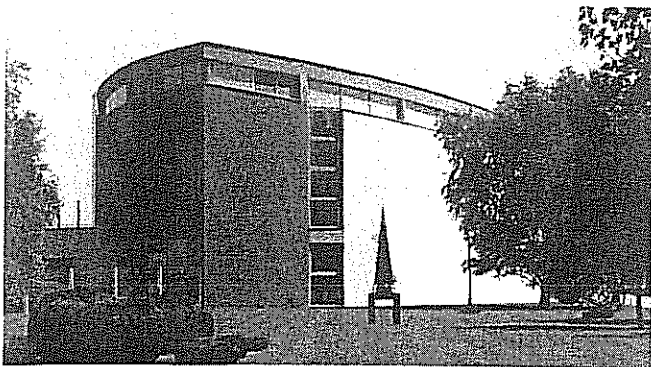
TECHNICKÝ A DISPOZIČNÝ POPIS STAVBY



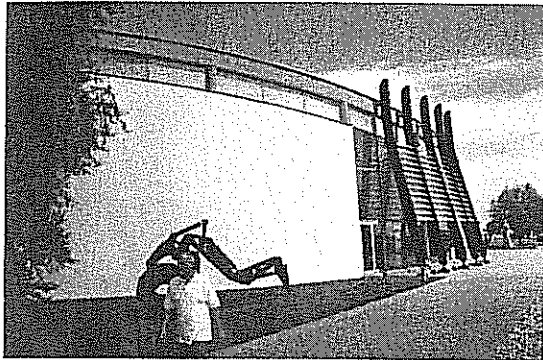
kancelárii, loggia, strojovňa vzduchotechniky, terasa (plochá strecha nad kotelňou a kuchyňou).

Z hľadiska charakteru objektu sa jedná o pravádkovú stavbu pre kultúru. Objekt je situovaný ako samostatne stojaci na poloostrove vedľa hrádze vodného diela v Čunove pri Bratislave v katastrálnom území Hamuliakovo. Posudzovaný objekt je celkovo dvojpodlažný. Obsahuje prízemie a poschodie. Z dispozičného hľadiska objekt obsahuje:

- Na prízemí (1. N.P.) sa nachádza hlavný vstup do objektu - vstupné podlubie, zádverie, priestor hlavnej výstavnej expozície, točité schodisko na poschodie, rampa na poschodie, chodba, predajňa suvenírov, konferenčná miestnosť, miestnosť audiovizuálnej expozície, kaviareň, sklady, WC muži a ženy, WC zamestnancov, upratovacia komora, kuchyňa, sklady kuchyne, kotelňa, sklad odpadkov, umývaňa zamestnancov, schody na terasu z exteriéru.
- Na 1. poschodí (2. N.P.) sa nachádzajú priestory výstavných expozícií, rozptylový priestor, kancelária, kúpeľňa pri

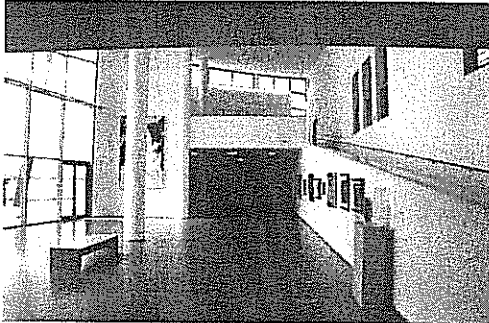


Objekt je osadený v rovinatom teréne. Založenie objektu je na pásových základoch pod nosnými stĺpmi a obvodovými stenami. Vertikálny nosný systém je vytvorený vnútornými železobetónovými monolitickými stĺpmi a stenami a obvodovými stenami. Stropné konštrukcie sú vytvorené ako monolitické železobetónové dosky. Schodiská a rampy sú monolitické železobetónové doskové. Objekt je zastrešený zbotrenou priamkovou strechou (hyperbolický parabolit) kde nosnú konštrukciu tvorí monolitická železobetónová doska (škrupina) a krytina je z fólie



PVC. Klampiarske konštrukcie sú zrealizované z poplastovaného a hliníkového plechu. Fasády sú vytvorené zo šľachtených umelých omietok. Úprava vnútorných povrchov je hladkými vápenno-sádrovými omietkami; v kúpeľniach, WC, v kuchyni a vo vybraných skladoch je keramický obklad stien. Podlahy sú vytvorené z liatych epoxidových povrchov, lepených povlakov a z keramickej dlažby.

Vo WC sú štandardné zariadenie predmety - pisoáre, umývadla, záchodové misy, sprchovacie kúty; v upratovacej komore je výlevka. V kuchyni pri kaviarni je úplne vybavenie veľkokapacitnej kuchyne - varné platne,



drezy, varné nádoby, odsávače pary, šporáky. V kaviarni je zabudovaný barový pult s nerezovým drezom.

Dvere o okná v obvodovom plášti sú hliníkové presklené s tepelnoizolačným dvojsklom.

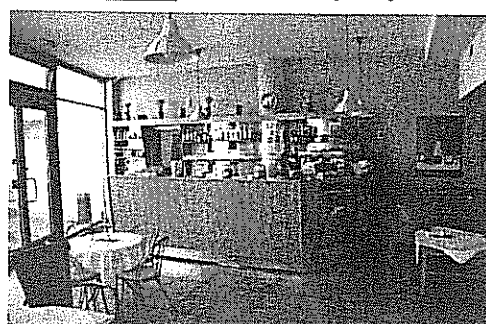


Vykurovanie objektu je ústredné - v kotolni sú situované plynové kotle ÚK. Príprava TUV je centrálna - z objektovej kotolne. Objekt má inštalovanú vzduchotechniku (klimatizáciu).

Objekt je napojený na verejný vodovod; kanalizácia je do vlastnej žumpy, na rozvod elektriny (svetelnej a motorickej), rozvod plynu z vlastných zásobníkov. Objekt má osadený bleskozvod.

Pri obhliadke boli na objekte identifikované drobné lokálne poruchy spôsobené prevažne vodou vnikajúcou do stavebných konštrukcií - prevažne zatekanie cez plochú strechu nad kotolňou a kuchyňou a lokálne zatekanie cez výplne obvodových otvorov.

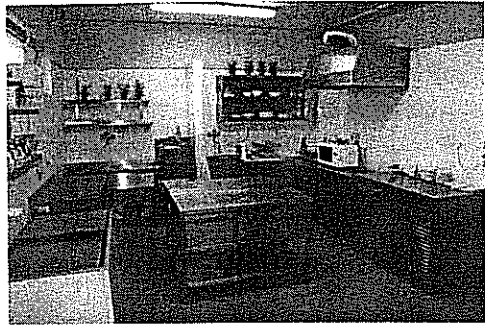
Objekt je vo veľmi dobrom až výbornom



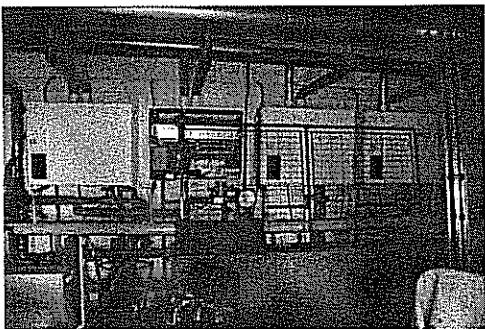
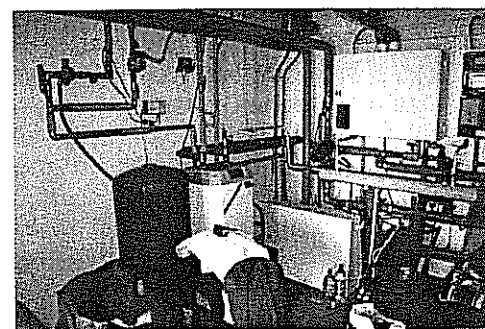
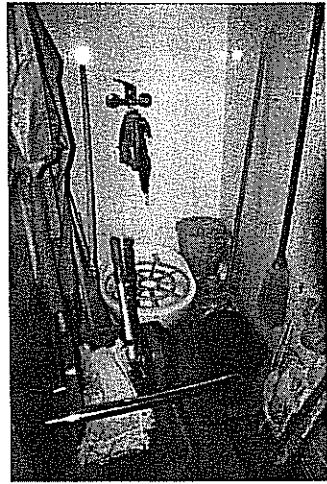
technickom stave. S ohľadom na konštrukčné vyhotovenie a súčasný technický stav je celková životnosť objektu uvažovaná v intervale 80 - 100 rokov.



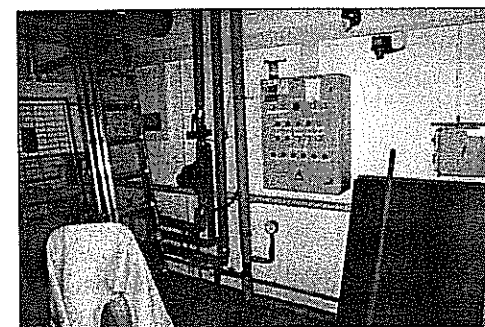
Kaviareň



Kuchyňa

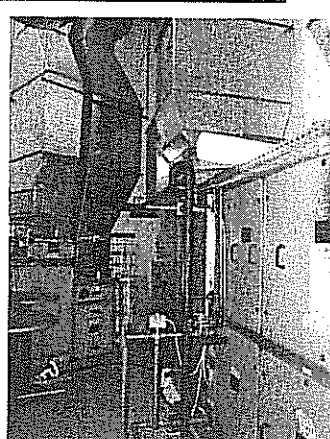
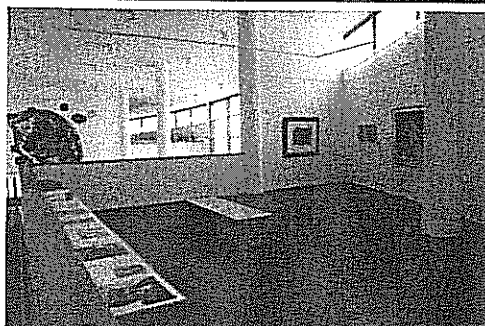
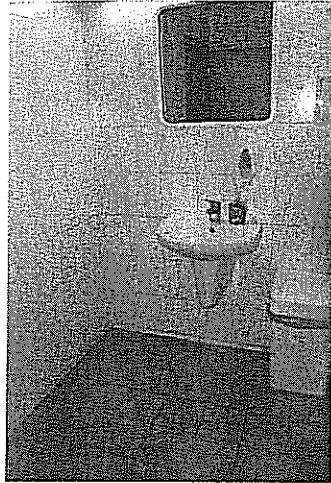
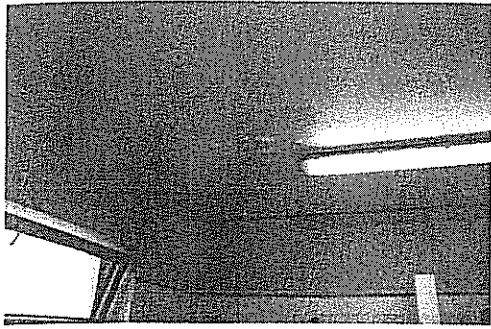


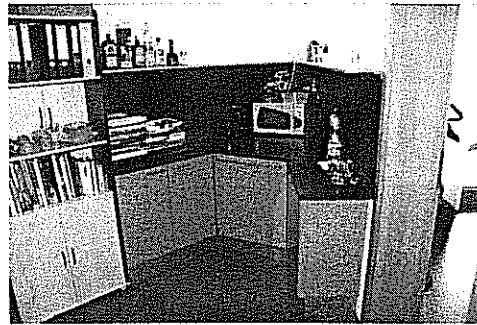
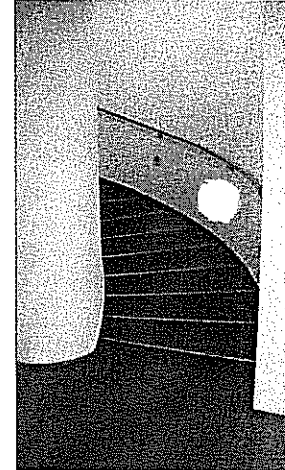
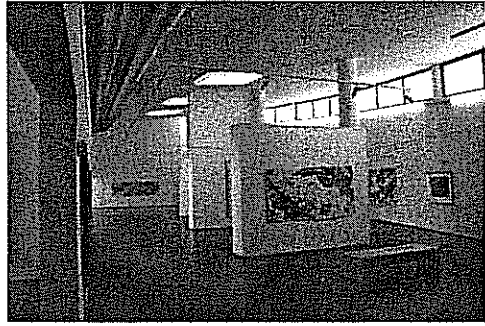
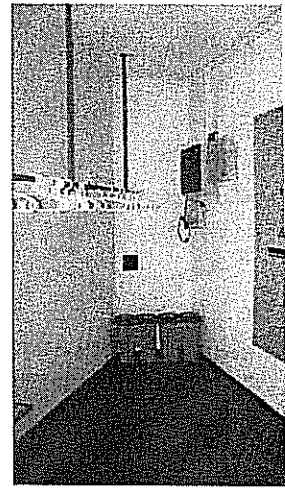
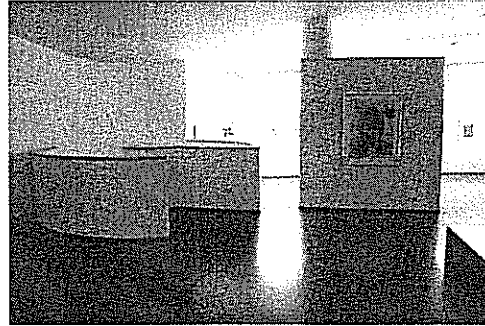
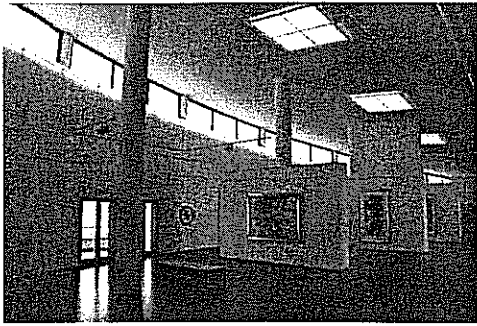
Kotolňa



Sklad na prízemí pod plochou strechou (terasou) – prejavy zatekania →







OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy $910,19 \cdot 0,45 =$	409,59
Spodná stavba $0,00 =$	0,00
Vrchná stavba	0,00
I, N,P, $3,6 \cdot 2 \cdot 2 \cdot 50 \cdot 12,5/3 + 3,2 \cdot (5,7 + 6,9) \cdot 12,2/2 =$	3 245,95
II, N,P, $833,33 \cdot 8,95 =$	7 458,30
Zastrešenie $910,19 \cdot 0,35 =$	318,
Doplňky	0,00
svetlíky strechy $3 \cdot 2,2 \cdot 2,2 \cdot 0,70 =$	10,16
Obstavaný priestor stavby celkom	11 442,57

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO:

budovy galérií a výstavných siení

KS:

1262 Múzeá a knižnice

Rozpočtový ukazovateľ:

$RU = 2\,970 / 30,1260 = 98,59 \text{ €/m}^3$

Koeficient konštrukcie:

$k_K = 1,158$ (monolitická betónová tyčová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$2 \cdot 2 \cdot 50 \cdot 12,5/3 + (5,7 + 6,9) \cdot 12,2/2$	910,19	Repr.	$(3,6 \cdot 2 \cdot 2 \cdot 50 \cdot 12,5/3 + 3,2 \cdot (5,7 + 6,9) \cdot 12,2/2) / 910,19$	3,5662
Nadzemné	2	$2 \cdot 2 \cdot 50 \cdot 12,5/3$	833,33	Repr.	$(6,5 + 11,4 + 8,2 + 9,7) / 4$	8,95

Priemerná zastavaná plocha:

$(910,19 + 833,33) / 2 = 871,76 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží:

$(910,19 \cdot 3,5662 + 833,33 \cdot 8,95) / (910,19 + 833,33) = 6,14 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:
 Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 871,76) = 0,9475$$

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 6,14) = 0,6420$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	4,80
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	13,64
3	Stropy	8,00	0,80	6,40	5,12
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	2,00	12,00	9,60
5	Krytina strechy	3,00	1,50	4,50	3,60
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,50	1,50	1,20
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,30	9,10	7,28
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,00	1,30	5,20	4,16
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	1,60
10	Schody	3,00	1,30	3,90	3,12
11	Dvere	4,00	1,50	6,00	4,80
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	2,00	12,00	9,60
14	Povrchy podláh	3,00	1,30	3,90	3,12
15	Vykurovanie	5,00	1,15	5,75	4,60
16	Elektroinštalácia	6,00	1,30	7,80	6,24
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,80
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,40
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,40
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,80
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,60
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	2,40
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	4,00
Ďalšie konštrukcie					
26	Centrálne klimatizácia	-	-	2,10	1,68
27	Vybavenie kuchyne	-	-	1,80	1,44
Spolu		100,00		124,95	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 124,95 / 100 = 1,2495$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,187$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 98,59 €/m^3 * 2,187 * 1,2495 * 0,9475 * 0,6420 * 1,158 * 1,05$$

$$VH = 199,2645 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

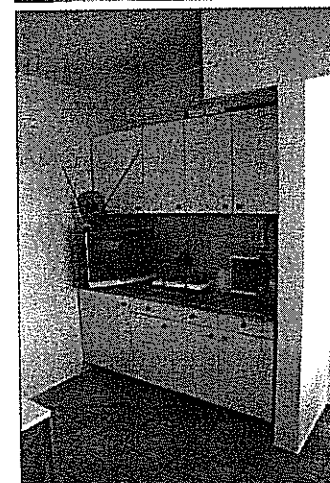
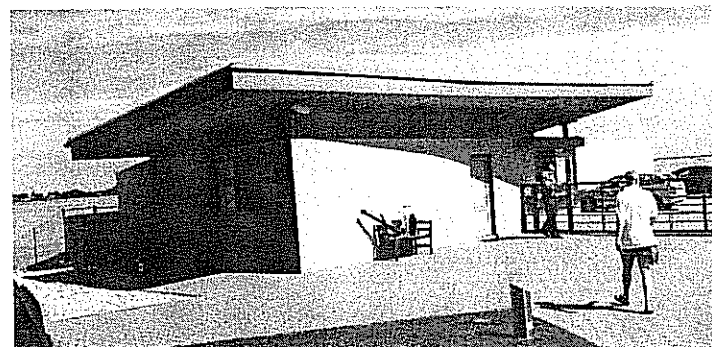
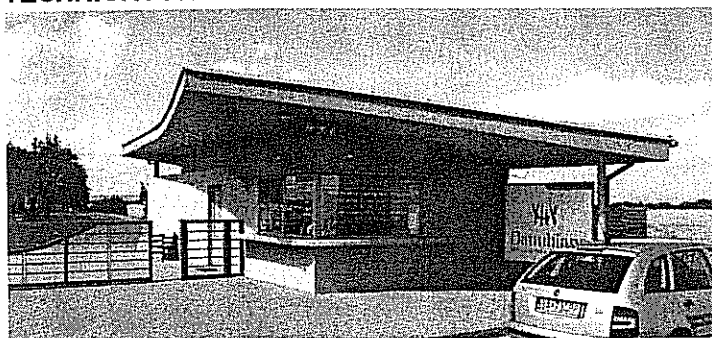
Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Múzeum moderného umenia DANUBIANA s.č. 1420 na p.č. 1338/19	2000	11	79	90	12,22	87,78

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

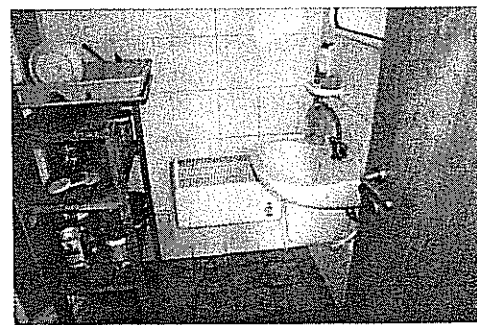
Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	199,2645 €/m ³ * 11442,57 m ³	2 280 097,99
Technická hodnota	87,78 % z 2 280 097,99 €	2 001 470,02

2.1.2 Vstupný objekt Múzea moderného umenia DANUBIANA s.č. 1420 na p.č. 1338/20

TECHNICKÝ A DISPOZIČNÝ POPIS STAVBY



kuchynská linka.



intervale 70 - 90 rokov.

Z hľadiska charakteru objektu sa jedná o budovu pre administratívu - vrátnicu. Objekt je situovaný ako samostatne stojaci. Celkovo je jednopodlažný - prízemný. Z hľadiska dispozičného objekt obsahuje:

- Na prízemí (1. N.P.) sa nachádza vstupná predsieň, vrátnica, sprcha s WC, 2 sklady.

Objekt je situovaný v rovinnom teréne. Založenie objektu je na pásových základoch pod nosnými stenami. Vertikálny nosný systém je vytvorený murovanými stenami. Stropná konštrukcia nad prízemím je vytvorená ako monolitická železobetónová doska v spáde. Objekt je zastrešený plochou strechou na stropnej doske nad prízemím. Krytina je z fólie PVC. Klamčské konštrukcie sú zrealizované z pozinkovaného a hliníkového plechu. Objekt neobsahuje schodisko. Fasády sú vytvorené zo šľachtených umelých omietok. Úprava

vnútorných povrchov je hladkými vápennými omietkami; v kúpeľni je keramický obklad stien. Podlahy sú vytvorené z keramickej dlažby (prevládajúce prevedenie). Dvere v objekte sú plastové a drevené hladké plné. Okná sú hliníkové a plastové s tepelnoizolačným dvojsklom. V kúpeľni je sprchovací kút, umývadlo a záchodová misa. V dennej miestnosti je krátka

Vykurovanie objektu je lokálne nestabilné - len odnímateľné elektrické konvektory. Príprava TUV je lokálna. Objekt je napojený na verejný vodovod; kanalizácia je do vlastnej žumpy, na rozvod elektriny (svetelnej a motorickej). Objekt má osadený bleskozvod.

Objekt je v technickom stave zodpovedajúcom svojmu veku - dobrý technický stav. S ohľadom na konštrukčné vyhotovenia a súčasný technický stav uvažujem s celkovou životnosťou stavby v

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy $55,69 \cdot 0,45 =$	25,06
Spodná stavba $0,00 =$	0,00
Vrchná stavba $55,69 \cdot 3,20 =$	178,21
Zastrešenie $55,69 \cdot 0,30 =$	16,71

Doplňky		0,00
previs strechy $1,6*3,4*0,5* (4,9+0,5+0,6) + 1,7*3,8*0,5*6,1 + 2,3*3,9*0,5* (4,9+0,6) =$		60,69
Obstavaný priestor stavby celkom		280,67

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO:

budovy vrátnic, strážnic (včítane závor)

KS:

1220 Budovy pre administratívu

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$4,9*11,20+2,7*0,3$	55,69	Repr. 3,2		3,2

Priemerná zastavaná plocha:

$$(55,69) / 1 = 55,69 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(55,69 * 3,2) / (55,69) = 3,20 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 55,69) = 1,3510$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,2) = 0,9563$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	9,04
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	19,23
3	Stropy	9,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,15	8,05	9,10
5	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	2,71
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,20	1,20	1,36
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,91
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	4,07
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,26
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	1,50	4,50	5,09
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	2,00	10,00	11,31
14	Povrchy podláh	3,00	1,10	3,30	3,73
15	Vykurovanie	4,00	0,15	0,60	0,68
16	Elektroinštalácia	6,00	1,10	6,60	7,46
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,13
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,39
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,39
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,60	1,20	1,36
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,39
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,50	3,00	3,39
	Spolu	100,00		88,45	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 88,45 / 100 = 0,8845$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,187$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 2,187 * 0,8845 * 1,3510 * 0,9563 * 0,939 * 1,05$$

$$VH = 229,1821 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vstupný objekt Múzea moderného umenia DANUBIANA s.č. 1420 na p.č. 1338/20	2000	11	69	80	13,75	86,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$229,1821 \text{ €/m}^3 * 280,67 \text{ m}^3$	64 324,54
Technická hodnota	86,25 % z 64 324,54 €	55 479,92

2.2 PLOTY

2.2.1 Plot vstupný na p.č. 1338/24

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpkov oceľových, betónových alebo drevených	9,70m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	13,58m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátko:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: $14+2,7-7 = 9,70 \text{ m}$
Pohľadová plocha výplne: $9,7*1,4 = 13,58 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,187$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot vstupný na p.č. 1338/24	2000	11	34	45	24,44	75,56

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(9,70\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 13,58\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,187 * 1,05$	1 444,50
Technická hodnota	75,56 % z 1 444,50 €	1 091,46

2.2.2 Ploty za vstupným objektom na p.č. 1338/24

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	betónový alebo kamenný prah medzi stĺpkami	24,50m	225	7,47 €/m
	Spolu:			7,47 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	44,10m ²	380	12,61 €/m
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: $3 \cdot 5 + 11,5 - 2 = 24,50 \text{ m}$
 Pohľadová plocha výplne: $24,5 \cdot 1,8 = 44,10 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,187$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Ploty za vstupným objektom na p.č. 1338/24	2000	11	24	35	31,43	68,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(24,50\text{m} \cdot 7,47 \text{ €/m} + 44,10\text{m}^2 \cdot 12,61 \text{ €/m}^2 + 2\text{ks} \cdot 129,12 \text{ €/ks}) \cdot 2,187 \cdot 1,05$	2 290,28
Technická hodnota	68,57 % z 2 290,28 €	1 570,44

2.2.3 Plot pri terase kaviarne na p.č. 1338/15

Výplň plotu je z prehľadných tabúl.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpkov ocelových, betónových alebo drevených	17,20m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	34,40m ²	755	25,06 €/m

Dĺžka plotu: $17,2 \text{ m}$
 Pohľadová plocha výplne: $17,2 \cdot 2,0 = 34,40 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,187$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot pri terase kaviarne na p.č. 1338/15	2000	11	19	30	36,67	63,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(17,20m * 5,64 €/m + 34,40m^2 * 25,06 €/m^2) * 2,187 * 1,05$	2 202,36
Technická hodnota	63,33 % z 2 202,36 €	1 394,75

2.3 STUDNE

2.3.1 Studňa polievacej vody na p.č. 1338/15 - Vŕtaná

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody
KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Hĺbka: 15 m
Priemer: 250 mm
Počet elektrických čerpadiel: 1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,187$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa polievacej vody na p.č. 1338/15	2000	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(70,21 €/m * 15m + 422,23 €/ks * 1 ks) * 2,187 * 1,05$	3 387,9
Technická hodnota	78,00 % z 3 387,99 €	2 642,6

2.4 VONKAJŠIE ÚPRAVY

2.4.1 Doska pre osadenie zásobníkov plynu na p.č. 1338/15

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 30. Základy pod stroje
Bod: 30.1. Základy pod stroje (JKSO 819 91)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $4550/30,1260 = 151,03 €/m^3 OP$
Počet merných jednotiek: $5,75 * 5,26 * 0,20 = 6,05 m^3 OP$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,187$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Doska pre osadenie zásobníkov plynu na p.č. 1338/15	2000	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,05 m^3 OP * 151,03 €/m^3 OP * 2,187 * 1,05$	2 098,
Technická hodnota	78,00 % z 2 098,25 €	1 636,

2.4.2 Prípojka plynu na p.č. 1338/15

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $520/30,1260 = 17,26 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 90 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,187$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu na p.č. 1338/15	2000	11	29	40	27,50	72,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$90 \text{ bm} * 17,26 \text{ €/bm} * 2,187 * 1,05$	3 567,15
Technická hodnota	$72,50 \% \text{ z } 3 567,15 \text{ €}$	2 586,18

2.4.3 Prípojka elektriny VN

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.3. VN prípojky
Položka: 7.3.c) 22 kV zemná

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $2100/30,1260 = 69,71 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 521 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,187$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka elektriny VN	2000	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$521 \text{ bm} * 69,71 \text{ €/bm} * 2,187 * 1,05$	83 400,93
Technická hodnota	$78,00 \% \text{ z } 83 400,93 \text{ €}$	65 052,73

2.4.4 Prípojka elektriny NN

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $610/30,1260 = 20,25 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 3
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 12,15 €/bm
Počet merných jednotiek: 80 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,187$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka elektriny NN	2000	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$80 \text{ bm} * (20,25 \text{ €/bm} + 2 * 0 \text{ €/bm}) * 2,187 * 1,05$	8 184,1
Technická hodnota	78,00 % z 8 184,19 €	6 383,6

2.4.5 Trafostanica

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
 Bod: 7.4. Trafostanice
 Položka: 7.4.b) Stožiarová trafostanica na ocel. priehradkových stožiaroch

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $90000/30,1260 = 2987,45 \text{ €/Ks}$
 Počet merných jednotiek: 1 Ks
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,187$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Trafostanica	2000	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 2987,45 \text{ €/Ks} * 2,187 * 1,05$	6 860,2
Technická hodnota	78,00 % z 6 860,23 €	5 350,9

2.4.6 Telefónna prípojka

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
 Bod: 7.1. NN prípojky
 Položka: 7.1.t) kábelová prípojka zemná Cu 4*6 mm*mm
 Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $436/30,1260 = 14,47 \text{ €/bm}$
 Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,66 €/bm
 Počet merných jednotiek: 240 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,187$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Telefónna prípojka	2000	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$240 \text{ bm} * (14,47 \text{ €/bm} + 0 * 0 \text{ €/bm}) * 2,187 * 1,05$	7 974

Technická hodnota	78,00 % z 7 974,76 €	6 220,31
-------------------	----------------------	----------

2.4.7 Vodovodná prípojka (PVC)

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1190/30,1260 = 39,50 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 475 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,187$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka (PVC)	2000	11	29	40	27,50	72,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$475 \text{ bm} * 39,5 \text{ €/bm} * 2,187 * 1,05$	43 085,27
Technická hodnota	$72,50 \% \text{ z } 43 085,27 \text{ €}$	31 236,82

2.4.8 Vodovodná prípojka (ocel')

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $2100/30,1260 = 69,71 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 96 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,187$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka (ocel')	2000	11	29	40	27,50	72,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$96 \text{ bm} * 69,71 \text{ €/bm} * 2,187 * 1,05$	15 367,54
Technická hodnota	$72,50 \% \text{ z } 15 367,54 \text{ €}$	11 141,47

2.4.9 Armatúrna šachta na p.č. 1338/24

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $2,35 * 1,35 * 1,7 = 5,39 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_{CU} = 2,187$$

$$k_M = 1,05$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Armáturná šachta na p.č. 1338/24	2000	11	49	60	18,33	81,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota
Východisková hodnota	$5,39 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,187 * 1,05$	3 147,
Technická hodnota	81,67 % z 3 147,18 €	2 570,

2.4.10 Splašková kanalizácia - Žumpa na p.č. 1338/15

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $2*3*3 = 18 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,187$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Splašková kanalizácia - Žumpa na p.č. 1338/15	2000	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota
Východisková hodnota	$18 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,187 * 1,05$	4 459
Technická hodnota	78,00 % z 4 459,14 €	3 478

2.4.11 Splašková kanalizácia - Kanalizačné šachty na p.č. 1338/15

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.4. Kanalizačné šachty
Položka: 2.4.a) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 2,0 m pre potrubie DN 200 - 300

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $9150/30,1260 = 303,72 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 2 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,187$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Splašková kanalizácia - Kanalizačné šachty na p.č. 1338/15	2000	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota
Východisková hodnota	$2 \text{ Ks} * 303,72 \text{ €/Ks} * 2,187 * 1,05$	1 39,
Technická hodnota	78,00 % z 1 394,89 €	1 08,

2.4.12 Splašková kanalizácia - Lapač olejov na p.č. 1338/15

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $2550/30,1260 = 84,64 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,5*1,5*2 = 4,5 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,187$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Splašková kanalizácia - Lapač olejov na p.č. 1338/15	2000	11	29	40	27,50	72,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,5 \text{ m}^3 \text{ OP} * 84,64 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,187 * 1,05$	874,63
Technická hodnota	$72,50 \% \text{ z } 874,63 \text{ €}$	634,11

2.4.13 Splašková kanalizácia - prípojky

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1010/30,1260 = 33,53 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $68+3+3+50+5 = 129 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,187$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Splašková kanalizácia - prípojky	2000	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$129 \text{ bm} * 33,53 \text{ €/bm} * 2,187 * 1,05$	9 932,56
Technická hodnota	$78,00 \% \text{ z } 9 932,56 \text{ €}$	7 747,40

2.4.14 Šachta studne polievacej vody na p.č. 1338/15

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,8*2,4*2,5 = 10,8 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,187$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Šachta studne polievacej vody na p.č. 1338/15	2000	11	49	60	18,33	81,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota
Východisková hodnota	$10,8 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,187 * 1,05$	6 306,
Technická hodnota	81,67 % z 6 306,04 €	5 150,

2.4.15 Polievací vodovod na p.č. 1338/15

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.4. Záhradné vodovody
Položka: 1.4.b) Podzemný rozvod DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $145/30,1260 = 4,81 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $36+25+15+ 7,5+ 3,5+ 33+ 116+ 20+ 74+ 19+ 12+ 13+ 10+ 10+ 48 +13+ 10 = 465 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,187$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Polievací vodovod na p.č. 1338/15	2000	11	29	40	27,50	72,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota
Východisková hodnota	$465 \text{ bm} * 4,81 \text{ €/bm} * 2,187 * 1,05$	5 136,
Technická hodnota	72,50 % z 5 136,13 €	3 723,

2.4.16 Vonkajšie osvetlenie na p.č. 1338/15 - rozvody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.t) kábelová prípojka zemná Cu 4*6 mm*mm
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $436/30,1260 = 14,47 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,66 €/bm
Počet merných jednotiek: 500 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,187$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie osvetlenie na p.č. 1338/15 - rozvody	2000	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota
Východisková hodnota	$500 \text{ bm} * (14,47 \text{ €/bm} + 0 * 0 \text{ €/bm}) * 2,187 * 1,05$	16 614,
Technická hodnota	78,00 % z 16 614,09 €	12 958,

2.4.17 Vonkajšie osvetlenie na p.č. 1338/15 - osvetľovacie telesá

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
 Bod: 7.6. Vonkajšie osvetlenie
 Položka: 7.6.i) svietidlo sadové
 Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $10080/30,1260 = 334,59 \text{ €/Ks}$
 Počet merných jednotiek: 21 Ks
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,187$
 Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie osvetlenie na p.č. 1338/15 - osvetľovacie telesá	2000	11	24	35	31,43	68,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$21 \text{ Ks} * 334,59 \text{ €/Ks} * 2,187 * 1,05$	16 135,05
Technická hodnota	$68,57 \% \text{ z } 16 135,05 \text{ €}$	11 063,80

2.4.18 Spevnená plocha - parkovisko na p.č. 1338/25

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
 Položka: 8.2.c) Do hrúbky 250 mm
 Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
 Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $430/30,1260 = 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $682 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,187$
 Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha - parkovisko na p.č. 1338/25	2000	11	34	45	24,44	75,56

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$682 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,187 * 1,05$	22 348,40
Technická hodnota	$75,56 \% \text{ z } 22 348,40 \text{ €}$	16 886,45

2.4.19 Spevnená plocha - chodník a plocha pred bránou na p.č. 1338/25

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
 Položka: 8.3.g) Zámková betón. dlažba-kladené do malty na podkl. betón
 Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
 Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $570/30,1260 = 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $240 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,187$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha - chodník a plocha pred bránou na p.č. 1338/25	2000	11	29	40	27,50	72,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$240 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,187 * 1,05$	10 427,27
Technická hodnota	$72,50 \% \text{ z } 10 427,27 \text{ €}$	7 559,77

2.4.20 Spevnená plocha - terasa pri kaviarni múzea na p.č. 1338/15

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
 Položka: 8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku
 Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
 Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $192 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,187$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha - terasa pri kaviarni múzea na p.č. 1338/15	2000	11	29	40	27,50	72,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$192 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,187 * 1,05$	6 441,54
Technická hodnota	$72,50 \% \text{ z } 6 441,54 \text{ €}$	4 661,92

2.4.21 Spevnená plocha - pri hlavnom vstupe múzea na p.č. 1338/15

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
 Položka: 8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku
 Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
 Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $408 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,187$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
-------	-------------------	---------	---------	---------	-------	--------

Spevnená plocha - pri hlavnom vstupe múzea na p.č. 1338/15	2000	11	29	40	27,50	72,50
--	------	----	----	----	-------	-------

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	408 m ² ZP * 14,61 €/m ² ZP * 2,187 * 1,05	13 688,27
Technická hodnota	72,50 % z 13 688,27 €	9 924,00

2.4.22 Spevnená plocha - pri vstupe do kotolne na p.č. 1338/15

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katégoria:	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod:	8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka:	8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku
Kód KS:	2112 Miestne komunikácie
Kód KS2:	2111 Cestné komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	440/30,1260 = 14,61 €/m ² ZP
Počet merných jednotiek:	38 m ² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 2,187
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k _M = 1,05

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha - pri vstupe do kotolne na p.č. 1338/15	2000	11	29	40	27,50	72,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	38 m ² ZP * 14,61 €/m ² ZP * 2,187 * 1,05	1 274,89
Technická hodnota	72,50 % z 1 274,89 €	924,30

2.4.23 Spevnená plocha - chodník na p.č. 1338/24

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katégoria:	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod:	8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka:	8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku
Kód KS:	2112 Miestne komunikácie
Kód KS2:	2111 Cestné komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	440/30,1260 = 14,61 €/m ² ZP
Počet merných jednotiek:	1797 m ² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 2,187
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k _M = 1,05

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha - chodník na p.č. 1338/24	2000	11	29	40	27,50	72,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1797 m ² ZP * 14,61 €/m ² ZP * 2,187 * 1,05	60 288,76
Technická hodnota	72,50 % z 60 288,76 €	43 709,35

2.4.24 Kotviace bloky móla na p.č. 1338/24

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 30. Základy pod stroje
Bod: 30.1. Základy pod stroje (JKSO 819 91)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $4550/30,1260 = 151,03 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $2*1,7*1,7*3,0+2*2*2*3,0 = 41,34 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,187$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kotviace bloky móla na p.č. 1338/24	2002	9	41	50	18,00	82,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$41,34 \text{ m}^3 \text{ OP} * 151,03 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,187 * 1,05$	14 337,45
Technická hodnota	$82,00 \% \text{ z } 14 337,45 \text{ €}$	11 756,71

2.4.25 Vonkajšie schody pri móle na p.č. 1338/24

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm stupňa}$
Počet merných jednotiek: $16*1,8 = 28,8 \text{ bm stupňa}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,187$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody pri móle na p.č. 1338/24	2002	9	36	45	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$28,8 \text{ bm stupňa} * 7,14 \text{ €/bm stupňa} * 2,187 * 1,05$	472,20
Technická hodnota	$80,00 \% \text{ z } 472,20 \text{ €}$	377,76

2.5 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Bytové a nebytové budovy (haly)		
Múzeum moderného umenia DANUBIANA s.č. 1420 na p.č. 1338/19	2 280 097,99	2 001 470,02
Vstupný objekt Múzea moderného umenia DANUBIANA s.č. 1420 na p.č. 1338/20	64 324,54	55 479,92
Celkom za Bytové a nebytové budovy (haly)	2 344 422,53	2 056 949,94
Ploty		
Plot vstupný na p.č. 1338/24	1 444,50	1 091,46
Ploty za vstupným objektom na p.č. 1338/24	2 290,28	1 570,44
Plot pri terase kaviarne na p.č. 1338/15	2 202,36	1 394,75
Celkom za Ploty	5 937,14	4 056,65
Studňa polievacej vody na p.č. 1338/15	3 387,99	2 642,63

Vonkajšie úpravy		
Doska pre osadenie zásobníkov plynu na p.č. 1338/15	2 098,25	1 636,64
Prípojka plynu na p.č. 1338/15	3 567,15	2 586,18
Prípojka elektriny VN	83 400,93	65 052,73
Prípojka elektriny NN	8 184,19	6 383,67
Trafostanica	6 860,23	5 350,98
Telefónna prípojka	7 974,76	6 220,31
Vodovodná prípojka (PVC)	43 085,27	31 236,82
Vodovodná prípojka (ocel')	15 367,54	11 141,47
Armatúrna šachta na p.č. 1338/24	3 147,18	2 570,30
Splašková kanalizácia - Žumpa na p.č. 1338/15	4 459,14	3 478,13
Splašková kanalizácia - Kanalizačné šachty na p.č. 1338/15	1 394,89	1 088,01
Splašková kanalizácia - Lapač olejov na p.č. 1338/15	874,63	634,11
Splašková kanalizácia - prípojky	9 932,56	7 747,40
Šachta studne polievacej vody na p.č. 1338/15	6 306,04	5 150,14
Polievací vodovod na p.č. 1338/15	5 136,13	3 723,69
Vonkajšie osvetlenie na p.č. 1338/15 - rozvody	16 614,09	12 958,99
Vonkajšie osvetlenie na p.č. 1338/15 - osvetľovacie telesá	16 135,05	11 063,80
Spevnená plocha - parkovisko na p.č. 1338/25	22 348,40	16 886,45
Spevnená plocha - chodník a plocha pred bránou na p.č. 1338/25	10 427,27	7 559,77
Spevnená plocha - terasa pri kaviarni múzea na p.č. 1338/15	6 441,54	4 670,12
Spevnená plocha - pri hlavnom vstupe múzea na p.č. 1338/15	13 688,27	9 924,00
Spevnená plocha - pri vstupe do kotolne na p.č. 1338/15	1 274,89	924,30
Spevnená plocha - chodník na p.č. 1338/24	60 288,76	43 709,35
Kotviace bloky móla na p.č. 1338/24	14 337,45	11 756,71
Vonkajšie schody pri móle na p.č. 1338/24	472,20	377,76
Celkom za Vonkajšie úpravy	363 816,81	273 831,83
Celkom:	2 717 564,47	2 337 481,05

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) ANALÝZA POLOHY NEHNUTEĽNOSTI

Predmetom ohodnotenia je budova múzea s príslušenstvom situovaná na poloostrove hrádze vodného diela Gabčíkovo - Stupeň Čunovo v blízkosti Bratislavy, ale už v katastrálnom území Hamuliakovo. Objekt je napojený na všetky podstatné inžinierske siete (verejný vodovod, verejná kanalizácia, plyn z vlastných zásobníkov, elektrina, telefón). Je dobre dosiahnuteľný automobilovou aj lodnou dopravou.

b) ANALÝZA VYUŽITIA NEHNUTEĽNOSTI

Nehnuteľnosť je svojím umiestnením a súčasným technicko - konštrukčným prevedením určená pre využitie prevádzkový objekt pre kultúru - múzeum.

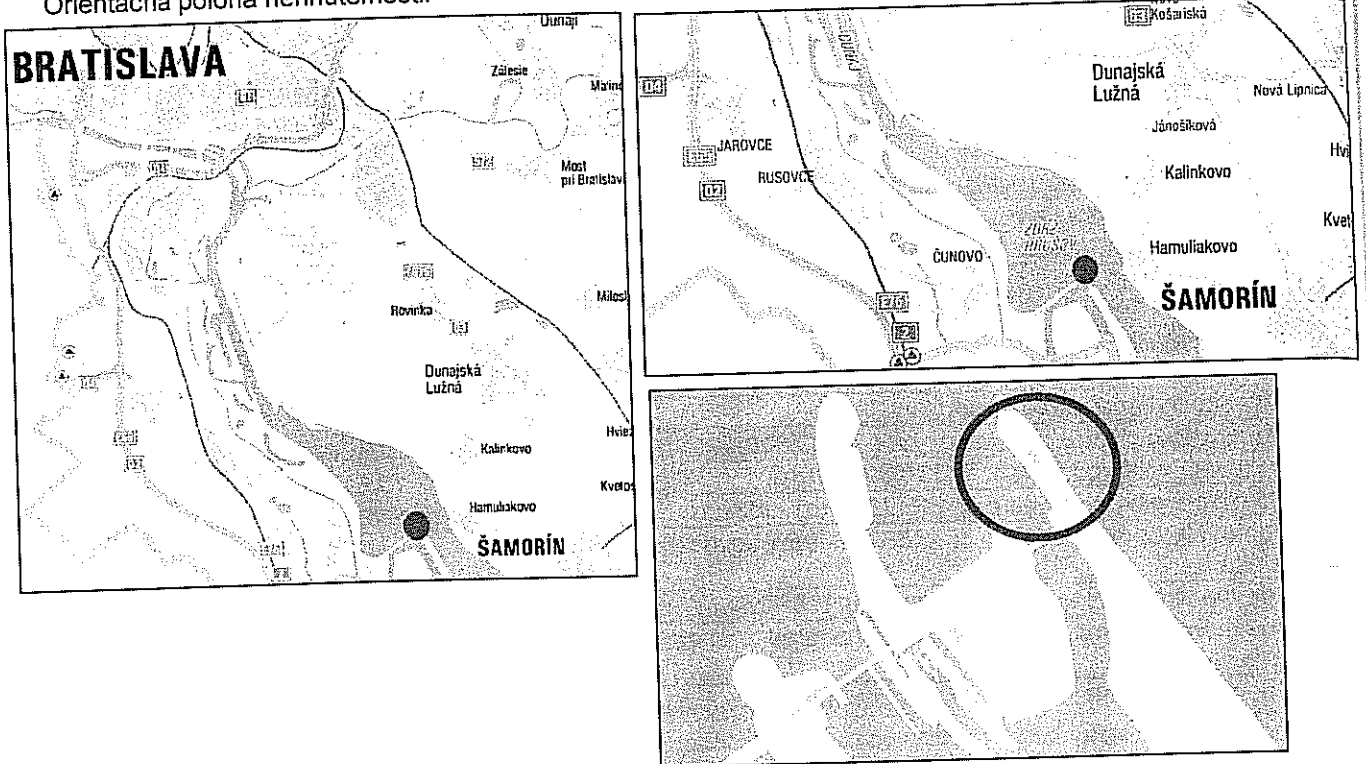
c) ANALÝZA PRÍPADNÝCH RIZÍK SPOJENÝCH S VYUŽÍVANÍM NEHNUTEĽNOSTI

Riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti sú nasledovné:

- Pozemky pod stavbami a aj celým areálom sú vo vlastníctve tretej osoby. Užívanie pozemkov je ošetrené nájomnou zmluvou medzi vlastníkom pozemkov a vlastníkom posudzovanej nehnuteľnosti. Časť stavieb tvoriacich príslušenstvo hlavnej stavby je však situovaná aj na iných susediacich pozemkoch, ktoré nie sú predmetom nájomnej zmluvy na pozemky - jedná sa hlavne o prípojky inžinierskych sietí. K takémuto užívaniu tohto príslušenstva neexistuje žiaden zákonný dôvod - napr. vecné bremeno práva uloženia, užívania a údržby týchto prípojok inžinierskych sietí v prospech vlastníka alebo užívateľa posudzovaných nehnuteľností.

- Nehnuteľnosť sa nachádza v bezprostrednej blízkosti vodného toku, resp. Zdrže Hrušov a hrádze, pričom nie je možné vylúčiť nebezpečenstvo prípadnej záplavy územia na ktorom je nehnuteľnosť situovaná.

Orientačná poloha nehnuteľnosti:



3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY

Stanovenie výsledného koeficientu polohovej diferenciacie je zrealizované váhovým priemerom s hodnotami váh totožnými v publikácii Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanej ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený tak, aby korešpondoval s reálnym stavom na aktuálnom relevantnom trhu s nehnuteľnosťami p. daný typ nehnuteľnosti.

Posudzovaná nehnuteľnosť sa nachádza v lokalite, kde v súčasnej dobe je možné hovoriť o previse ponuky nad dopytom (pre daný typ nehnuteľnosti a s ohľadom na súčasnú celosvetovú finančnú krízu). Nehnuteľnosť sa nachádza mimo zastavaného územia obce v prírodnej technicko - športovo - kultúrnej zóne. Z hľadiska typového zaradenia sa jedná o prevádzkovú budovu (areál) pre kultúru. Pracovné možnosti obyvateľstva sú dobré - nezamestnanosť v obci je do 5 %. Orientácia stavby k svetovým stranám nemá podstatný vplyv na hodnotu nehnuteľnosti. Terén v okolí nehnuteľnosti je rovinatý. V lokalite sú situované všetky podstatné inžinierske siete v dostatočných kapacitách pre posudzovanú nehnuteľnosť - nehnuteľnosť je napojená na všetky tieto podstatné inžinierske siete. Doprava v bezprostrednom okolí nehnuteľnosti v obci (v Bratislave) je kompletná a komplexná - osobná doprava, MHD, taxi, vlak, lodná doprava, letecká doprava. Nehnuteľnosť sa nachádza v blízkosti hlavného mesta SR, kde sa nachádzajú všetky podstatné a významné úrady, školy, kultúrne zariadenia, obchody, výrobné závody a ostatné inštitúcie. V lokalite nie je hluk a prach od dopravy. Kvalita životného prostredia v lokalite nie je poškodená. Príslušené pozemky majú dostatočnú plošnú rezervu pre prípadnú výstavbu v lokalite nie je poškodená. Príslušené pozemky majú dostatočnú plošnú rezervu pre prípadnú výstavbu v lokalite nie je poškodená. Príslušené pozemky majú dostatočnú plošnú rezervu pre prípadnú výstavbu v lokalite nie je poškodená. Príslušené pozemky majú dostatočnú plošnú rezervu pre prípadnú výstavbu v lokalite nie je poškodená. Nehnuteľnosť je schopná v súčasnej dobe dosahovať výnos formou prenájmu.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:

0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda		1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda		0,060

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha V_i	Výsledok $k_{PDI} \cdot V_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,330	13	4,2900
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce samostatne stojaci objekt, ktorého vzdialenosť od súvislej zástavby obce je väčšia ako 500 m	V.	0,060	30	1,8000
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,200	8	9,6000
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,800	7	12,6000
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,600	6	3,6000
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením. Obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom.	II.	1,200	10	12,0000
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,800	9	16,2000
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby vysoká hustota obyvateľstva	III.	0,600	6	3,6000
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,600	5	3,0000
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,800	6	10,8000
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,200	7	8,4000
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,200	7	8,4000
13	Obč. vybav. (úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra) krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,800	10	18,0000
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby chránená krajinná oblasť, mestská rezervácia, národný park, výrazné prírodné lokality a pod.	I.	1,800	8	14,4000
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,800	9	16,2000
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ. rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,600	8	4,8000
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				

	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby	III.	0,600	7	4,2000
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,600	4	2,4000
19	Názor znalca				
	dobrá nehnuteľnosť	II.	1,200	20	24,0000
	Spolu			180	178,29

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	178,29/ 180	0,991
Všeobecná hodnota stavieb metódou polohovej diferenciacie	2 337 481,05 € * 0,991	2 316 443,72 €

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Objekt je schopný a vhodný k prenájomu. V súčasnosti nie je prenajatý. Nachádza sa v lokalite, kde možno v súčasnej dobe hovoriť o rovnováhe medzi dopytom a ponukou, resp. je možné konštatovať previs ponuky nad dopytom.

Výšky nájomného uvádzané v ďalšom výpočte hrubého ročného výnosu sú stanovené s ohľadom na reálne možnosti na relevantnom trhu s nehnuteľnosťami (tzv. pasívny nájom). Tieto sadzby sú tzv. hrubé sadzby, to znamená že nájomca okrem týchto hrubých sadzieb platí ešte aj služby a energie spojené s nájomom (aliquótnu časť z nákladov na odvoz smetí, dodávku elektriny, vykurovania, ...). Vo výdavkoch v ďalšom výpočte sú preto ročné výdavky uvedené v nulovej výške - všetky sú prenesené na nájomcov mimo platieb za nájom.

Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Nájomné/MJ [€/MJ, rok]	Nájomné spolu [€/MJ, rok]
Múzeum - prenájom prízemnia	910,19*0,8	m ²	728,15	144,00	104 853,60
Múzeum - prenájom poschodia	833,33*0,75	m ²	625,00	144,00	90 000,00
Vstupný objekt - prenájom prízemnia	55,69*0,8	m ²	44,55	96,00	4 276,80
Parkovisko pred vstupom	600	m ²	600,00	5,00	3 000,00
Hrubý výnos spolu:					202 130,40

Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
vecné poistenie a poistenie zákonnej zodpovednosti	0,10 % z 2 717 564,47	2 717,56
daň z nehnuteľností - múzeum	911*(1,06+1*0,03)	992,99
daň z nehnuteľností - vstupný objekt	56*1,06	59,36
Náklady na údržbu		
náklady na údržbu	1,00 % z 2 717 564,47	27 175,64
Správne náklady		
vedenie nájomnej knihy, kontroly platenia nájomného, upomienky	3,00 % z 202 130,40	6 063,91
Nájom pozemkov		
nájom pozemku pod stavbami	(911+56)*0,7	676,90
Náklady spolu:		37 686,36

Odhad straty

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	5% z 202 130,40	10 106,52

Odčerpateľný zdroj

Hrubý výnos [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€]
202 130,40	37 686,36	10 106,52	154 337,52

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:	20 r.
Zaťaženie daňou z príjmu:	1,8 %
Základná úroková sadzba ECB:	1,25 %
Miera rizika:	4,95 %
Kapitalizačný úrokomer:	$k = (1,8 + 1,25 + 4,95) / 100 = 0,0800$

Likvidačná hodnota

Názov	Výpočet	Spolu [€]
VŠH metódou poloh.difer.		2 316 443,72
Likvidačné náklady:		
Poplatok za vklad do KN pri budúcom prevode	66	66,00
Sprostredkovacia provízia pri budúcom prevode	1,00 % z 2 316 443,72 €	23 164,44
Likvidačná hodnota:		2 293 213,28

Výnosová hodnota

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

$$HV = 154\,337,52 * \frac{(1+0,0800)^{20} - 1}{(1+0,0800)^{20} * 0,0800} + \frac{2\,293\,213,28}{(1+0,0800)^{20}}$$

$$HV = 1\,515\,308,52 + 492\,004,80 = 2\,007\,313,32 \text{ €}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

$$VŠH_s = \frac{a*HV + b*TH}{a + b}$$

kde: HV = výnosová hodnota stavieb
 TH = technická hodnota stavieb
 a = váha výnosovej hodnoty
 b = váha technickej hodnoty

Váhy pre výnosovú a technickú hodnotu sú stanovené v súlade s Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3.

Technická hodnota stavieb: 2 337 481,05 €
 Výnosová hodnota: 2 007 313,32 €

Rozdiel: $((2\,337\,481,05 - 2\,007\,313,32) / 2\,007\,313,32) * 100 \% = 16,45 \%$
 Váha: Technická hodnota: $b = 1$
 Váha: Výnosová hodnota: $a = 2$

$$VŠH_s = \frac{(2 * 2\,007\,313,32) + (1 * 2\,337\,481,05)}{2 + 1} = 2\,117\,369,23 \text{ €}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá kombinovaná metóda
 VŠH stavieb = 2 117 369,23 €

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosť: Múzeum moderného umenia DANUBIANA s príslušenstvom
Adresa: VDG, Stupeň Čunovo, k.ú. Hamuliakovo
Vlastník: VIA DANUBIA, s.r.o., Nám. M. Benku 6, Bratislava
Užívateľ: VIA DANUBIA, s.r.o., Nám. M. Benku 6, Bratislava
Výpis z KN: LV číslo 1307 - k.ú. Hamuliakovo, obec Hamuliakovo, okres Senec

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Múzeum moderného umenia DANUBIANA s.č. 1420 na p.č. 1338/19	801 44	11 442,57	910,19	2
Vstupný objekt Múzea moderného umenia DANUBIANA s.č. 1420 na p.č. 1338/20	801 65	280,67	55,69	1

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
--------------	---------------	-------------

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Z dôvodu neexistencie relevantných a hodnoverných podkladov pre aplikáciu porovnávacej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, boli pre výpočet aplikované ostatné dve metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - kombinovaná metóda a metóda polohovej diferenciácie.

S ohľadom na charakter objektu (prevádzková budova s príslušenstvom) odporúčam ako výslednú všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti hodnotu stanovenú aplikáciou kombinovanej metódy v ktorej je zohľadnený jednak súčasný technický stav objektu, jednak jeho schopnosť prinášať výnos formou prenájmu.

Prezentovaná všeobecná hodnota reprezentuje riziká spojené s nehnuteľnosťou.

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota kombinovanou a výnosovou metódou :

2 117 369,23 €

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou :

2 316 443,72 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá kombinovaná metóda

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota
Stavby	
Bytové a nebytové budovy (haly)	
Múzeum moderného umenia DANUBIANA s.č. 1420 na p.č. 1338/19	1 812 999
Vstupný objekt Múzea moderného umenia DANUBIANA s.č. 1420 na p.č. 1338/20	50 255
Spolu za Bytové a nebytové budovy (haly)	1 863 254
Ploty	
Plot vstupný na p.č. 1338/24	988

Ploty za vstupným objektom na p.č. 1338/24	1 422,56
Plot pri terase kaviarne na p.č. 1338/15	1 263,41
Spolu za Ploty	3 674,65
Studňa polievacej vody na p.č. 1338/15	2 393,78
Vonkajšie úpravy	
Doska pre osadenie zásobníkov plynu na p.č. 1338/15	1 482,52
Prípojka plynu na p.č. 1338/15	2 342,65
Prípojka elektriny VN	58 926,96
Prípojka elektriny NN	5 782,54
Trafostanica	4 847,10
Telefónna prípojka	5 634,57
Vodovodná prípojka (PVC)	28 295,37
Vodovodná prípojka (ocel)	10 092,32
Armatúrna šachta na p.č. 1338/24	2 328,26
Splašková kanalizácia - Žumpa na p.č. 1338/15	3 150,61
Splašková kanalizácia - Kanalizačné šachty na p.č. 1338/15	985,56
Splašková kanalizácia - Lapač olejov na p.č. 1338/15	574,40
Splašková kanalizácia - prípojky	7 017,86
Šachta studne polievacej vody na p.č. 1338/15	4 665,17
Polievací vodovod na p.č. 1338/15	3 373,04
Vonkajšie osvetlenie na p.č. 1338/15 - rozvody	11 738,69
Vonkajšie osvetlenie na p.č. 1338/15 - osvetľovacie telesá	10 021,96
Spevnená plocha - parkovisko na p.č. 1338/25	15 296,32
Spevnená plocha - chodník a plocha pred bránou na p.č. 1338/25	6 847,89
Spevnená plocha - terasa pri kaviarni múzea na p.č. 1338/15	4 230,35
Spevnená plocha - pri hlavnom vstupe múzea na p.č. 1338/15	8 989,49
Spevnená plocha - pri vstupe do kotolne na p.č. 1338/15	837,26
Spevnená plocha - chodník na p.č. 1338/24	39 593,40
Kotviace bloky móla na p.č. 1338/24	10 649,62
Vonkajšie schody pri móle na p.č. 1338/24	342,19
Spolu za Vonkajšie úpravy	248 046,11
Spolu VŠH	2 117 369,23
Zaokrúhlená VŠH spolu	2 120 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 2 120 000,00 €
Slovom: Dvamiliónystodvadsaťtisíc Euro

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti sú nasledovné:

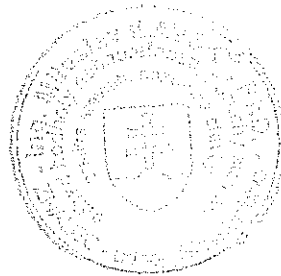
- Pozemky pod stavbami a aj celým areálom sú vo vlastníctve tretej osoby. Užívanie pozemkov je ošetrené nájomnou zmluvou medzi vlastníkom pozemkov a vlastníkom posudzovanej nehnuteľnosti. Časť stavieb tvoriacich príslušenstvo hlavnej stavby je však situovaná aj na iných susediacich pozemkoch, ktoré nie sú predmetom nájomnej zmluvy na pozemky - jedná sa hlavne o prípojky inžinierskych sietí. K takémuto užívaniu tohto príslušenstva neexistuje žiaden zákonný dôvod - napr. vecné bremeno práva uloženia, užívania a údržby týchto prípojok inžinierskych sietí v prospech vlastníka alebo užívateľa posudzovaných nehnuteľností.
- Nehnuteľnosť sa nachádza v bezprostrednej blízkosti vodného toku, resp. Zdrže Hrušov a hrádze, pričom nie je možné vylúčiť nebezpečenstvo prípadnej záplavy územia na ktorom je nehnuteľnosť situovaná.

5. POSÚDENIE HODNOTY NEPEŇAŽNÉHO VKLADU

V zmysle § 59, ods. 3 Obchodného zákonníka (513/1991 Zb.) je potrebné v Znaleckom posudku pre účel nepeňažného vkladu do obchodnej spoločnosti skúmať, či hodnota nepeňažného vkladu zodpovedá emisnému kurzu upísaných akcií splácaných týmto vkladom alebo hodnote prevzatého záväzku na vklad do spoločnosti.

Pre spracovanie tohto znaleckého posudku zadávateľ nepredložil žiadne také relevantné doklady, z ktorých by bolo možné zrealizovať posúdenie vyžadované v zmysle § 59, ods. 3 Obchodného zákonníka. Pokiaľ budú takéto doklady predložené bude táto problematika riešená v dodatku k tomuto znaleckému posudku.

Znalecký úkon (znalecký posudok) má 34 strán formátu A4, 8 strán formátu A4 zviazaných príloh a 11 strán formátu A3 zviazaných príloh. Bol vypracovaný v 6 exemplároch, z ktorých jeden ostáva v archíve znalca.



V Bratislave, dňa 14.05.2011.

Ing. Milošlav Ilavský, PhD.

IV. PRÍLOHY

- List vlastníctva číslo 1307 zo dňa 13.05.2011. 1A4
- List vlastníctva číslo 269 zo dňa 13.05.2011. 4A4
- Kópia katastrálnej mapy zo dňa 13.05.2011. 1A4
- Rozhodnutie - užívacie povolenie. Múzeum moderného umenia DANUBIANA; č.j.: ŽP-Výst.2125/00-Se, zo dňa 20.09.2000; vydal: Okresný úrad v Senci, Odbor ŽP, Oddelenie SP, Hurbanova 21, Senec. 2A4
- Projektová dokumentácia (vybrané časti): Múzeum moderného umenia DANUBIANA, VDG, Stupeň Čuňovo, k.ú. Hamuliakovo, okres Senec; vypracoval: Architektonický atelér Žalman - Ing. arch. P. Žalman, CSc. & kol.; dátum: 12/1999. 11A3

GKÚ Bratislava

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Senec

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: HAMULIAKOVO

Dátum vyhotovenia 13.05.2011

Katastrálne územie: Hamuliakovo

Čas vyhotovenia: 19:04:55

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1307

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

		Stavby			
Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
1420	1338/ 19	11	múzeum mod.umenia		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1420 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 269.					
1420	1338/ 20	11	múzeum mod.umenia		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1420 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 269.					

Legenda:

Druh stavby:

11 - Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
1	VIA DANUBIA s.r.o., Námestie Martina Benku 6, 811 07 Bratislava	1 / 1
IČO :		

Titul nadobudnutia Listina o určení súpisného čísla č. 34/2001

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje:

1 Geometrický plán č. 27/2000

Poznámka:

Bez zápisu.

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Senec

Obec: HAMULIAKOVO

Katastrálne územie: Hamuliakovo

Dátum vyhotovenia 13.05.2011

Čas vyhotovenia: 19:09:25

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 269

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
558/ 4	43666	Vodné plochy	11	2		, 501
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 1615/2011						
558/ 13	6998	Vodné plochy	11	2		, 501
558/ 15	792	Vodné plochy	11	1		, 501
1338/ 1	3597310	Vodné plochy	12	2		, 501
1338/ 2	104	Zastavané plochy a nádvorí	25	2		, 501
1338/ 3	43	Zastavané plochy a nádvorí	25	2		, 501
1338/ 4	42	Zastavané plochy a nádvorí	25	2		, 501
1338/ 5	41	Zastavané plochy a nádvorí	25	2		, 501
1338/ 6	132	Zastavané plochy a nádvorí	25	2		, 501
1338/ 7	16015	Vodné plochy	12	2		, 501
1338/ 8	1156	Ostatné plochy	37	2		, 501
1338/ 9	83	Zastavané plochy a nádvorí	25	2		, 501
1338/ 10	55	Zastavané plochy a nádvorí	25	2		, 501
1338/ 11	54	Zastavané plochy a nádvorí	25	2		, 501
1338/ 12	54	Zastavané plochy a nádvorí	25	2		, 501
1338/ 13	75	Zastavané plochy a nádvorí	25	2		, 501
1338/ 14	1518	Vodné plochy	12	2		, 501
1338/ 15	5368	Ostatné plochy	37	2		, 501
1338/ 16	1725	Ostatné plochy	37	2		
1338/ 17	2880	Ostatné plochy	37	2		
1338/ 18	7	Zastavané plochy a nádvorí	18	2		
1338/ 19	936	Zastavané plochy a nádvorí	16	2		5 , 501
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1338/ 19 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1307.						
1338/ 20	56	Zastavané plochy a nádvorí	16	2		5 , 501
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1338/ 20 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1307.						
1338/ 24	2958	Zastavané plochy a nádvorí	18	2		
1338/ 25	1292	Zastavané plochy a nádvorí	18	2		
1338/ 26	1441	Zastavané plochy a nádvorí	18	2		
1338/ 27	313	Zastavané plochy a nádvorí	18	2		
1338/ 28	38911	Zastavané plochy a nádvorí	15	2		, 501
1338/ 29	24667	Ostatné plochy	34	2		, 501
1338/ 30	462955	Ostatné plochy	34	2		, 501

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
1338/ 31	15323	Vodné plochy	11	2		, 501
1338/ 32	2350	Vodné plochy	11	2		, 501
1338/ 33	469	Vodné plochy	11	2		, 501
1338/ 34	51162	Ostatné plochy	34	2		, 501
1338/ 35	70088	Zastavané plochy a nádvorí	15	2		, 501
1338/ 36	97054	Ostatné plochy	34	2		, 501
1338/ 37	204	Zastavané plochy a nádvorí	15	2		, 501
1338/ 38	145502	Vodné plochy	11	2		, 501
1338/ 39	173	Zastavané plochy a nádvorí	15	2		, 501
1338/ 40	178	Zastavané plochy a nádvorí	15	2		, 501
1338/ 41	4525	Ostatné plochy	34	2		, 501
1338/ 42	6863	Zastavané plochy a nádvorí	15	2		, 501
1338/ 43	306	Ostatné plochy	34	2		, 501
1338/ 44	320	Ostatné plochy	34	2		, 501
1338/ 45	14	Zastavané plochy a nádvorí	15	2		, 501
1338/ 46	18844	Vodné plochy	11	2		, 501
1338/ 47	4075	Ostatné plochy	34	2		, 501
1338/ 48	191	Zastavané plochy a nádvorí	15	2		, 501
1338/ 49	192	Zastavané plochy a nádvorí	15	2		, 501
1338/ 50	207	Zastavané plochy a nádvorí	15	2		, 501
1338/ 51	265	Zastavané plochy a nádvorí	15	2		, 501
1338/ 52	80449	Ostatné plochy	34	2		, 501
1338/ 53	4518	Ostatné plochy	34	2		, 501
1338/ 54	9125	Zastavané plochy a nádvorí	15	2		, 501
1338/ 55	4676	Ostatné plochy	34	2		, 501
1338/ 56	128	Zastavané plochy a nádvorí	15	2		, 501
1338/ 57	1410	Zastavané plochy a nádvorí	24	2		, 501
1338/ 58	63	Zastavané plochy a nádvorí	24	2		, 501

legenda:

Spôsob využívania pozemku:

- 15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 34 - Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu
- 25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasť
- 37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok
- 18 - Pozemok, na ktorom je dvor
- 11 - Vodný tok (prírodný - rieka, potok; umelý - kanál, náhon a iné)
- 16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 12 - Vodná plocha (jazero, umelá vodná nádrž, odkryté podzemné vody - štrkovisko, bagrovisko a iné)
- 24 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - prístav, plavebný kanál a komora, priehrada a iná ochranná hrádza, závlahová a melioračná sústava a jej súčasť

Druh chránenej nehnuteľnosti:

- 501 - Chránená vodohospodárska oblasť

Umiestnenie pozemku:

- 2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce
- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

- 5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku (pozemkoch)

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
---------------	------------------	-------------	--------------	------------	----------------

				Stavby		
Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby	
2004	1338/ 2	20	Hať na obtoku			1
2004	1338/ 3	20	hať na obtoku			1
2004	1338/ 4	20	hať na obtoku			1
2004	1338/ 5	20	hať na obtoku			1
2004	1338/ 6	20	hať na obtoku			1
2004	1338/ 9	20	hať na obtoku			1
2004	1338/ 10	20	hať na obtoku			1
2004	1338/ 11	20	hať na obtoku			1
2004	1338/ 12	20	hať na obtoku			1
2004	1338/ 13	20	hať na obtoku			1
2004	1338/ 14	20	hať na obtoku			1
	1338/ 7	20	Priepich			1
	1338/ 8	20	PREMOSTENIE			1
	1338/ 57	23	objekt 1-11.520 Hať na obtoku- st.časť			1
	1338/ 58	23	objekt 1-11.520 Hať na obtoku- st.časť			1

Legenda:

Druh stavby:

23 - Inžinierska stavba

20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluovlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 VODOHOSPODÁRSKA VÝSTAVBA , ŠTÁTNY PODNIK, Karloveská 2,
Bratislava, PSČ 842 04, SR

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia

GP 156752-3/1998

Titul nadobudnutia

Listina č.4/1998 o určení súp.č.

Titul nadobudnutia

GP 5/1999

Titul nadobudnutia

ŽP/Vod. 64/A-84/1996

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis stavby -Kolaudačné rozhodnutie č.j. ŽP/Vod.77/A-85/1997- K1 zo dňa 9.7.1997 - Z 1295/11

Tituly nadobudnutia LV:

Hosp.zml. - kup.zmluvy+vyvlast.supisy

GP 240-201-99/91

Dodatok k HZ

GP 91-006-01-05.

GP 2126/77-32-411/90

ROZH.VYST.4598/82-83

ČASŤ C: ĎARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje:

1 GP č.11/99

1 Geometrický plán č. 27/2000

1 Geometrický plán č. 13/2003 zo dňa 21.2.2003

1 Zákonný nájom podľa § 663 a násl. Ob. zák. č. 40/1964 Z.z., pre nájomcu Via Danubia s.r.o., IČO 36453773 na parcely č.

1338/19 zastavaná plocha o výmere 936 m²

1338/20 zastavaná plocha o výmere 56 m²

1338/15 zastavaná plocha o výmere 5368 m²

1338/25 zastavaná plocha o výmere 1292 m²

1338/24 zastavaná plocha o výmere 2958 m²

1338/18 zastavaná plocha o výmere 7 m²

podľa zmluvy o nájme č. 11/1300/99 zo dňa 11.6.1999, dodatku č.1 zo dňa 21.9.2000 a dodatku 2 zo dňa 19.5.2003.

Zmluva sa uzatvára na dobu do dňa rozhodnutia o privatizácii podniku podľa § 11 ods. 1 zák.č. 92/1991 Zb., alebo vyňatia tejto časti z majetku prenajímateľa

1 Rozhodnutie č.X-301/2008 zo dňa 16.3.2009

- 1 GP 2289/2008
- 1 Nájomná zmluva podľa § 663 a násl. Ob. zák. č. 40/1964 Z.z., pre nájomcu Danubia Invest, a.s. Nám.SNP 14, 811 06 Bratislava, IČO 31369596 na parcelu č.1338/17, ost.plochy o výmere 2880 m2, podľa NZ 2006/5700/0902, dodatku č.1.k zmluve č.2006/5700/0902 a dodatku č. 2.k zmluve č. 2006/5700/0902 zo dňa 22.12.2008.
- 1 X 254/09-LF - Rozhodnutie o oprave chyby v KN zo dňa 23.11.2009
- 1 GP 1538/2010

Poznámka:

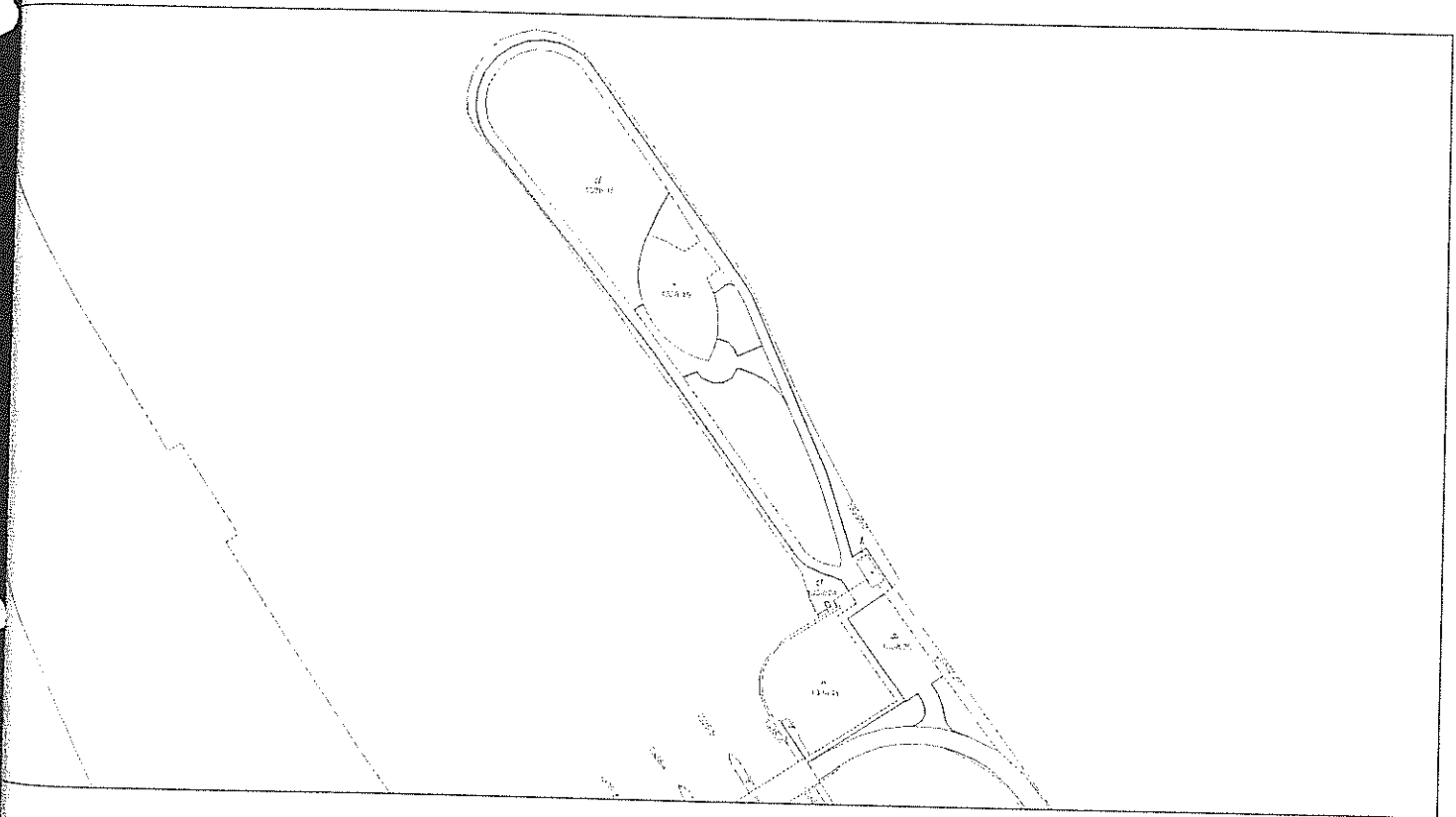
Bez zápisu.



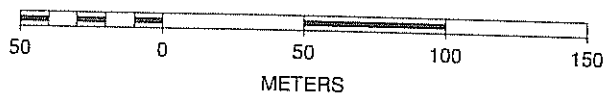
GKÚ Bratislava
Informatívna kópia z mapy
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Senec
Obec: HAMULIAKOVO
Katastrálne územie: Hamuliakovo

13. mája 2011 19:05



SCALE 1 : 2 591



Pre užívanie stavby OÚ OdbŽP Senec podľa §82 ods.2 stavebného zákona a §43 vyhlášky č. 85/1976 Zb. v znení skorších predpisov určuje tieto podmienky: užívať na povolený účel.

Pri miestnom zisťovaní v kolaudačnom konaní boli na stavbe zistené tieto nedostatky, ktoré musia byť odstránené v týchto lehotách: V zmysle vyjadrenia IBP Bratislava je potrebné doplniť vstupný rebrík na strechu múzea ochranným košom podľa STN 74 3282 čl.42 a horné zakončenie rebríka s čelným výstupom na strechu podľa STN 74 3282 inf.Príloha č.4 v lehote do 14.10.2000.

Odchýlky skutočnej realizácie stavby od dokumentácie, overenej v stavebnom konaní, sú vyznačené v dokumentácii a nakoľko sú nepodstatného rozsahu, nevyžadujú osobitné konanie.

Kolaudačné rozhodnutie je podľa §82 ods.3 stavebného zákona zároveň osvedčením, že prevádzkareň je spôsobilá na prevádzku.


Odôvodnenie:

Návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia predmetnej stavby bol posúdený na ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo dňa 14.9.2000. Ku stavbe sa vyjadrili tieto dotknuté orgány štátnej správy: OÚ v Senci, ŠOH, odbor PO, odbor ŽP-OO, IBP Bratislava. Ich stanoviská nie sú záporné, ani protichodné.

V konaní sa zistilo, že stavba bola uskutočnená v súlade s dokumentáciou overenou v stavebnom konaní a boli dodržané podmienky stavebného povolenia a podmienky určené v územnom rozhodnutí. Užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb, ani životné prostredie. Drobné nedostatky, zistené v konaní nebránia riadnemu užívaniu stavby a preto bolo užívanie povolené ešte pred ich odstránením.

Poučenie:

Podľa §54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní proti tomuto rozhodnutiu sa možno odvolať v lehote 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia podaním na Okresný úrad, Odbor ŽP, Hurbanova 21, 903 01 Senec.


Ing. W i n k l e r Ján
vedúci odboru

Doručuje sa:

VIA DANUBIA s.r.o., Mnoheľova 831/19,, 058 01 Poprad
VHV š.p., Karloveská 2, 840 00 Bratislava
Obecný úrad Hamuliakovo

Na vedomie po nadobudnutí právoplatnosti:

SVHP š.p.Povodie Dunaja, Karloveská 2, 842 17 Bratislava
OÚ v Senci, odbor katastrálny Senec
KÚ Bratislava, odbor ŽP, Staromesták ul. Bratislava

Vybavuje: Ing. Senková

Okresný úrad v Seneci
Odbor životného prostredia
Oddelenie stavebného poriadku
Hurbanova 21, 903 01 Senec

Číslo: ŽP-Výst.2125/00-Se

dňa : 20. 9.2000

Vec: Návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia -
Stavebník VIA DANUBIA s.r.o., Mnoheľova 831/19, 058 01
Poprad

Toto rozhodnutie n... kolo právo-
platnosťou: ... 21. 9. 2000

ROZHODNUTIE

Stavebník VIA DANUBIA s.r.o. podal dňa 24.08.2000 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu 'Múzeum moderného umenia - Danubiana', pre ktorú bolo vydané stavebné povolenie OÚ OdbŽP Senec dňa 08.10.1999 pod č. ŽP-Výst.2019/99-Mr,Se, dňa 6.7.2000 pod č.1234/2000-Va a dňa 18.8.2000 pod č.1734/2000-Va.

Okresný úrad, Odbor ŽP Senec, ako príslušný stavebný úrad podľa §117 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a podľa §5 zákona č. 595/1990 Zb. o štátnej správe pre životné prostredie v znení neskorších predpisov, po preskúmaní návrhu žiadateľa a na základe ústneho konania spojeného s miestnym zisťovaním, v súlade s ustanovením §82 ods.1 stavebného zákona

povoľuje

užívanie stavby 'Múzeum moderného umenia - Danubiana' postavenej na pozemku parc. č. 1338/15 / podľa GP č.27/2000 p.č.1338/19-múzeum, 1338/20-vstupný objekt, 1338/15-ostatné inž.stavby / k. ú. Hamuliakovo.

Objektová skladba:

- 1.Múzeum moderného umenia je stavba nepodpivničená, s 2 NP, s plochou strechou a obsahuje:
 - v 1.NP: vstup, zádverie, foyer, miestnosť pre hlavnú expozíciu, informátora, sklad, shop, depozit, audio-vizuálnu exp., schodisko, rampu, hyg.zariadenie pre ženy, mužov a imobilných, prípravňu, šatňu so sprchou, soc.zariadenie, sklad a kotolňu
 - v 2.NP: miestnosť pre expozíciu v kójach, rozptylový priestor, kancelária, hala a hyg.zariadenie.
- 2.Vstupný objekt: je stavba nepodpivničená, s 1.NP, so šikmou strechou obsahuje vrátnicu, zádverie, 2 sklady a hyg.zariadenie
- 3.Prípojka vody a polievací vodovod.
- 4.Prípojka kanalizácie.
- 5.Vonkajšie osvetlenie.
- 6.terénne a sadové úpravy.
- 7.Zásobníky plynu a rozvod.
- 8.Vodotesná ŽB monolitická prefabrikovaná žumpa 33,60 m³.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA:

Znalecký úkon (znalecký posudok) som podal ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky

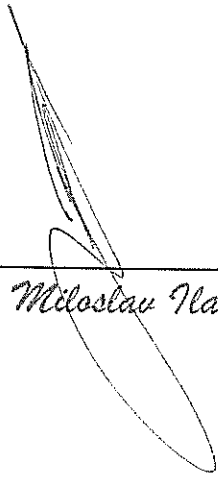
pre základný odbor:	37 00 00	STAVEBNÍCTVO
odvetvia:	37 01 00	Pozemné stavby
	37 07 00	Statika stavieb
	37 09 00	Odhad hodnoty nehnuteľností
	37 13 00	Poruchy stavieb

Evidenčné číslo znalca: **911326**

Znalecký úkon je zapísaný v znaleckom denníku číslo **18** pod poradovým číslom: **100/2011**

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu číslo: **211091**

V Bratislave, dňa 14.05.2011.


Ing. Miloslav Hlavský, Ph.D.

