



CORPORA[®], a.s.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 22/2020

Zadávatel' posudku:

**GRAFOBAL GROUP development, a.s.
Sasinkova 5
Bratislava 811 08**

IČO:

44 269 340

Objednávka zo dňa:

10.03.2020

Vo veci:

**Stanovenie všeobecnej hodnoty areálu spoločnosti
InfraServices, a.s., zapísaný na LV č. 723 a LV č.
3130, nachádzajúci sa v Bratislave - Ružinov, k.ú.
Nivy, na Hraničnej ulici č. 8, 10 pre interné účely
zadávatel'a - akcionára**

Termín spracovania:

marec – apríl 2020

Počet listov (z toho príloh): 113 (28)

Počet vyhotovení: 3x objednávatel', 1x archív znalca

Výťažok č. 2
IČO: 35804432
DIČ: 2020258383
IČ DPH: SK2020258383

tel.: +421/2/55 56 86 22
fax: +421/2/55 64 09 31
E-mail: corpora@corpora.sk

Záhradnícka 68
821 08 Bratislava
SLOVENSKO

I. ÚVOD

I.1 Úloha znaleckej organizácie a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty areálu spoločnosti InfraServices, a.s., zapísaný na LV č. 723 a LV č. 3130, nachádzajúci sa v Bratislave - Ružinov, k.ú. Nivy, na Hraničnej ulici č. 8, 10

I.2 Účel znaleckého posudku:

Interné účely zadávateľa - akcionára

I.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 14.04.2020

I.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 09.04.2020 /dátum obhliadky stavby/

I.5 Podklady na vypracovanie posudku :

I.5.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka zo dňa 10.03.2020 pre vypracovanie znaleckého posudku.
- Projektová dokumentácia overená pri obhliadke nehnuteľnosti znaleckou organizáciou - pôvodná stará
- Prehlásenie o veku stavieb

I.5.2 Získané znalcom :

- Poznámky znalca pri obhliadke a zameraní skutkového stavu stavebných objektov s príslušenstvom.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.723, k.ú. Nivy, vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 27.03.2020.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.3130, k.ú. Nivy, vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 09.04.2020.
- Informatívne kópie z mapy, k.ú. Nivy, vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 27.03.2020.
- Fotodokumentácia stavebných objektov.

I.6 Použitý právny predpis:

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

- Zákon číslo 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- Zákon číslo 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon číslo 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení.
- Zákon číslo 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení.
- 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 vyhlášky MS SR číslo 500/2005 Z.z.
- Vyhláška MS SR číslo 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.
- 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.
- 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.
- Ilavský M., Nič M., Majdúch D.: Ohodnocovanie nehnuteľností; Mlpress Bratislava 2012; ISBN 978-80-971021-0-4.
- Jakubec, Kardoš, Kubica: Riadenie hodnoty podniku,
- Kubica a kol.: Znalectvo.
- www.reality.sk; www.trh.sk

I.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

a) definícia pojmov

Hodnota, technická [stav.] – znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Hodnota, všeobecná – výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku 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; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

Hodnota, východisková [stav.] – znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Hodnota, výnosová [stav.] – znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Stavba [stav.] – stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Podľa stavebnotechnického vyhodnotenia a účelu sa stavby členia na pozemné a inžinierske.

Zdroj, odčerpateľný [stav.] – ročný disponibilný výnos z využívania nehnuteľnosti formou prenájmu. Vypočíta sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov na využívanie nehnuteľnosti (prevádzkových, správnych nákladov, nákladov na údržbu a pod.) znížený o odhad predpokladaných strát výnosu z nájomného s ohľadom na typ majetku, jeho polohu, využiteľnosť a pod.

Životnosť stavby – celková predpokladaná životnosť stavby pri bežnej údržbe od jej vzniku až do úplného zániku, udáva sa v rokoch.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

I.8 Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli špecifikované

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy, najmä zdôvodnenie výberu, podmienky výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie a použitých rozpočtových ukazovateľoch na stanovenie východiskovej hodnoty:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie, ktorá zohľadňuje všetky faktory, ktoré vplývajú na všeobecnú hodnotu v mieste a čase. Kombinovaná metóda nie je použitá, nakoľko zadávateľ posudku neposkytol údaje o nájomných zmluvách. Areál je podľa nášho názoru schopný dosahovať výnos formou prenájmu, avšak s prihliadnutím na súčasnú situáciu ohľadom šírenia koronavírusu covid 19 a obrovskými turbulenciami na trhu s nehnuteľnosťami nie je použitá táto metóda. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty takisto nie je použitá, nakoľko v danej lokalite sa nenachádza dostatok porovnateľných priestorov a pozemkov.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov USI-Žilina, firmy CENEKON a nákladov na obstaranie. Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient územného vplyvu bol znalcami uvažovaný na úrovni 1,05. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych údajov zverejnených na stránkach ÚSZ Bratislava, pre I. štvrťrok 2020 na úrovni 2,581.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje, najmä identifikácia predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve; ak je znalecký posudok vypracovaný v súvislosti s výstavbou diaľnic alebo líniových, postačuje len identifikácia predmetu posúdenia podľa overeného geometrického plánu, alebo ak tak ustanovuje osobitný predpis podľa predbežného geometrického plánu:

List vlastníctva číslo: 723

Katastrálne územie: Nivy

Obec: Bratislava - m.č. Ružinov

Okres: Bratislava II.

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.
15512/ 2	4333	zastavaná plocha a nádvorie	17		1	
15512/ 3	318	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	
15512/ 4	286	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	

15512/ 5	18 zastavaná plocha a nádvorie	16	1
15512/ 6	37 zastavaná plocha a nádvorie	16	1
15512/ 7	36 zastavaná plocha a nádvorie	16	1
15512/ 8	38 zastavaná plocha a nádvorie	16	1
15512/ 9	36 zastavaná plocha a nádvorie	16	1
15512/ 10	36 zastavaná plocha a nádvorie	16	1
15512/ 11	36 zastavaná plocha a nádvorie	16	1
15512/ 12	36 zastavaná plocha a nádvorie	16	1
15512/ 13	36 zastavaná plocha a nádvorie	16	1
15512/ 14	36 zastavaná plocha a nádvorie	16	1
15512/ 15	36 zastavaná plocha a nádvorie	16	1
15512/ 16	39 zastavaná plocha a nádvorie	16	1
15512/ 18	123 zastavaná plocha a nádvorie	16	1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo na parcele číslo	Druh stavby Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
1689 15512/ 3	1 SKLAD A DIELNE		1
1689 15512/ 4	20 SKLAD A SATNE		1
1689 15512/ 5	20 SKLAD		1
1689 15512/ 6	7 GARAZ		1
1689 15512/ 7	7 GARAZ		1
1689 15512/ 8	7 GARAZ		1
1689 15512/ 9	7 GARAZ		1
1689 15512/ 10	7 GARAZ		1
1689 15512/ 11	7 GARAZ		1
1689 15512/ 12	7 GARAZ		1
1689 15512/ 13	7 GARAZ		1
1689 15512/ 14	7 GARAZ		1
1689 15512/ 15	7 GARAZ		1
1689 15512/ 16	7 GARAZ		1
1689 15512/ 18	20 PREV.BUDOVA		1

Legenda:

Druh stavby:

7 - Samostatne stojaca garáž

20 - Iná budova

1 - Priemyselná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená 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 Infra Services, a.s., Hraničná 10, Bratislava, SR 1 / 1

IČO : 43 898 190

Titul nadobudnutia

Vyhlásenie vkladateľa podľa V-6273/08 zo dňa 08.04.08

ČASŤ C: ĎARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje:

GP č.56/05 z 09.02.05

Poznámka:

Bez zápisu.

List vlastníctva číslo: 3130

Katastrálne územie: Nivy

Obec: Bratislava - m.č. Ružinov

Okres: Bratislava II.

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.
15512/ 17	373	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
1688 15512/ 17	20	Hraničná 8		1

Legenda:

Druh stavby:

20 - iná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Byt

Vchod : Hraničná 8 1. p. Byt č. 1

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku :

4939 / 89543

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

Náplava Vladimír r. Náplava, Lovinského 37, Bratislava, PSČ 811 04, SR

Dátum narodenia : 05.01.1961

Spoluvlastnícky podiel : 1 / 2

Titul nadobudnutia Uznesenie Okresného súdu Bratislava II 46D/752/2009-123 z 10.11.2014, právoplatné 30.12.2014, Z-688/15

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

Náplava Igor r. Náplava, Budatínska 31, Bratislava, PSČ 851 06, SR

Dátum narodenia : 17.02.1958

Spoluvlastnícky podiel : 1 / 2

Titul nadobudnutia Uznesenie Okresného súdu Bratislava II 46D/752/2009-123 z 10.11.2014, právoplatné 30.12.2014, Z-688/15

Vchod : Hraničná 8 1. p. Byt č. 2

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku :

10538 / 89543

Účastník právneho vzťahu: Vlastník
Infra Services, a.s., Hraničná 10, Bratislava, PSČ 821 05, SR

Vchod : Hraničná 8 2. p. Byt č. 3

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku :

5029 / 89543

Účastník právneho vzťahu: Vlastník
Infra Services, a.s., Hraničná 10, Bratislava, PSČ 821 05, SR

IČO :

Spoluvlastnícky podiel :

1 / 1

Titul nadobudnutia Zmluva o prevode V-20155/09 zo dňa 28.9.2009.

Spoluvlastnícky podiel :

1 / 1

Titul nadobudnutia Zmluva o prevode V-14595/09 zo dňa 14.7.2009.

Vchod : Hraničná 8 2. p. Byt č. 4

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku :

10425 / 89543

Účastník právneho vzťahu: Vlastník
Infra Services, a.s., Hraničná 10, Bratislava, PSČ 821 05, SR

IČO :

Spoluvlastnícky podiel :

1 / 1

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-5643/11 zo dňa 23.3.2011.

Nebytový priestor

Vchod : Hraničná 8 prizemie Priestor č. č.1

Druh nebytového priestoru: 2

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku :

2268 / 89543

Účastník právneho vzťahu: Vlastník
Infra Services, a.s., Hraničná 10, Bratislava, PSČ 821 05, SR

IČO :

Spoluvlastnícky podiel :

1 / 1

Titul nadobudnutia Kúpa V-550/99 zo dňa 3.1.2001.

Vchod : Hraničná 8 prizemie Priestor č. č.10

Druh nebytového priestoru: 12

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku :

13162 / 89543

Účastník právneho vzťahu: Vlastník
Infra Services, a.s., Hraničná 10, Bratislava, PSČ 821 05, SR

IČO :

Spoluvlastnícky podiel :

1 / 1

Titul nadobudnutia Vyhlásenie vkladateľa podľa V-6273/08 zo dňa 08.04.08

Vchod :	Hraničná 8	prízemie	Priestor č. č.2	
Druh nebytového priestoru:	2			
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku :				1890 / 89543
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník			
	Infra Services, a.s., Hraničná 10, Bratislava, PSČ 821 05, SR			
IČO :		Spoluvlastnícky podiel :		1 / 1
Vchod :	Hraničná 8	prízemie	Priestor č. č.3	
Druh nebytového priestoru:	2			
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku :				1687 / 89543
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník			
	Infra Services, a.s., Hraničná 10, Bratislava, PSČ 821 05, SR			
IČO :		Spoluvlastnícky podiel :		1 / 1
Titul nadobudnutia	Vyhlásenie vkladateľa podľa V-6273/08 zo dňa 08.04.08			
Vchod :	Hraničná 8	prízemie	Priestor č. č.4	
Druh nebytového priestoru:	2			
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku :				1863 / 89543
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník			
	Infra Services, a.s., Hraničná 10, Bratislava, PSČ 821 05, SR			
IČO :		Spoluvlastnícky podiel :		1 / 1
Titul nadobudnutia	Vyhlásenie vkladateľa podľa V-6273/08 zo dňa 08.04.08			
Vchod :	Hraničná 8	prízemie	Priestor č. č.5	
Druh nebytového priestoru:	2			
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku :				1890 / 89543
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník			
	Infra Services, a.s., Hraničná 10, Bratislava, PSČ 821 05, SR			
IČO :		Spoluvlastnícky podiel :		1 / 1
Titul nadobudnutia	Vyhlásenie vkladateľa podľa V-6273/08 zo dňa 08.04.08			
Vchod :	Hraničná 8	prízemie	Priestor č. č.6	
Druh nebytového priestoru:	2			
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku :				1890 / 89543
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník			
	Infra Services, a.s., Hraničná 10, Bratislava, PSČ 821 05, SR			
IČO :		Spoluvlastnícky podiel :		1 / 1
Titul nadobudnutia	Vyhlásenie vkladateľa podľa V-26388/08 zo dňa 22.9.08.			
Vchod :	Hraničná 8	1. p.	Priestor č. č.11	
Druh nebytového priestoru:	12			
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku :				17254 / 89543

Účastník právneho vzťahu: Vlastník
14 infra Services, a.s., Hraničná 10, Bratislava, PSČ 821 05, SR
IČO :

Spoluvlastnícky podiel : 1 / 1

Titul nadobudnutia Vyhlásenie vkladateľa podľa V-6273/08 zo dňa 08.04.08

Vchod : Hraničná 8 2. p. Priestor č. č.12

Druh nebytového priestoru: 12

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach
domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku :

16708 / 89543

Účastník právneho vzťahu: Vlastník
Infra Services, a.s., Hraničná 10, Bratislava, PSČ 821 05, SR
IČO :

Spoluvlastnícky podiel : 1 / 1

Titul nadobudnutia Vyhlásenie vkladateľa podľa V-6273/08 zo dňa 08.04.08

Legenda:

Druh nebytového priestoru:

2 - Garáž

12 - Iný nebytový priestor

ČASŤ C: ĎARCHY

Por.č.:

Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebyt. priestorov v dome podľa par.15 zák.č.182/93 Z.z. v znení zák.č.151/95 Z.z.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HÓDNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Sklady a dielne (Metrológia), súp. č. 1689 na parc.č. 15512/3

POPIS STAVBY

Objekt je situovaný na za vstupom do areálu na ľavej strane dvora. Je na rovinatom teréne, zo zadnej strany je prístup do suterénu prístupovou rampou, ktorá je s betónovým povrchom.

Založenie objektu je na betónových základových pásoch pod nosnými stenami. Vertikálny nosný systém je vytvorený ako murovaný. Horizontálny nosný systém je vytvorený ako železobetónová trámová doska. Objekt je zastrešený plochou strechou. Krytina na streche je z asfaltových natavovacích pásov. Klampiarske konštrukcie (žľaby, zvody, prieniky) sú realizované z pozinkovaného plechu. Fasády sú vytvorené ako brizolitové škrabané. Podlahy sú vytvorené z hladeného betónu. Úprava povrchov stien je vápennou hladkou omietkou. V sociálnych zariadeniach je keramický obklad stien. Na prízemí je sadrokartónový kazetový podhľad. V sociálnych zariadeniach sú primerané zariadenie predmety - pISOáre, záchodové misy, umývadla, výlevky. Vstupné dvere do objektu sú plastové presklené, ostatné dvere sú plastové presklené. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom.

Vykurovanie objektu je ústredné - objekt na napojený na teplovod. Radiátory sú plechové ploché (KORAD). Príprava TUV je lokálna - zásobníkový ohrievač vody.

Objekt je napojený na verejný vodovod; verejnú kanalizáciu, na rozvod elektriny (svetelnej a motorickej). Objekt má osadený bleskozvod. Daný do užívania bol v roku 1974.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 16 budovy strojárenského priemyslu
KS: 1251 Priemyselné budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
23,90*13,35*0,25	79,77
Spodná stavba	
23,90*13,35*2,95	941,24
Vrchná stavba	
23,90*13,35*2,95	941,24
Zastrešenie	
23,90*13,35*0,45	143,58

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:
Koeficient konštrukcie:

$$RU = 2\,156 / 30,1260 = 71,57 \text{ €/m}^3$$

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	23,90*13,35	319,07	Repr. 2,95		2,95
Nadzemné	1	23,90*13,35	319,07	Repr. 2,95		2,95

Priemerná zastavaná plocha:

$$(319,07 + 319,07) / 2 = 319,07 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(319,07 * 2,95 + 319,07 * 2,95) / (319,07 + 319,07) = 2,95$$

m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 319,07) = 0,9952$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,95) = 1,0119$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	8,42
2	Zvislé konštrukcie	21,00	1,00	21,00	22,07
3	Stropy	11,00	1,00	11,00	11,58
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,32
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,11
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,05
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	6,32
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,16
9	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,50	0,50	0,53
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,16
12	Vráta	1,00	1,00	1,00	1,05
13	Okná	5,00	1,20	6,00	6,32
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,16
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,21
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,32
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,05
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,11
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,11
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,11
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,50	1,50	1,58
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	5,26
Spolu		100,00		95,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:
 Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 95,00 / 100 = 0,9500$$

$$k_{cu} = 2,581$$

$$k_M = 1,05$$

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

$$VH = 71,57 €/m^3 \cdot 2,581 \cdot 0,9500 \cdot 0,9952 \cdot 1,0119 \cdot 0,939$$

* 1,05

$$VH = 174,2390 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklady a dielne (Metrológia), súp. č. 1689 na parc.č. 15512/3	1974	46	34	80	57,50	42,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$174,2390 €/m^3 \cdot 2105,83 m^3$	366 917,71
Technická hodnota	42,50 % z 366 917,71 €	155 940,03

2.1.2 Sklady a šatne (Budova sociálnych zariadení) , súp. č. 1689 na parc.č. 15512/4

Objekt je situovaný v zadnej časti pozemku, bezprostredne susedí s prevádzkovým objektom Metrológie na parc.č. 15512/4. Založenie objektu je na betónových základových pásoch pod nosnými stenami. Vertikálny nosný systém je vytvorený ako murovaný. Horizontálny nosný systém je vytvorený ako železobetónová trámová doska. Objekt je zastrešený plochou strechou. Krytina na streche je z asfaltových natavovacích pásov. Klampiarske konštrukcie (žľaby, zvody, prieniky) sú zrealizované z pozinkovaného plechu; parapety okien z hliníkového plechu. Fasády sú vytvorené ako brizolitové škrabané. Podlahy sú vytvorené z hladeného betónu v skladoch suterénu a z keramickej dlažby a lepených povlakov v ostatných priestoroch. Úprava povrchov stien je vápennou hladkou omietkou, v sociálnych zariadeniach je keramický obklad stien. V sociálnych zariadeniach sú primerané zariadenia - písoáre, záchodové misy, umývadla, výlevky, sprchové kúty / boxy. Vstupné dvere do objektu sú platové presklenné, ostatné dvere sú plastové presklenné. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom.

Vykurovanie objektu je ústredné - objekt na napojený na teplovod. Radiátory sú plechové ploché (KORAD). Príprava TÚV je ústredná.

Objekt bol daný do užívania v roku 1974, je napojený na verejný vodovod; verejnú kanalizáciu, na rozvod elektriny (svetelnej a motorickej). Objekt má osadený bleskozvod.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 21 budovy sociálnych a hygienických zariadení
KS: 1274 Ostatné budovy, inde neklasifikované

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(29,90 \times 7,60 + 9,1 \times 5,85 + 2 \times 2,0 \times 2,4) \times 0,25$	72,52
Spodná stavba	
$(29,90 \times 7,60 + 9,1 \times 5,85) \times 2,95$	827,40
$(2 \times 2,0 \times 2,4) \times 1,75$	16,80
Vrchná stavba	
$(29,90 \times 7,60 + 9,1 \times 5,85) \times 2,95$	827,40
Zastrešenie	
$(29,90 \times 7,60 + 9,1 \times 5,85) \times 0,4$	112,19
Obstavaný priestor stavby celkom	1 856,31

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,630 / 30,1260 = 87,30 \text{ €/m}^3$
Koeficient konštrukcie: $k_k = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	$(29,90 \times 7,60 + 9,1 \times 5,85)$	280,48	Repr. 2,95		2,95
Nadzemné	1	$(29,90 \times 7,60 + 9,1 \times 5,85)$	280,48	Repr. 2,95		2,95

Priemerná zastavaná plocha: $(280,48 + 280,48) / 2 = 280,48 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(280,48 \times 2,95 + 280,48 \times 2,95) / (280,48 + 280,48) = 2,95 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 280,48) = 1,0056$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,95) = 1,0119$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i \cdot ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	7,18
2	Zvislé konštrukcie	22,00	1,00	22,00	22,54
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	12,31
4	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,13

5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,05
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,03
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	6,15
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,08
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	0,75	2,25	2,31
10	Schody	2,00	0,50	1,00	1,03
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,08
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,25	6,25	6,41
14	Povrchy podláh	2,00	1,00	2,00	2,05
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,10
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,13
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,03
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,08
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,08
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,05
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	4,10
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	3,00	1,00	3,00	3,08
	Spolu	100,00		97,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 97,50 / 100 = 0,9750$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 2,581$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

Východisková hodnota na MJ:

$$V_H = R_U * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$V_H = 87,30 €/m^3 * 2,581 * 0,9750 * 1,0056 * 1,0119 * 0,939$$

* 1,05

$$V_H = 220,4066 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklady a šatne (Budova sociálnych zariadení), súp. č. 1689 na parc.č. 15512/4	1974	46	34	80	57,50	42,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$220,4066 €/m^3 * 1856,31 m^3$	409 142,98
Technická hodnota	$42,50 \% z 409 142,98 €$	173 885,77

2.1.3 Prevádzková budova, súp.č. 1698 na parc.č. 15512/18

Po ľavej strane pri vstupe do areálu je situovaný prevádzkový objekt na parc. č. 15512/18. Jedná sa o jednopodlažný samostatne stojaci objekt na rovinnom teréne, z prednej strany tvorí hranicu areálu.

Založenie objektu je na betónových základových pásoch pod nosnými stenami. Vertikálny nosný systém je vytvorený ako murovaný. Horizontálny nosný systém je vytvorený ako železobetónová trámová doska. Objekt je zastrešený plochou strechou. Krytina na streche je z asfaltových natavovacích pásov. Klampiarske konštrukcie (žľaby, zvody, prieniky) sú zrealizované z pozinkovaného plechu; parapety okien z hliníkového plechu. Fasády sú vytvorené ako brizolitové škrabané. Podlahy sú vytvorené z keramickej dlažby. Úprava povrchov stien je vápennou hladkou omietkou. V sociálnych zariadeniach je keramický obklad stien. V sociálnych zariadeniach sú primerané zariadenie predmety - pisoáre, záchodové misy, umývadla, výlevky. Vstupné dvere do objektu sú plastové presklenné, ostatné dvere sú drevené plné (presklenné). Okná sú plastové s izolačným dvojsklom a interiérovými žalúziami, opatrené oceľovými mrežami.

Vykurovanie objektu je ústredné - objekt na napojený na teplovod. Radiátory sú plechové ploché (KORAD). Príprava TÚV je lokálna - zásobníkový ohrievač vody. V podateľni je klimatizačná jednotka.

Objekt bol daný do užívania v roku 1974, je napojený na verejný vodovod; verejnú kanalizáciu, na rozvod elektriny (svetelnej a motorickej). Objekt má osadený bleskozvod.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 61 budovy administratívne (správne)
KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
15,8*7,45*0,25	29,43
Vrchná stavba	
15,8*7,45*2,95	347,24
Zastrešenie	
15,8*7,45*0,4	47,08
Obstavaný priestor stavby celkom	423,75

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,802 / 30,1260 = 93,01 \text{ €/m}^3$
Koeficient konštrukcie: $k_k = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	15,8*7,45	117,71	Repr. 2,75		2,75

Priemerná zastavaná plocha:

$$(117,71) / 1 = 117,71 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(117,71 * 2,75) / (117,71) = 2,75 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 117,71) = 1,1239$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,75) = 1,0636$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	8,29
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	17,60
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,32
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,25
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,07
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,04
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,25
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,11
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,07
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,11
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,25	6,25	6,47
14	Povrchy podláh	3,00	1,10	3,30	3,42
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,14
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,21
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,04
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,11
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,11
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,07
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,11
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,21
Spolu		100,00		96,55	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 96,55 / 100 = 0,9655$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,581$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$V_H = 93,01 \text{ €/m}^3 * 2,581 * 0,9655 * 1,1239 * 1,0636 * 0,939$$

* 1,05

$$V_H = 273,1686 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prevádzková budova, súp.č. 1698 na parc.č. 15512/18	1974	46	34	80	57,50	42,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$273,1686 \text{ €/m}^3 \cdot 423,75 \text{ m}^3$	115 755,19
Technická hodnota	42,50 % z 115 755,19 €	49 195,96

2.1.4 Garáže č. 1 až 8

Objekt Garáží je situovaný po pravej strane areálu za vstupom. Jedná sa o typický jednopodlažný pozdĺžny objekt na garážovanie techniky, je situovaný v rovinnom teréne, s ostatnými objektami tvorí uzavretý celok, pričom nádvorie slúži na parkovanie služobných vozidiel. Založenie objektu je na betónových základových pásoch pod nosnými stenami. Vertikálny nosný systém je vytvorený ako murovaný s vnútornými železobetónovými stĺpmi. Horizontálny nosný systém je vytvorený ako železobetónová trámová doska. Objekt je zastrešený plochou strechou. Krytina na streche je z asfaltových natavovacích pásov. Klampiarske konštrukcie (žľaby, zvedy, prieniky) sú zrealizované z pozinkovaného plechu; parapety okien z hliníkového plechu. Fasády sú vytvorené ako brizolitové škrabané. Podlahy sú vytvorené z betónu. Úprava povrchov stien je vápennou hladkou omietkou. V sociálnych zariadeniach je keramický obklad stien. Vstupné dvere do objektu sú drevené; vráta sú oceľové s plechovou výplňou otváracie. Okno je drevené zdvojené.

Vykurovanie objektu je ústredné - objekt na napojený na teplovod. Vykurovacie telesá sú oceľové rúrové registre.

Objekt bol daný do užívania v roku 1974 je napojený na verejný vodovod; verejnú kanalizáciu, na rozvod elektriny (svetelnej a motorickej). Objekt má osadený bleskozvod.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 69 budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení - ostatné
KS: 1242 Garážové budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy $35,3 \cdot 9,1 \cdot 0,15$	48,18

Spodná stavba	
35,3*9,1*3,45	1 108,24
Zastrešenie	
35,3*9,1*0,20	64,25
Obstavaný priestor stavby celkom	1 220,67

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:
Koeficient konštrukcie:

$$RU = 2\,129 / 30,1260 = 70,67 \text{ €/m}^3$$

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	35,3*9,1	321,23	Repr. 3,45		3,45

Priemerná zastavaná plocha:

$$(321,23) / 1 = 321,23 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(321,23 * 3,45) / (321,23) = 3,45 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 321,23) = 0,9947$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,45) = 0,9087$$

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	11,00	1,00	11,00	13,40
2	Zvislé konštrukcie	26,00	1,00	26,00	31,67
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	14,62
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	7,31
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,44
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,70	0,70	0,85
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,70	2,80	3,41
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,65
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,25	0,50	0,61
12	Vráta	3,00	1,00	3,00	3,65
13	Okná	3,00	0,25	0,75	0,91
14	Povrchy podláh	3,00	0,70	2,10	2,56
15	Vykurovanie	1,00	0,25	0,25	0,30
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	8,53
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,22
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,25	0,50	0,61
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,25	0,50	0,61
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00

		0,00	0,00	0,00	0,00
24	výťahy	6,00	0,50	3,00	3,65
25	Ostatné	100,00		82,10	100,00
	Spolu				

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 82,10 / 100 = 0,8210$$

$$k_{cu} = 2,581$$

$$k_M = 1,05$$

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

$$VH = 70,67 €/m^3 * 2,581 * 0,8210 * 0,9947 * 0,9087 * 0,939$$

1 05

$$VH = 133,4547 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Garáže č. 1 až 8	1974	46	34	80	57,50	42,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$133,4547 €/m^3 * 1220,67 m^3$	162 904,15
Technická hodnota	$42,50 \% z 162 904,15 €$	69 234,26

2.1.5 Garáže č. 9 a 10

Objekt je situovaný v prednej časti na rovinatom teréne, jedná sa o zvýšené garáže pre nákladné autá č. 9 a 10 na parc. č. 15512/7 a 15512/8.

Založenie objektu je na betónových základových pásoch pod nosnými stenami. Vertikálny nosný systém je vytvorený ako murovaný s vnútornými železobetónovými stĺpmi. Horizontálny nosný systém je vytvorený ako železobetónová trámová doska. Objekt je zastrešený plochou strechou. Krytina na streche je z asfaltových natavovacích pásov. Klampiarske konštrukcie (žľaby, zvody, prieniky) sú zrealizované z pozinkovaného plechu; parapety okien z hliníkového plechu. Fasády sú vytvorené ako brizolitové škrabané. Podlahy sú vytvorené z betónu. Úprava povrchov stien je vápennou hladkou omietkou. V sociálnych zariadeniach je keramický obklad stien. Vstupné dvere do objektu sú drevené; vráta sú oceľové s plechovou výplňou otváracie. Okno je drevené zdvojené.

Vykurovanie objektu je ústredné - objekt na napojený na teplovod. Vykurovacie telesá sú oceľové rúrové registre.

Objekt taktiež bol daný do užívania v roku 1974, je napojený na verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, na rozvod elektriny (svetelnej a motorickej). Objekt má osadený bleskozvod.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 69 budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení - ostatné
KS: 1242 Garážové budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
8,0*9,1*0,15	10,92
Spodná stavba	
8,0*9,1*4,25	309,40
Zastrešenie	
8,0*9,1*0,20	14,56
Obstavaný priestor stavby celkom	334,88

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,129 / 30,1260 = 70,67 \text{ €/m}^3$
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 [m²]	Repr	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	8,0*9,1	72,8	Repr. 4,25		4,25

Priemerná zastavaná plocha: $(72,8) / 1 = 72,80 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(72,8 * 4,25) / (72,8) = 4,25 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 72,8) = 1,2497$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,25) = 0,7941$

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	11,00	1,00	11,00	13,82
2	Zvislé konštrukcie	26,00	1,00	26,00	32,65
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	15,08
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	7,54
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,51
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,70	0,70	0,88
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,70	2,80	3,52
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,77
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	3,00	1,00	3,00	3,77
13	Okná	3,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	0,70	2,10	2,64

15	Vykurovanie	1,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	8,79
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,26
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,50	3,00	3,77
	Spolu	100,00		79,60	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 79,60 / 100 = 0,7960$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 2,581$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 70,67 €/m^3 \cdot 2,581 \cdot 0,7960 \cdot 1,2497 \cdot 0,7941 \cdot 0,939$$

* 1.05

$$VH = 142,0601 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Garáže č. 9 a 10	1974	46	34	80	57,50	42,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$142,0601 €/m^3 \cdot 334,88 m^3$	47 573,09
Technická hodnota	$42,50 \% \text{ z } 47 573,09 €$	20 218,56

2.2 BYTY

V prednej časti (vstupnej) do areálu napravo od hlavného vjazdu na parc.č. 15512/17 je postavená 3-podlažná administratívna budova, v ktorej sa nachádzali 4 služobné byty. Z nich už len jeden je v súkromnom vlastníctve. Prevádzková budova svojimi podielmi v skutočnosti nesúhlasí so skutkovým stavom, zistené boli rozdiely. Napriek tomu sme pri výpočtoch vychádzali z katastrálneho stavu.

Z dispozičného hľadiska sa jedná o administratívny objekt, nakoľko viac ako polovica úžitkovej plochy slúži na nebytové účely. Administratívne priestory sa nachádzajú na 1., 2. a aj 3. nadzemnom podlaží. Za prízemí z ľavej strany sú priestory vrátnice, na každom poschodí zo stredovej chodby sa vstupuje do kancelárií. Vertikálne koridory sú riešené dvojramenným monolitickým schodiskom, ktoré sú situované na oboch stranách budovy. Byty sa nachádzali na pravej strane budovy

a mali samostatný vchod, v suteréne boli k bytom prislúchajúce pivničné priestory. Tri byty boli prebudované na kancelárie, malé úpravy boli vykonané v rokoch 2010 až 2012. Na každom poschodí sa nachádzajú sociálne priestory, WC a samostatné kuchynky. Podlahy komunikačných priestorov sú opatrené keramickými dlažbami alebo PVC krytinou. Omietky v interiéroch sú hladké vápenné.

Objekt má s prístupom od dvora vjazdu pre garážovanie motorových vozidiel, taktiež bol daný do užívania v roku 1974, je napojený na verejný vodovod; verejnú kanalizáciu, na rozvod elektriny (svetelnej a motorickej). Objekt má osadený bleskozvod.

2.2.1 Byt č. 2 na 1.poschodí, Hraničná 8

Byt je situovaný na 1. poschodí. Z dispozičného hľadiska byt obsahuje 3 izby, vstupnú predsieň, chodbu, kuchyňu, kúpeľňu, WC. Príslušenstvom bytu v danom prípade je pivnica situovaná na prízemí stavby. Byt je v súčasnosti užívaný ako kancelária - administratívne priestory vlastníka.

Podlahy v byte sú z lepených povlakových krytín, v kúpeľni a vo WC je keramická dlažba. Úprava povrchov stien je hladkými vápennými omietkami, v kúpeľni a vo WC je keramický obklad stien, v kuchyni okolo kuchynskej linky je tiež keramický obklad stien. V kúpeľni je vaňa a umývadlo; vo WC je záchodová misa. V kuchyni je krátka kuchynská linka s drezom, malá elektrická varná platňa. Vstupné dvere sú drevené protipožiarne, ostatné dvere v byte sú drevené hladké plné (presklené). Okná v byte sú plastové s tepelnoizolačným dvojsklom. Vykurovanie je ústredné, radiátory sú oceľové rebrové. Príprava TUV je ústredná.

Byt bol cca v roku 2012 opravovaný - podlahy, povrchy stien, podhľad, klimatizácia a iné. Je v dobrom technickom stave.

V liste vlastníctva je k posudzovanému bytu evidovaný spoluvlastnícky podiel 10538/89543 - odvodená podlahová plocha bytu by mala byť 105,38 m².

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Výmera bytu podľa Listu vlastníctva	0,00
105,38	105,38
Vypočítaná podlahová plocha	105,38

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:
 Koeficient konštrukcie:
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:
 Počet izieb:

$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
 $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
 $k_{CU} = 2,581$
 $k_M = 1,05$
 3

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 [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,15
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,58
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,25
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,09
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,15
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,06
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,03
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,09
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,06
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,52
12	Okná	5,00	1,20	6,00	6,19
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,52
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,58
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,06
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,03
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,06
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,06
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,06
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,12
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,03
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,06
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,58
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,58
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,09
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,03
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,03
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,06
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,06
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,12
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,12
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,58
Spolu		100,00		97,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 97,00 / 100 = 0,97$$

$$VH = RU * k_{cu} * k_k * k_v * k_M \text{ [€/m}^2\text{]}$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,581 * 0,939 * 0,9700 * 1,05$$

$$VH = 802,97 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 2 na 1 poschodí, Hraničná 8	1974	46	34	80	57,50	42,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$802,97 \text{ €/m}^2 * 105,38 \text{ m}^2$	84 616,98
Technická hodnota	$42,50\% \text{ z } 84 616,98 \text{ €}$	35 962,22

2.2.2 Byt č. 3 na 2.poschodí, Hraničná 8

Byt je situovaný na 2. poschodí. Z dispozičného hľadiska byt obsahuje 1 izbu, vstupnú predsieň, kuchyňu, kúpeľňu, WC. Príslušenstvom bytu v danom prípade je pivnica situovaná na prízemí stavby. Byt je v súčasnosti užívaný ako kancelária - administratívne priestory vlastníka.

Podlahy v byte sú z lepených povlakových krytín, v kúpeľni a vo WC je keramická dlažba. Úprava povrchov stien je hladkými vápennými omietkami, v kúpeľni a vo WC je keramický obklad stien, v kuchyni okolo kuchynskej linky je tiež keramický obklad stien. V kúpeľni je vaňa a umývadlo; vo WC je záchodová misa. V kuchyni nie je vybavenie kuchyne. Vstupné dvere sú drevené protipožiarne, ostatné dvere v byte sú drevené hladké plné (presklené). Okná v byte sú plastové s tepelnoizolačným dvojsklom. Vykurovanie je ústredné, radiátory sú ocelové rebrové. Príprava TUV je ústredná.

Byt je v prevládajúcom vyhotovení v pôvodnom technickom stave bez podstatných opravných zásahov (okrem okien).

V liste vlastníctva je k posudzovanému bytu evidovaný spoluvlastnícky podiel 5029/89543 - odvodená podlahová plocha bytu by mala byť 50,29 m².

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Výmera bytu podľa Listu vlastníctva	0,00
50,29	50,29
Vypočítaná podlahová plocha	50,29

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m ²
Koeficient konštrukcie:	k _K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 2,581
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k _M = 1,05
Počet izieb:	1

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 [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,15
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,58
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,25
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,09
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,15
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,06
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,03
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,09
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,06
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,52
12	Okná	5,00	1,20	6,00	6,19
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,52
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,58
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,06
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,03
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,06
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,06
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,06
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,12
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,03
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,06
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,58
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,58
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,09
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,03
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,03

30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,06
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,06
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,12
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,12
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,58
	Spolu	100,00		97,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 97,00 / 100 = 0,97$$

$$VH = RU * k_{cu} * k_k * k_v * k_M \text{ [€/m}^2\text{]}$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,581 * 0,939 * 0,9700 * 1,05$$

$$VH = 802,97 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 3 na 2 poschodí, Hraničná 8	1974	46	34	80	57,50	42,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$802,97 \text{ €/m}^2 * 50,29 \text{ m}^2$	40 381,36
Technická hodnota	$42,50\% \text{ z } 40 381,36 \text{ €}$	17 162,08

2.2.3 Byt č. 4 na 2.poschodí, Hraničná 8

Byt je situovaný na 2. poschodí = 3. nadzemné podlažie. Z dispozičného hľadiska byt obsahuje 3 izby, vstupnú predsieň, chodbu, kuchyňu, kúpeľňu, WC. Príslušenstvom bytu v danom prípade je pivnica situovaná na prízemí stavby. Byt je v súčasnosti užívaný ako kancelária - administratívne priestory vlastníka.

Podlahy v byte sú z lepených povlakových krytín, v kúpeľni a vo WC je keramická dlažba. Úprava povrchov stien je hladkými vápennými omietkami, v kúpeľni a vo WC je keramický obklad stien, v kuchyni okolo kuchynskej linky je tiež keramický obklad stien. V kúpeľni je vaňa a umývadlo; vo WC je záchodová misa. V kuchyni je krátka kuchynská linka s drezom, malá elektrická varná platňa. Vstupné dvere sú drevené protipožiarne, ostatné dvere v byte sú drevené hladké plné (presklené). Okná v byte sú plastové s tepelnoizolačným dvojsklom. Vykurovanie je ústredné, radiátory sú oceľové rebrové. Príprava TUV je ústredná.

Byt bol cca v roku 2012 opravovaný - podlahy, povrchy stien, podhľad, klimatizácia a iné. Je v dobrom technickom stave.

V liste vlastníctva je k posudzovanému bytu evidovaný spoluvlastnícky podiel 10425/89543 - odvodená podlahová plocha bytu by mala byť 104,25 m².

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)
 KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy
PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Výmera bytu podľa Listu vlastníctva	0,00
104,25	104,25
Vypočítaná podlahová plocha	104,25

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m²
 Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,581
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,05
 Počet izieb: 3

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c _{pi}	Koef. štand. k _{si}	Úprava podielu c _{pi} * k _{si}	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,15
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,58
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,25
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,09
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,15
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,06
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,03
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,09
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,06
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,52
12	Okná	5,00	1,20	6,00	6,19
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,52
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,58
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,06
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,03
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,06
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,06
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,06

Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,12
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,03
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,06
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,58
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,58
27	Elektrická inštalácia	3,00	1,00	3,00	3,09
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,03
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,03
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,06
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,06
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,12
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,12
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,58
Spolu		100,00		97,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Vychodisková hodnota na MJ:

$$k_v = 97,00 / 100 = 0,97$$

$$V_H = R_U \cdot k_{CU} \cdot k_K \cdot k_v \cdot k_M \text{ [€/m}^2\text{]}$$

$$V_H = 325,30 \text{ €/m}^2 \cdot 2,581 \cdot 0,939 \cdot 0,9700 \cdot 1,05$$

$$V_H = 802,97 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Vypočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 4 na 2 poschodí, preanálna 8	1974	46	34	80	57,50	42,50

VYCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Vychodisková hodnota	$802,97 \text{ €/m}^2 \cdot 104,25 \text{ m}^2$	83 709,62
Technická hodnota	$42,50\% \text{ z } 83 709,62 \text{ €}$	35 576,59

2.3 NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.3.1 Nebytový priestor č. 1, prízemie - garáž

Nebytový priestor je situovaný na prízemí, t.j. 1. nadzemné podlažie. Z dispozičného hľadiska predstavuje samostatnú garáž (alebo sklad) prístupnú z exteriéru (z dvora). Podlahy v sú z cementového poteru. Úprava povrchov stien je hladkými vápennými omietkami. Vstupné vráta sú oceľové s plechovou

výplňou. Okná neobsahuje. Vykurovanie je ústredné. Nebytový priestor je v prevládajúcom vyhotovení v pôvodnom technickom stave.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Garáž"	
22,68	22,68
Vypočítaná podlahová plocha	22,68

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
 Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,581$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

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 [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	6,91
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	24,90
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	11,06
4	Schody	3,00	1,00	3,00	4,15
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	6,91
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,76
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,38
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	4,15
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,76
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,69
12	Okná	5,00	0,00	0,00	0,00
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,69
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	3,46
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,76
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,38
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,76
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,76
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	0,80	1,60	2,21

	Zariadenie nebytového priestoru				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	5,53
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	0,80	1,60	2,21
25	Povrchy podláh	2,50	0,80	2,00	2,76
26	Vykurovanie	2,50	0,80	2,00	2,76
27	Elektroinštalácia	3,00	0,80	2,40	3,32
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	0,50	1,25	1,73
	Spolu	100,00		72,35	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 72,35 / 100 = 0,7235$$

$$VH = RU * k_{cu} * k_k * k_v * k_M \text{ [€/m}^2\text{]}$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,581 * 0,939 * 0,7235 * 1,05$$

$$VH = 598,92 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č. 1, prízemie - garáž	1974	46	34	80	57,50	42,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$598,92 \text{ €/m}^2 * 22,68 \text{ m}^2$	13 583,51
Technická hodnota	$42,50\% \text{ z } 13 583,51 \text{ €}$	5 772,99

2.3.2 Nebytový priestor č. 2, prízemie - garáž

Nebytový priestor je situovaný na prízemí. Z dispozičného hľadiska predstavuje samostatnú garáž (alebo sklad) prístupnú z exteriéru (z dvora). Podlahy v sú z cementového poteru. Úprava povrchov stien je hladkými vápennými omietkami. Vstupné vráta sú oceľové s plechovou výplňou. Okná nebyt priestor neobsahuje. Vykurovanie je ústredné. Nebytový priestor je v prevládajúcom vyhotovení v pôvodnom technickom stave.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)
 KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy
 PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov mliestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Garáž*	18,90
Vypočítaná podlahová plocha	18,90

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
 Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,581$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

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 [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	6,91
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	24,90
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	11,06
4	Schody	3,00	1,00	3,00	4,15
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	6,91
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,76
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,38
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	4,15
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,76
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,69
12	Okná	5,00	0,00	0,00	0,00
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,69
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	3,46
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,76
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,38
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,76
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,76
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	0,80	1,60	2,21
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	5,53
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	0,80	1,60	2,21

25	Povrchy podláh	2,50	0,80	2,00	2,76
26	Vykurovanie	2,50	0,80	2,00	2,76
27	Elektroinštalácia	3,00	0,80	2,40	3,32
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	0,50	1,25	1,73
	Spolu	100,00		72,35	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 72,35 / 100 = 0,7235$$

$$V_H = R_U * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \text{ [€/m}^2\text{]}$$

$$V_H = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,581 * 0,939 * 0,7235 * 1,05$$

$$V_H = 598,92 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č. 2, prízemie - garáž	1974	46	34	80	57,50	42,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$598,92 \text{ €/m}^2 * 18,9 \text{ m}^2$	11 319,59
Technická hodnota	$42,50\% \text{ z } 11\,319,59 \text{ €}$	4 810,83

2.3.3 Nebytový priestor č. 3, prízemie - garáž

Nebytový priestor je situovaný na prízemí. Z dispozičného hľadiska predstavuje samostatnú garáž (alebo sklad) prístupnú z exteriéru (z dvora). Podlahy v sú z cementového poteru. Úprava povrchov stien je hladkými vápennými omietkami. Vstupné vráta sú oceľové s plechovou výplňou. Okná nebyt. priestor neobsahuje. Vykurovanie je ústredné. Nebytový priestor je v prevládajúcom vyhotovení v pôvodnom technickom stave.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m²]
Garáž	16,87
Vypočítaná podlahová plocha	16,87

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,581$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,05$

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 [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	6,91
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	24,90
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	11,06
4	Schody	3,00	1,00	3,00	4,15
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	6,91
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,76
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,38
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	4,15
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,76
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,69
12	Okná	5,00	0,00	0,00	0,00
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,69
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	3,46
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,76
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,38
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,76
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,76
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	0,80	1,60	2,21
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	5,53
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	0,80	1,60	2,21
25	Povrchy podláh	2,50	0,80	2,00	2,76
26	Vykurovanie	2,50	0,80	2,00	2,76
27	Elektroinštalácia	3,00	0,80	2,40	3,32
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00

30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	0,50	1,25	1,73
	Spolu	100,00		72,35	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 72,35 / 100 = 0,7235$$

$$VH = RU * k_{cu} * k_k * k_v * k_m \text{ [€/m}^2\text{]}$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,581 * 0,939 * 0,7235 * 1,05$$

$$VH = 598,92 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č. 3, prízemie - garáž	1974	46	34	80	57,50	42,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$598,92 \text{ €/m}^2 * 16,87 \text{ m}^2$	10 103,78
Technická hodnota	42,50% z 10 103,78 €	4 294,11

2.3.4 Nebytový priestor č. 4, prízemie - garáž

Nebytový priestor je situovaný na prízemí. Z dispozičného hľadiska predstavuje samostatnú garáž (alebo sklad) prístupnú z exteriéru (z dvora). Podlahy v sú z cementového poteru. Úprava povrchov stien je hladkými vápennými omietkami. Vstupné vráta sú oceľové s plechovou výplňou. Okná nebyt. priestor neobsahuje. Vykurovanie je ústredné. Nebytový priestor je v prevládajúcom vyhotovení v pôvodnom technickom stave.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Garáž	

18,63

18,63

Vypočítaná podlahová plocha

18,63

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m²

Koeficient konštrukcie:

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

k_{CU} = 2,581

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

k_M = 1,05

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 [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	6,91
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	24,90
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	11,06
4	Schody	3,00	1,00	3,00	4,15
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	6,91
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,76
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,38
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	4,15
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,76
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,69
12	Okná	5,00	0,00	0,00	0,00
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,69
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	3,46
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,76
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,38
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,76
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,76
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	0,80	1,60	2,21
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	5,53
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	0,80	1,60	2,21
25	Povrchy podláh	2,50	0,80	2,00	2,76
26	Vykurovanie	2,50	0,80	2,00	2,76
27	Elektroinštalácia	3,00	0,80	2,40	3,32
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00

33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	0,50	1,25	1,73
	Spolu	100,00		72,35	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 72,35 / 100 = 0,7235$$

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \text{ [€/m}^2\text{]}$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,581 * 0,939 * 0,7235 * 1,05$$

$$VH = 598,92 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č. 4, prízemie - garáž	1974	46	34	80	57,50	42,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$598,92 \text{ €/m}^2 * 18,63 \text{ m}^2$	11 157,88
Technická hodnota	$42,50\% \text{ z } 11 157,88 \text{ €}$	4 742,10

2.3.5 Nebytový priestor č. 5, prízemie - garáž

Nebytový priestor je situovaný na prízemí. Z dispozičného hľadiska predstavuje samostatnú garáž (alebo sklad) prístupnú z exteriéru (z dvora). Podlahy v sú z cementového poteru. Úprava povrchov stien je hladkými vápennými omietkami. Vstupné vráta sú oceľové s plechovou výplňou. Okná nebyt. priestor neobsahuje. Vykurovanie je ústredné. Nebytový priestor je v prevládajúcom vyhotovení v pôvodnom technickom stave.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Garáž"	
18,90	18,90
Vypočítaná podlahová plocha	18,90

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$$

Koeficient konštrukcie:

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 2,581$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 1,05$

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 [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	6,91
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	24,90
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	11,06
4	Schody	3,00	1,00	3,00	4,15
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	6,91
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,76
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,38
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	4,15
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,76
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,69
12	Okná	5,00	0,00	0,00	0,00
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,69
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	3,46
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,76
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,38
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,76
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,76
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	0,80	1,60	2,21
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	5,53
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	0,80	1,60	2,21
25	Povrchy podláh	2,50	0,80	2,00	2,76
26	Vykurovanie	2,50	0,80	2,00	2,76
27	Elektroinštalácia	3,00	0,80	2,40	3,32
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00

35	Ostatné	2,50	0,50	1,25	1,73
	Spolu	100,00		72,35	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 72,35 / 100 = 0,7235$$

$$VH = RU * k_{cu} * k_k * k_v * k_M \text{ [€/m}^2\text{]}$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,581 * 0,939 * 0,7235 * 1,05$$

$$VH = 598,92 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č. 5. prízemie - garáž	1974	46	34	80	57,50	42,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$598,92 \text{ €/m}^2 * 18,9 \text{ m}^2$	11 319,59
Technická hodnota	$42,50\% \text{ z } 11\,319,59 \text{ €}$	4 810,83

2.3.6 Nebytový priestor č. 6, prízemie - garáž

Nebytový priestor je situovaný na prízemí. Z dispozičného hľadiska predstavuje samostatnú garáž (alebo sklad) prístupnú z exteriéru (z dvora). Podlahy v sú z cementového poteru. Úprava povrchov stien je hladkými vápennými omietkami. Vstupné vráta sú oceľové s plechovou výplňou. Okná nebyt. priestor neobsahuje. Vykurovanie je ústredné. Nebytový priestor je v prevládajúcom vyhotovení v pôvodnom technickom stave.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Garáž"	
18,90	18,90
Vypočítaná podlahová plocha	18,90

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:
Koeficient konštrukcie:

$$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$$

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_{CU} = 2,581$
 $k_M = 1,05$

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 [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	6,91
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	24,90
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	11,06
4	Schody	3,00	1,00	3,00	4,15
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	6,91
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,76
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,38
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	4,15
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,76
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,69
12	Okná	5,00	0,00	0,00	0,00
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,69
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	3,46
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,76
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,38
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,76
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,76
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	0,80	1,60	2,21
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	5,53
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	0,80	1,60	2,21
25	Povrchy podláh	2,50	0,80	2,00	2,76
26	Vykurovanie	2,50	0,80	2,00	2,76
27	Elektroinštalácia	3,00	0,80	2,40	3,32
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	0,50	1,25	1,73
Spolu		100,00		72,35	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$\begin{aligned}k_v &= 72,35 / 100 = 0,7235 \\VH &= RU * k_{cu} * k_K * k_v * k_M \text{ [€/m}^2\text{]} \\VH &= 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,581 * 0,939 * 0,7235 * 1,05 \\VH &= 598,92 \text{ €/m}^2\end{aligned}$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č. 6, prízemie - garáž	1974	46	34	80	57,50	42,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$598,92 \text{ €/m}^2 * 18,9\text{m}^2$	11 319,59
Technická hodnota	$42,50\% \text{ z } 11\,319,59 \text{ €}$	4 810,83

2.3.7 Nebytový priestor č. 10, prízemie - kancelárie

Nebytový priestor je situovaný na prízemí - 1. nadzemné podlažie. Z dispozičného hľadiska nebytový priestor obsahuje kancelárie, predsieň, chodbu, chodbu so schodiskom, WC.

Podlahy v nebytovom priestore sú z keramickej dlažby, lepených povlakových krytín, kobercoviny v kanceláriách, vo WC je keramická dlažba. Úprava povrchov stien je hladkými vápennými omietkami, vo WC je keramický obklad stien, na stopoch sú kazetové podhľady. Vo WC sú štandardné zariadenie predmety - záchodové misy, umývadla, pisoáre. Priestor neobsahuje kuchynku. Vstupné dvere sú presklené, ostatné dvere sú drevené hladké plné (presklené) a sklenené posuvné. Okná v nebyte sú plastové s tepelnoizolačným dvojsklom. Vykurovanie je ústredné, radiátory sú oceľové rebrové. Príprava TÚV je ústredná.

Nebytový priestor bol cca v roku 2012 opravovaný - podlahy, povrchy stien, podhľad, klimatizácia a iné. Je v dobrom technickom stave.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátnou neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Kancelárie	0,00
131,62	131,62

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$$

Koeficient konštrukcie:

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$K_{CU} = 2,581$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$K_M = 1,05$$

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 [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,96
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,87
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,93
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,97
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,96
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,98
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,99
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,97
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,98
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,50
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,50
12	Okná	5,00	1,20	6,00	5,95
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,50
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,48
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,98
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,99
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,98
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,98
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,20	2,40	2,38
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,20	4,80	4,76
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,99
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	2,38
25	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	2,97
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,48
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,97
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,99
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,99
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,98
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,98
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,97

34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,97
35	Ostatné	2,50	1,50	3,75	3,72
	Spolu	100,00		100,85	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 100,85 / 100 = 1,0085$$

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \text{ [€/m}^2\text{]}$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,581 * 0,939 * 1,0085 * 1,05$$

$$VH = 834,84 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č. 10, prízemie - kancelárie	1974	46	34	80	57,50	42,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$834,84 \text{ €/m}^2 * 131,62 \text{ m}^2$	109 881,64
Technická hodnota	42,50% z 109 881,64 €	46 699,70

2.3.8 Nebytový priestor č. 11, 1. poschodie - kancelárie

Nebytový priestor je situovaný na prízemí - 1. nadzemné podlažie. Z dispozičného hľadiska nebytový priestor obsahuje kancelárie, predsieň, chodbu, chodbu so schodiskom, WC.

Podlahy v nebytovom priestore sú z keramickej dlažby, lepených povlakových krytín, kobercoviny v kanceláriách, vo WC je keramická dlažba. Úprava povrchov stien je hladkými vápennými omietkami, vo WC je keramický obklad stien, na stopoch sú kazetové podhľady. Vo WC sú štandardné zariadenie predmety - záchodové misy, umývadla, pisoáre. Priestor neobsahuje kuchynku. Vstupné dvere sú presklené, ostatné dvere sú drevené hladké plné (presklené) a sklenené posuvné. Okná v nebyte sú plastové s tepelnoizolačným dvojsklom. Vykurovanie je ústredné, radiátory sú ocelové rebrové. Príprava TUV je ústredná.

Nebytový priestor bol cca v roku 2012 opravovaný - podlahy, povrchy stien, podhľad, klimatizácia a iné. Je v dobrom technickom stave.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Kancelárie 1. poschodie"	
172,54	172,54
Vypočítaná podlahová plocha	172,54

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
 Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,581$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

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 [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,96
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,87
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,93
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,97
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,96
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,98
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,99
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,97
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,98
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,50
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,50
12	Okná	5,00	1,20	6,00	5,95
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,50
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,48
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,98
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,99
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,98
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,98
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,20	2,40	2,38
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,20	4,80	4,76
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,99
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	2,38
25	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	2,97
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,48
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,97
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,99
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,99

30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,98
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,98
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,97
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,97
35	Ostatné	2,50	1,50	3,75	3,72
	Spolu	100,00		100,85	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 100,85 / 100 = 1,0085$$

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \text{ [€/m}^2\text{]}$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,581 * 0,939 * 1,0085 * 1,05$$

$$VH = 834,84 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č. 11, 1. poschodie - kancelárie	1974	46	34	80	57,50	42,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$834,84 \text{ €/m}^2 * 172,54 \text{ m}^2$	144 043,29
Technická hodnota	$42,50\% \text{ z } 144 043,29 \text{ €}$	61 218,40

2.3.9 Nebytový priestor č. 12, 2. poschodie - kancelárie

Nebytový priestor je situovaný na prízemí - 1. nadzemné podlažie. Z dispozičného hľadiska nebytový priestor obsahuje kancelárie, predsieň, chodbu, chodbu so schodiskom, WC.

Podlahy v nebytovom priestore sú z keramickej dlažby, lepených povlakových krytín, kobercoviny v kanceláriách, vo WC je keramická dlažba. Úprava povrchov stien je hladkými vápennými omietkami, vo WC je keramický obklad stien, na stopoch sú kazetové podhľady. Vo WC sú štandardné zariadenie predmety - záchodové misy, umývadla, pisoáre. Priestor neobsahuje kuchynku. Vstupné dvere sú presklené, ostatné dvere sú drevené hladké plné (presklené) a sklenené posuvné. Okná v nebyte sú plastové s tepelnoizolačným dvojsklom. Vykurovanie je ústredné, radiátory sú oceľové rebrové. Príprava TUV je ústredná.

Nebytový priestor bol cca v roku 2012 opravovaný - podlahy, povrchy stien, podhľad, klimatizácia a iné. Je v dobrom technickom stave.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)
 KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy
PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Kancelárie 2, poschodie"	
167,08	167,08
Vypočítaná podlahová plocha	167,08

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
 Koeficient konštrukcie: $k_k = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
 Koeficient vyjadrujúci vývoj clen: $k_{cu} = 2,581$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_m = 1,05$

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 [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,96
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,87
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,93
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,97
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,96
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,98
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,99
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,97
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,98
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,50
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,50
12	Okná	5,00	1,20	6,00	5,95
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,50
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,48
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,98
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,99
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,98
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,98
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,20	2,40	2,38
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,20	4,80	4,76
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,99
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	2,38

25	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	2,97
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,48
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,97
28	Vnútrotný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,99
29	Vnútrotná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,99
30	Vnútrotný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,98
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,98
33	Vnútrotné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,97
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,97
35	Ostatné	2,50	1,50	3,75	3,72
	Spolu	100,00		100,85	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 100,85 / 100 = 1,0085$$

$$VH = RU * k_{cu} * k_k * k_v * k_m \text{ [€/m}^2\text{]}$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,581 * 0,939 * 1,0085 * 1,05$$

$$VH = 834,84 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č. 12, 2. poschodie - kancelárie	1974	46	34	80	57,50	42,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$834,84 \text{ €/m}^2 * 167,08 \text{ m}^2$	139 485,07
Technická hodnota	$42,50\% \text{ z } 139 485,07 \text{ €}$	59 281,15

2.4 PRÍSLUŠENSTVO

2.4.1 Vstupná brána do areálu pri vrátnici

Od Hraničnej ulice je miernym znížením vstup do areálu, pričom pred prestrešením medzi prevádzkovými budovami je pôvodná oceľová brána, ktorá je stále otvorená, v prednej časti bola osadená elektrická zdvíhacia rampa ovládaná z vrátnice. Do užívania bola daná v roku 1974.

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	1,20m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	2,40m 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: 1,2 m
 Pohľadová plocha výplne: $1,2 \times 2,0 = 2,40 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $K_{cu} = 2,581$
 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 [%]
Vstupná brána do areálu pri vrátnici	1974	46	14	60	76,67	23,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(1,20\text{m} \times 23,24 \text{ €/m} + 2,40\text{m}^2 \times 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} \times 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} \times 129,12 \text{ €/ks}) \times 2,581 \times 1,05$	1 194,55
Technická hodnota	$23,33 \% \text{ z } 1\,194,55 \text{ €}$	278,69

2.4.2 Vstupné vráta

Druhú časť vstupu tvorí kovová brána pre peších popri vrátnici, ktorá do užívania bola daná v roku 1974.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
 KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
5.	Plotové vrátko:			

b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov

1 ks

3890

129,12 €/ks

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_{cu} = 2,581$
 $k_m = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vstupné vráta	1974	46	14	60	76,67	23,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(1ks * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,581 * 1,05$	349,92
Technická hodnota	23,33 % z 349,92 €	81,64

2.4.3 Plot od ulice

Od ulice je pôvodný kovový plot v hornej časti s ostnatým pletivom, tvorí hranicu parkoviska pre personál pred vstupom a areálom, do užívania bola daná v roku 1974.

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	15,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	15,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	1,60m ²	435	14,44 €/m

Dĺžka plotu: 15 m
Pohľadová plocha výplne: $1,6 = 1,60 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,581$
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 od ulice	1974	46	14	60	76,67	23,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(15,00\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 1,60\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2) * 2,581 * 1,05$	2 256,94
Technická hodnota	23,33 % z 2 256,94 €	526,54

2.4.4 Plot pri garážach

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	7,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	1,80m ²	435	14,44 €/m

Dĺžka plotu: 7,0 m
Pohľadová plocha výplne: $1,8 = 1,80 \text{ m}^2$
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $K_{CV} = 2,581$
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 [%]
Plot pri garážach	1974	46	14	60	76,67	23,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(7,00\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 1,80\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2) * 2,581 * 1,05$	511,31
Technická hodnota	23,33 % z 511,31 €	119,29

2.4.5 Vodovodné rozvody na parc.č. 1551/2

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO:
Kód KS:

827 1 Vodovod
2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:
Bod:
Položka:

1. Vodovod (JKSO 827 1)
1.2. Vodovodné prípojky a rády ocelové potrubie
1.2.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navŕtacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1800/30,1260 = 59,75 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 155 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,581$
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 [%]
Vodovodné rozvody na parc.č. 1551/2	1974	46	14	60	76,67	23,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$155 \text{ bm} * 59,75 \text{ €/bm} * 2,581 * 1,05$	25 098,45
Technická hodnota	$23,33 \% \text{ z } 25 098,45 \text{ €}$	5 855,47

2.4.6 Kanalizačné prípojky na parc.č. 15512/2

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO:
Kód KS:

827 2 Kanalizácia
2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:
Bod:
Položka:

2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
2.1.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1060/30,1260 = 35,19 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $14,8+16,0+32,4+16,0+37,6+19,4 = 136,2 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,581$
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 [%]
Kanalizačné prípojky na parc.č. 15512/2	1974	46	14	60	76,67	23,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$136,2 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 2,581 * 1,05$	12 988,94
Technická hodnota	23,33 % z 12 988,94 €	3 030,32

2.4.7 Kanalizačné šachty

ZATRIEDENIE STAVBY

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

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: 5 Ks
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,581$
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 [%]
Kanalizačné šachty	1974	46	14	60	76,67	23,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ Ks} * 303,72 \text{ €/Ks} * 2,581 * 1,05$	4 115,48
Technická hodnota	23,33 % z 4 115,48 €	960,14

2.4.8 Spevnené plochy - asfaltové

Jedná sa o vstupnú komunikáciu do areálu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:
Bod:
Položka:

8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
8.6. Plochy s povrchom asfaltovým
8.6.a) Liaty asfalt hr. 30 mm, podklad betónový obaľované kamenivo

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $450/30,1260 = 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $6,5 \cdot 26,5 = 172,25 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,581$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy - asfaltové	1974	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$172,25 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 2,581 \cdot 1,05$	6 974,08
Technická hodnota	$8,00 \% \text{ z } 6\,974,08 \text{ €}$	557,93

2.4.9 Spevnené plochy - betónové

Celý dvor areálu má spevnené plochy pre motorové vozidlá a manipulačnú techniku, je primerane vyspádovaný do odtokových kanalizačných šácht, jeho povrch sa na mnohých miestach droľ, ale svojmu účelu doposiaľ slúži.

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: $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $4056 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,581$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy - betónové	1974	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4056 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,581 * 1,05$	120 361,99
Technická hodnota	$8,00 \% \text{ z } 120 361,99 \text{ €}$	9 628,96

2.4.10 Oporný múr pri vstupe

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 815 4 Oporné múry
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.3. Betónové - monolitické

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1300/30,1260 = 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $2,0*12,5*0,2*0,35 = 1,75 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,581$
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 [%]
Oporný múr pri vstupe	1974	46	14	60	76,67	23,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,75 \text{ m}^3 \text{ OP} * 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,581 * 1,05$	204,64
Technická hodnota	$23,33 \% \text{ z } 204,64 \text{ €}$	47,74

2.4.11 Oporný múr pri dielni

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 815 4 Oporné múry
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.3. Betónové - monolitické

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1300/30,1260 = 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $3,5*3*0,25+3,2*26,85*0,25 = 24,11 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,581$
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 [%]
Oporný múr pri šatni	1974	46	14	60	76,67	23,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$24,11 \text{ m}^3 \text{ OP} * 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,581 * 1,05$	2 819,39
Technická hodnota	$23,33 \% \text{ z } 2\,819,39 \text{ €}$	657,76

2.4.12 Oporný múr pri šatniach

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 815 4 Oporné múry
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.3. Betónové - monolitické

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1300/30,1260 = 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek:
 $4,93 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 $1,2 * 2,85 * 0,25 + 1,2 * 2,5 * 0,25 + 2,0 * 2,85 * 0,25 + 2,0 * 3,8$
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $K_{CU} = 2,581$
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 [%]
Oporný múr pri šatniach	1974	46	14	60	76,67	23,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,93 \text{ m}^3 \text{ OP} * 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,581 * 1,05$	576,51
Technická hodnota	$23,33 \% \text{ z } 576,51 \text{ €}$	134,50

2.4.13 Vonkajšie schodisko pri šatniach

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO:
Kód KS:

822 2 Vonkajšie a predložené schody
2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:
Bod:
terazza

10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
10.9. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z dosiek z príř.

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $830/30,1260 = 27,55 \text{ €/bm stupňa}$
Počet merných jednotiek: $12*0,9+8*0,9 = 18 \text{ bm stupňa}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,581$
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 schodisko pri šatniach	1974	46	34	80	57,50	42,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18 \text{ bm stupňa} * 27,55 \text{ €/bm stupňa} * 2,581 * 1,05$	1 343,91
Technická hodnota	$42,50 \% \text{ z } 1\,343,91 \text{ €}$	571,16

2.5 INÉ STAVBY

2.5.1 Prestrešenie vstupu do areálu

Medzi prevádzkovými objektami na vstupe do areálu je železobetónové prestrešenie, ktoré je osadené na dvoch samostatných pilieroch. Tu sa nachádza aj samostatná bránka pre peších a veľký dvojkrídlový brána pre dopravné prostriedky. Postavená bola súčasne s objektami v roku 1974.

MERNÉ JEDNOTKY STAVBY

Výpočet	Merné jednotky [m³]
Základ"	
1,2*1,2*1,2*2	3,46
Prekrytie vstupu"	
8,35*4,0*5,25	175,35
Zastrešenie"	
8,35*4,0*0,15	5,01
Merné jednotky stavby celkom	183,82

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	RU = 40,55 €/m ³
Koeficient vybavenosti:	k _V = 1
Koeficient zastavanej plochy:	k _{ZP} = 1
Koeficient výšky podlažia:	k _{VP} = 1
Koeficient konštrukcie:	k _K = 1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 2,581
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 [%]
Prestrešenie areálu do areálu	1974	46	34	80	57,50	42,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$40,55 \text{ €/m}^3 \cdot 183,82 \text{ m}^3 \cdot 2,581 \cdot 1,05 \cdot 1 \cdot 1 \cdot 1 \cdot 1$	20 200,44
Technická hodnota	42,50 % z 20 200,44 €	8 585,19

2.6 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Sklady a dielne (Metrológia), súp. č. 1689 na parc.č. 15512/3	366 917,71	155 940,03
Sklady a šatne (Budova sociálnych zariadení), súp. č. 1689 na parc.č. 15512/4	409 142,98	173 885,77
Prevádzková budova, súp.č. 1698 na parc.č. 15512/18	115 755,19	49 195,96
Garáže č. 1 až 8	162 904,15	69 234,26
Garáže č. 9 a 10	47 573,09	20 218,56
Byt č. 2 na 1.poschodí, Hraničná 8	84 616,98	35 962,22
Byt č. 3 na 2.poschodí, Hraničná 8	40 381,36	17 162,08
Byt č. 4 na 2.poschodí, Hraničná 8	83 709,62	35 576,59
Nebytový priestor č. 1, prízemie - garáž	13 583,51	5 772,99
Nebytový priestor č. 2, prízemie - garáž	11 319,59	4 810,83
Nebytový priestor č. 3, prízemie - garáž	10 103,78	4 294,11
Nebytový priestor č. 4, prízemie - garáž	11 157,88	4 742,10
Nebytový priestor č. 5, prízemie - garáž	11 319,59	4 810,83
Nebytový priestor č. 6, prízemie - garáž	11 319,59	4 810,83
Nebytový priestor č. 10, prízemie - kancelárie	109 881,64	46 699,70
Nebytový priestor č. 11, 1. poschodie - kancelárie	144 043,29	61 218,40
Nebytový priestor č. 12, 2. poschodie - kancelárie	139 485,07	59 281,15
Vstupná brána do areálu pri vrátnici	1 194,55	278,69
Vstupné vráta	349,92	81,64
Plot od ulice	2 256,94	526,54

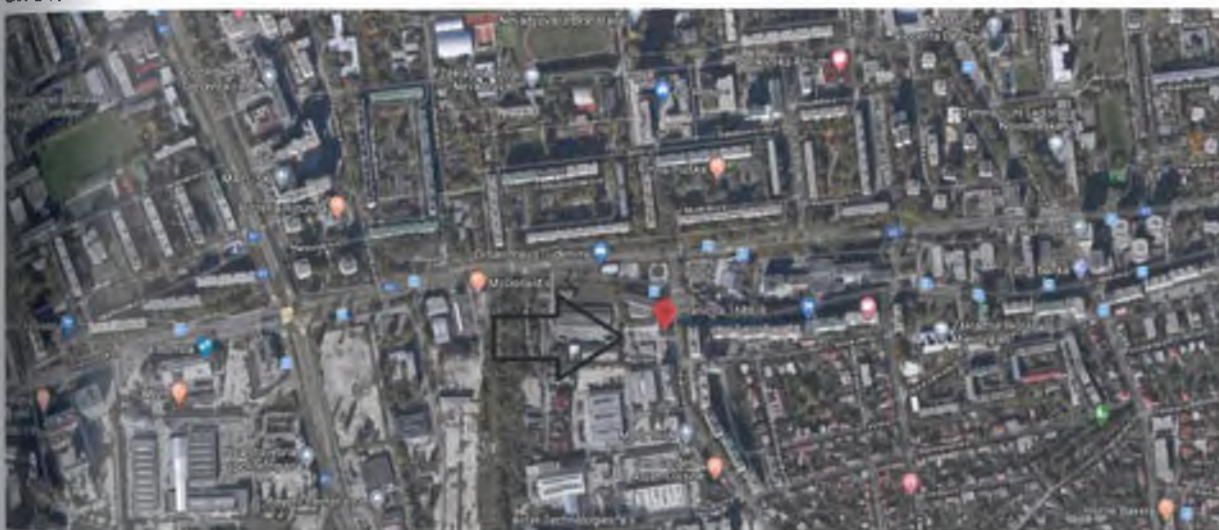
Plot pri garážach	511,31	119,29
Vodovodné rozvody na parc.č. 1551/2	25 098,45	5 855,47
Kanalizačné prípojky na parc.č. 15512/2	12 988,94	3 030,32
Kanalizačné šachty	4 115,48	960,14
Spevnené plochy - asfaltové	6 974,08	557,93
Spevnené plochy - betónové	120 361,99	9 628,96
Oporný múr pri vstupe	204,64	47,74
Oporný múr pri dielni	2 819,39	657,76
Oporný múr pri šatniach	576,51	134,50
Vonkajšie schodisko pri šatniach	1 343,91	571,16
Prestrešenie vstupu do areálu	20 200,44	8 585,19
Celkom:	1 972 211,57	784 651,74

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRÉ SKUPINU OBJEKTOV: Objekty a pozemky - areál Infra Services, Hraničná 10

a) Analýza polohy nehnuteľností

Areál spoločnosti „Infra Services, a.s.“, je situovaný v širšom centre Hlavného mesta Bratislava, katastrálne územie Nivy. Areál je prístupný z Hraničnej ulice, priamo napojenej na ulicu Gagrínova, ktorá predstavuje jednu z hlavných tepien Bratislavy. Areál sa nachádza v zmiešanej zástavbe, pričom zo severnej južnej a západnej strany susedí s inými výrobnými areálmi alebo administratívnymi budovami a zo strany východnej sú situované obytné domy resp. paneláky. V blízkom ale aj širšom okolí sú situované reštaurácie, obchodné domy, banky, bankomaty, lekárne a kompletná občianska vybavenosť ktorá zodpovedá charakteru hlavného mesta Slovenskej republiky. Areál je napojený na všetky dostupné inžinierske siete. K areálu prináležia parkovacie aj plochy. Poloha nehnuteľností vzhľadom k mestu sa nachádza dobrou väzbou na komunikačné a dopravné vzťahy.

širšia lokalizácia



užšia lokalizácia



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaný areál je svojou dispozíciou jednotlivých objektov a umiestnením v rámci lokality predurčený na užívanie ako prevádzkový objekt so zázemím, skladmi, parkovacími plochami a administratívou. Iný účel využitia nepredpokladáme. Jedná sa o účelový areál služieb s nízkopodlažnou zástavbou.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V danej lokalite - areály sa v prevádzkovej budove nachádzajú aj 4 služobné byty, z ktorých 3 boli odkúpené, ale jeden je vo vlastníctve súkromnej osoby. Z uvedeného pretrvávajúceho spoluvlastníckeho podielu vidíme riziká, ktoré by v budúcnosti vplývali na využívanie nehnuteľností. Uvedené riziko má aj finančný dopad, čím znehodnocuje o výkupnú čiastku predmetnú nehnuteľnosť.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“ vydanéj ÚSI ŽU Žilina. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohy, typu nehnuteľnosti, jej kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,700.

Pri výpočte koeficientu polohovej diferenciácie sme brali do úvahy aj súčasnú situáciu spôsobenú šírením koronavírusu Covid 19, ktorý v súčasnej dobe spôsobuje anomálie na trhu s nehnuteľnosťami a takisto nie je možné predpovedať ako sa bude samotný trh s nehnuteľnosťami vyvíjať po skončení pandémie. Nami uvažovaný koeficient polohovej diferenciácie a aj vypočítaná všeobecná hodnota zohľadňuje súčasnú situáciu a predstavuje tak konzervatívny pohľad na ohodnotenie.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,7

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,700 + 1,400)	2,100
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,700

IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,385
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,700 - 0,630)	0,070

Vypočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha V _I	Výsledok K _{PDI} *V _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,700	13	9,10
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,400	30	42,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,400	8	11,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,700	7	4,90
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,700	6	4,20
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	1,400	10	14,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,100	9	18,90
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby vysoká hustota obyvateľstva	III.	0,700	6	4,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,700	5	3,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,100	6	12,60
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,400	7	9,80
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	2,100	7	14,70
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.	2,100	10	21,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,385	8	3,08
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,700	9	6,30

16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnút.	III.	0,700	8	5,60
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	III.	0,700	7	4,90
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	III.	0,700	4	2,80
	bežný prenájom nehnuteľností				
19	Názor znaica	III.	0,700	20	14,00
	priemerná nehnuteľnosť				
	Spolu			180	206,78

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 206,78 / 180$	1,149
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * K_{PD} = 499\,509,91 \text{ €} * 1,149$	573 936,89 €

3.2 POZEMKY

Predmetom ohodnotenia sú pozemky v zastavanom území, širšom centre mesta. Pozemky sú rovinaté s dostupnosťou prostriedkov hromadnej dopravy (železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava), s dobrou úpravou ciest a s možnosťou napojenia na verejne inž. siete. Negatívne účinky na pozemky neboli zistené.

Východiskovú hodnotu v hlavnom meste Bratislava stanovujeme v zmysle platných predpisov na úrovni 66,39 Eur/m², čo je príslušná východisková hodnota pre hlavné mesto Bratislavy uvádzaná vo Vyhláške MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Koeficient všeobecnej situácie hodnotíme ako lokality v blízkosti obytných častí miest nad 100.000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami – pozemok situovaný priamo pri ulici Gagrinovej. Koeficient stanovujeme na úrovni 1,7.

Koeficient intenzity využitia stanovujeme na úrovni 1,05 – veľmi vysoké využitie pozemku, keďže na pozemku je vybudovaný kompletný výrobný areál s nadštandardným vybavením.

Koeficient dopravných vzťahov – ide o lokalitu v širšom centre Bratislavy, dostupnosť trolejbusov, autobusov a električiek – koeficient 1,05.

Jedná sa o výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu, koeficient funkčného využitia stanovujeme na dolnej hranici intervalu (1,10).

Z hľadiska druhu pozemku a pripojenosti inžinierskych sietí je možnosť pripojenia pozemku na všetky dostupné inžinierske siete, v súčasnosti sú inžinierske siete už vybudované na celom pozemku – veľmi dobrá vybavenosť (koeficient 1,40).

Koeficient zvyšujúcich ani redukujúcich faktorov nie je využitý, žiadne dôvody pre využitie týchto koeficientov neboli identifikované.

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
15512/2	zastavaná plocha a nádvorie	4333,00	1/1	4333,00
15512/3	zastavaná plocha a nádvorie	318,00	1/1	318,00
15512/4	zastavaná plocha a nádvorie	286,00	1/1	286,00
15512/5	zastavaná plocha a nádvorie	18,00	1/1	18,00
15512/6	zastavaná plocha a nádvorie	37,00	1/1	37,00
15512/7	zastavaná plocha a nádvorie	36,00	1/1	36,00
15512/8	zastavaná plocha a nádvorie	38,00	1/1	38,00
15512/9	zastavaná plocha a nádvorie	36,00	1/1	36,00
15512/10	zastavaná plocha a nádvorie	36,00	1/1	36,00
15512/11	zastavaná plocha a nádvorie	36,00	1/1	36,00
15512/12	zastavaná plocha a nádvorie	36,00	1/1	36,00
15512/13	zastavaná plocha a nádvorie	36,00	1/1	36,00
15512/14	zastavaná plocha a nádvorie	36,00	1/1	36,00
15512/15	zastavaná plocha a nádvorie	36,00	1/1	36,00
15512/16	zastavaná plocha a nádvorie	39,00	1/1	39,00
15512/18	zastavaná plocha a nádvorie	123,00	1/1	123,00
Spolu výmera				5 480,00

Obec:

Bratislava

Výhodisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v nákupných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,70
k _v koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,05
k _d koeficient dopravných vzťahov	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách obytných zón, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka)	1,05
k _f koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,10
k _i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k _z koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,00

kr koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
--	-------------------	------

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,70 * 1,05 * 1,05 * 1,10 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	2,8863
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,8863$	191,62 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 15512/2	$4\,333,00 \text{ m}^2 * 191,62 \text{ €/m}^2 * 1/1$	830 289,46
parcela č. 15512/3	$318,00 \text{ m}^2 * 191,62 \text{ €/m}^2 * 1/1$	60 935,16
parcela č. 15512/4	$286,00 \text{ m}^2 * 191,62 \text{ €/m}^2 * 1/1$	54 803,32
parcela č. 15512/5	$18,00 \text{ m}^2 * 191,62 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 449,16
parcela č. 15512/6	$37,00 \text{ m}^2 * 191,62 \text{ €/m}^2 * 1/1$	7 089,94
parcela č. 15512/7	$36,00 \text{ m}^2 * 191,62 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 898,32
parcela č. 15512/8	$38,00 \text{ m}^2 * 191,62 \text{ €/m}^2 * 1/1$	7 281,56
parcela č. 15512/9	$36,00 \text{ m}^2 * 191,62 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 898,32
parcela č. 15512/10	$36,00 \text{ m}^2 * 191,62 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 898,32
parcela č. 15512/11	$36,00 \text{ m}^2 * 191,62 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 898,32
parcela č. 15512/12	$36,00 \text{ m}^2 * 191,62 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 898,32
parcela č. 15512/13	$36,00 \text{ m}^2 * 191,62 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 898,32
parcela č. 15512/14	$36,00 \text{ m}^2 * 191,62 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 898,32
parcela č. 15512/15	$36,00 \text{ m}^2 * 191,62 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 898,32
parcela č. 15512/16	$39,00 \text{ m}^2 * 191,62 \text{ €/m}^2 * 1/1$	7 473,18
parcela č. 15512/18	$123,00 \text{ m}^2 * 191,62 \text{ €/m}^2 * 1/1$	23 569,26
Spolu		1 050 077,60

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTŮV: Prevádzková budova, súp. č. 1688 na parc. č. 15512/17

4.1 STAVBY

4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“ vydanéj ÚSI ŽU

Žilina. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohy, typu nehnuteľnosti, jej kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 1,700.

Pri výpočte koeficientu polohovej diferenciácie sme brali do úvahy aj súčasnú situáciu spôsobenú šírením koronavírusu Covid 19, ktorý v súčasnej dobe spôsobuje anomálie na trhu s nehnuteľnosťami a takisto nie je možné predpovedať ako sa bude samotný trh s nehnuteľnosťami vyvíjať po skončení pandémie. Nami uvažovaný koeficient polohovej diferenciácie a aj vypočítaná všeobecná hodnota zohľadňuje súčasnú situáciu a predstavuje tak konzervatívny pohľad na ohodnotenie.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,7

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,700 + 3,400)	5,100
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	3,400
III. trieda	Priemerný koeficient	1,700
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,935
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,700 - 1,530)	0,170

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PDI}	Váha V _I	Výsledok K _{PDI} *V _I
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite-sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,700	10	17,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	3,400	30	102,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	3,400	7	23,80
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	3,400	5	17,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,935	6	5,61
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru				
	vykonaná rekonštrukcia nebytového priestoru	III.	1,700	10	17,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				

	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	5,100	8	40,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,700	6	10,20
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám				
	orientácia čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná (do ulice i do dvora)	III.	1,700	5	8,50
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome				
	nebytový priestor v 1. NP prístupný len cez spoločný vstup	III.	1,700	9	15,30
11	Charakteristika nebytového priestoru				
	kancelárske priestory, projekcie	II.	3,400	7	23,80
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	5,100	7	35,70
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	5,100	6	30,60
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,935	4	3,74
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť - blízkosť dopravných ťahov	III.	1,700	5	8,50
16	Názor znalca				
	priemerný nebytový priestor	III.	1,700	20	34,00
	Spolu			145	393,55

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 393,55 / 145$	2,714
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 285\ 141,83 \text{ €} * 2,714$	773 874,93 €

4.2 POZEMKY

Predmetom ohodnotenia sú pozemky v zastavanom území, širšom centre mesta. Pozemky sú rovinné s dostupnosťou prostriedkov hromadnej dopravy (železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava), s dobrou úpravou ciest a s možnosťou napojenia na verejne inž. siete. Negatívne účinky na pozemky neboli zistené.

Východiskovú hodnotu v hlavnom meste Bratislava stanovujeme v zmysle platných predpisov na úrovni 66,39 Eur/m², čo je príslušná východisková hodnota pre

hlavné mesto Bratislavy uvádzaná vo Vyhláske MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Koeficient všeobecnej situácie hodnotíme ako lokality v blízkosti obytných častí miest nad 100.000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami – pozemok situovaný priamo pri ulici Gagrínova. Koeficient stanovujem na úrovni 1,7.

Koeficient intenzity využitia stanovujeme na úrovni 1,05 – veľmi vysoké využitie pozemku, keďže na pozemku je vybudovaný kompletný výrobný areál s nadštandardným vybavením.

Koeficient dopravných vzťahov – ide o lokalitu v širšom centre Bratislavy, dostupnosť trolejbusov, autobusov a električiek – koeficient 1,20.

Jedná sa o výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu, koeficient funkčného využitia stanovujeme na dolnej hranici intervalu (1,00).

Z hľadiska druhu pozemku a pripojenosti inžinierskych sietí je možnosť pripojenia pozemku na všetky dostupné inžinierske siete, v súčasnosti sú inžinierske siete už vybudované na celom pozemku – veľmi dobrá vybavenosť (koeficient 1,40).

Koeficient zvyšujúcich ani redukujúcich faktorov nie je využitý, žiadne dôvody pre využitie týchto koeficientov neboli identifikované.

4.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.2.1.1 Pozemky na LV č. 3130, k.ú. Nivy k bytu č. 2

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
15512/17	zastavaná plocha a nádvorie	373,00	1/1	10538/89543	43,90

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,70
kv koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,05
kd koeficient dopravných vzťahov	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,20

k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,70 * 1,05 * 1,20 * 1,00 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	2,9988
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,9988$	199,09 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 1/1 * 10538/89543 * 74\,260,57 \text{ €}$	8 739,46 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 15512/17	$373,00 \text{ m}^2 * 199,09 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 10538/89543$	8 739,46
Spolu		8 739,46

4.2.1.2 Pozemky na LV č. 3130, k.ú. Nivy k bytu č. 3

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spolu vlastnícky podiel	Spolu vlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
15512/17	zastavaná plocha a nádvorie	373,00	1/1	5029/89543	20,95

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$V_{H_{MJ}} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,70
k_V koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,05

k_D koeficient dopravných vzťahov	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,20
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,70 * 1,05 * 1,20 * 1,00 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	2,9988
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * K_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,9988$	199,09 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VSH = \text{Podiel} * VSH_{POZ} = 1/1 * 5029/89543 * 74\,260,57 \text{ €}$	4 170,69 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 15512/17	$373,00 \text{ m}^2 * 199,09 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 5029/89543$	4 170,69
Spolu		4 170,69

4.2.1.3 Pozemky na LV č. 3130, k.ú. Nivy k bytu č. 4

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
15512/17	zastavaná plocha a nádvorie	373,00	1/1	10425/89543	43,43

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$V_{H_{MJ}} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,70
k_V koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením,	1,05

k_D koeficient dopravných vzťahov	- nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	
k_F koeficient funkčného využitia územia	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,00
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,00
	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,70 * 1,05 * 1,20 * 1,00 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	2,9988
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * K_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,9988$	199,09 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 1/1 * 10425/89543 * 74\,260,57 \text{ €}$	8 645,75 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 15512/17	$373,00 \text{ m}^2 * 199,09 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 10425/89543$	8 645,75
Spolu		8 645,75

4.2.1.4 Pozemky na LV č. 3130, k.ú. Nivy k NP č. 1 garáž

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
15512/17	zastavaná plocha a nádvorie	373,00	1/1	2268/89543	9,45

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$V_{H_{MJ}} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,70

k_v koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,20
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,00
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,70 * 1,05 * 1,20 * 1,00 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	2,9988
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V\dot{H}_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,9988$	199,09 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 1/1 * 2268/89543 * 74\,260,57 \text{ €}$	1 880,92 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 15512/17	$373,00 \text{ m}^2 * 199,09 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 2268/89543$	1 880,92
Spolu		1 880,92

4.2.1.5 Pozemky na LV č. 3130, k.ú. Nivy k NP č. 2 garáž

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
15512/17	zastavaná plocha a nádvorie	373,00	1/1	1890/89543	7,87

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$V\dot{H}_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo	1,70

k_v koeficient intenzity využitia	veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami 6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,20
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,70 * 1,05 * 1,20 * 1,00 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	2,9988
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,9988$	199,09 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VSH = \text{Podiel} * VSH_{POZ} = 1/1 * 1890/89543 * 74\,260,57 \text{ €}$	1 567,43 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 15512/17	$373,00 \text{ m}^2 * 199,09 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 1890/89543$	1 567,43
Spolu		1 567,43

4.2.1.6 Pozemky na LV č. 3130, k.ú. Nivy k NP č. 3 garáž

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
15512/17	zastavaná plocha a nádvorie	373,00	1/1	1687/89543	7,03

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$V_{H_{MJ}} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
-------------------------------	------------	---------------------

k_s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v nákupných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,70
k_v koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,20
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,00
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,00
k_R koeficient redukovajúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,70 * 1,05 * 1,20 * 1,00 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	2,9988
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V\dot{H}_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,9988$	199,09 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 1/1 * 1687/89543 * 74\,260,57 \text{ €}$	1 399,08 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 15512/17	$373,00 \text{ m}^2 * 199,09 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 1687/89543$	1 399,08
Spolu		1 399,08

4.2.1.7 Pozemky na LV č. 3130, k.ú. Nivy k NP č. 4 garáž

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
15512/17	zastavaná plocha a nádvorie	373,00	1/1	1863/89543	7,76

Obec:
Východisková hodnota:

Bratislava
 $V\dot{H}_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,70
k_v koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,20
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,70 * 1,05 * 1,20 * 1,00 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	2,9988
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = V_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,9988$	199,09 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VSH = \text{Podiel} * VSH_{POZ} = 1/1 * 1863/89543 * 74\,260,57 \text{ €}$	1 545,04 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 15512/17	$373,00 \text{ m}^2 * 199,09 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 1863/89543$	1 545,04
Spolu		1 545,04

4.2.1.8 Pozemky na LV č. 3130, k.ú. Nivy k NP č. 5 garáž

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
15512/17	zastavaná plocha a nádvorie	373,00	1/1	1890/89543	7,87

Obec:
Vyhodisková hodnota:

Bratislava
VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,70
k _v koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,20
k _F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,00
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,70 * 1,05 * 1,20 * 1,00 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	2,9988
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * K_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,9988$	199,09 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 1/1 * 1890/89543 * 74\,260,57 \text{ €}$	1 567,43 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 15512/17	$373,00 \text{ m}^2 * 199,09 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 1890/89543$	1 567,43
Spolu		1 567,43

4.2.1.9 Pozemky na LV č. 3130, k.ú. Nivy k NP č. 6 garáž

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]

15512/17	zastavaná plocha a nádvorie	373,00	1/1	1890/89543	7,87
----------	--------------------------------	--------	-----	------------	------

Obec:
Vyhodisková hodnota:

Bratislava
VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,70
k _v koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,20
k _F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,00
k _i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k _z koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,70 * 1,05 * 1,20 * 1,00 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	2,9988
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,9988$	199,09 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 1/1 * 1890/89543 * 74\,260,57 \text{ €}$	1 567,43 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 15512/17	$373,00 \text{ m}^2 * 199,09 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 1890/89543$	1 567,43
Spolu		1 567,43

4.2.1.10 Pozemky na LV č. 3130, k.ú. Nivy k NP č. 10 kancelárie prízemie

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
15512/17	zastavaná plocha a nádvorie	373,00	1/1	13162/89543	54,83

Obec:
Východisková hodnota:

Bratislava
V_{HMJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,70
k _v koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,05
k _d koeficient dopravných vzťahov	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,20
k _f koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,00
k _i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k _z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,70 * 1,05 * 1,20 * 1,00 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	2,9988
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}_{MJ} = V_{H MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,9988$	199,09 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}_{HPOZ} = 1/1 * 13162/89543 * 74\,260,57 \text{ €}$	10 915,62 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 15512/17	$373,00 \text{ m}^2 * 199,09 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 13162/89543$	10 915,62
Spolu		10 915,62

4.2.1.11 Pozemky na LV č. 3130, k.ú. Nivy k NP č. 11 kancelárie 1.poschodie

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
15512/17	zastavaná plocha a nádvorie	373,00	1/1	17254/89543	71,87

Obec:

Výhodisková hodnota:

Bratislava

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,70
k _v koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,20
k _F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,00
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,70 * 1,05 * 1,20 * 1,00 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	2,9988
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,9988$	199,09 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 1/1 * 17254/89543 * 74\ 260,57 \text{ €}$	14 309,24 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 15512/17	$373,00 \text{ m}^2 * 199,09 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 17254/89543$	14 309,24
Spolu		14 309,24

4.2.1.12 Pozemky na LV č. 3130, k.ú. Nivy k NP č. 12 kancelárie 2.poschodie

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
15512/17	zastavaná plocha a nádvorie	373,00	1/1	16708/89543	69,60

Obec:

Výhodisková hodnota:

Bratislava

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,70
k _v koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,20
k _F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,00
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,70 * 1,05 * 1,20 * 1,00 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	2,9988
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,9988$	199,09 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 1/1 * 16708/89543 * 74\,260,57 \text{ €}$	13 856,42 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 15512/17	$373,00 \text{ m}^2 * 199,09 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 16708/89543$	13 856,42
Spolu		13 856,42

III. ZÁVER

PREHLAD

Prehľad všeobecných hodnôt v eurách stanovených rôznymi metódami

Názov	Stavby			Pozemky		
	Polohová diferenciácia	Kombinovaná metóda	Porovnávací metóda	Polohová diferenciácia	Výnosová metóda	Porovnávací metóda
Objekty a pozemky - areál Infra Services, Hraničná 10	573 936,89	-	-	1 050 077,60	-	-
Prevádzková budova, súp. č. 1688 na parc. č. 15512/17	773 874,93	-	-	70 164,51	-	-

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeh o podielu [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov:			
Objekty a pozemky - areál Infra Services, Hraničná 10			
Sklady a dielne (Metrológia), súp. č. 1689 na parc.č. 15512/3	179 175,10	1/1	179 175,10
Sklady a šatne (Budova sociálnych zariadení), súp. č. 1689 na parc.č. 15512/4	199 794,75	1/1	199 794,75
Prevádzková budova, súp.č. 1698 na parc.č. 15512/18	56 526,16	1/1	56 526,16
Garáže č. 1 až 8	79 550,17	1/1	79 550,17
Garáže č. 9 a 10	23 231,13	1/1	23 231,13
Vstupná brána do areálu pri vrátnici	320,21	1/1	320,21
Vstupné vráta	93,80	1/1	93,80
Plot od ulice	604,99	1/1	604,99
Plot pri garážach	137,06	1/1	137,06
Vodovodné rozvody na parc.č. 1551/2	6 727,94	1/1	6 727,94
Kanalizačné prípojky na parc.č. 15512/2	3 481,84	1/1	3 481,84
Kanalizačné šachty	1 103,20	1/1	1 103,20
Spevnené plochy - asfaltové	641,06	1/1	641,06
Spevnené plochy - betónové	11 063,68	1/1	11 063,68
Oporný múr pri vstupe	54,85	1/1	54,85
Oporný múr pri dielni	755,77	1/1	755,77
Oporný múr pri šatniach	154,54	1/1	154,54
Vonkajšie schodisko pri šatniach	656,26	1/1	656,26
Prestrešenie vstupu do areálu	9 864,38	1/1	9 864,38
Spolu stavby			573 936,89

Pozemky			
Pozemky na LV č. 723, k.ú. Nivy - parc. č. 15512/2 (4 333 m ²)	830 289,46	1/1	830 289,46
Pozemky na LV č. 723, k.ú. Nivy - parc. č. 15512/3 (318 m ²)	60 935,16	1/1	60 935,16
Pozemky na LV č. 723, k.ú. Nivy - parc. č. 15512/4 (286 m ²)	54 803,32	1/1	54 803,32
Pozemky na LV č. 723, k.ú. Nivy - parc. č. 15512/5 (18 m ²)	3 449,16	1/1	3 449,16
Pozemky na LV č. 723, k.ú. Nivy - parc. č. 15512/6 (37 m ²)	7 089,94	1/1	7 089,94
Pozemky na LV č. 723, k.ú. Nivy - parc. č. 15512/7 (36 m ²)	6 898,32	1/1	6 898,32
Pozemky na LV č. 723, k.ú. Nivy - parc. č. 15512/8 (38 m ²)	7 281,56	1/1	7 281,56
Pozemky na LV č. 723, k.ú. Nivy - parc. č. 15512/9 (36 m ²)	6 898,32	1/1	6 898,32
Pozemky na LV č. 723, k.ú. Nivy - parc. č. 15512/10 (36 m ²)	6 898,32	1/1	6 898,32
Pozemky na LV č. 723, k.ú. Nivy - parc. č. 15512/11 (36 m ²)	6 898,32	1/1	6 898,32
Pozemky na LV č. 723, k.ú. Nivy - parc. č. 15512/12 (36 m ²)	6 898,32	1/1	6 898,32
Pozemky na LV č. 723, k.ú. Nivy - parc. č. 15512/13 (36 m ²)	6 898,32	1/1	6 898,32
Pozemky na LV č. 723, k.ú. Nivy - parc. č. 15512/14 (36 m ²)	6 898,32	1/1	6 898,32
Pozemky na LV č. 723, k.ú. Nivy - parc. č. 15512/15 (36 m ²)	6 898,32	1/1	6 898,32
Pozemky na LV č. 723, k.ú. Nivy - parc. č. 15512/16 (39 m ²)	7 473,18	1/1	7 473,18
Pozemky na LV č. 723, k.ú. Nivy - parc. č. 15512/18 (123 m ²)	23 569,26	1/1	23 569,26
Spolu pozemky (5 480,00 m²)			1 050 077,60
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Objekty a pozemky - areáli Infra Services, Hraničná 10			1 624 014,49
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Prevádzková budova, súp. č. 1688 na parc. č. 15512/17			
Byt č. 2 na 1.poschodí, Hraničná 8	97 601,47	1/1	97 601,47
Byt č. 3 na 2.poschodí, Hraničná 8	46 577,89	1/1	46 577,89
Byt č. 4 na 2.poschodí, Hraničná 8	96 554,87	1/1	96 554,87
Nebytový priestor č. 1, prízemie - garáž	15 667,89	1/1	15 667,89
Nebytový priestor č. 2, prízemie - garáž	13 056,59	1/1	13 056,59
Nebytový priestor č. 3, prízemie - garáž	11 654,21	1/1	11 654,21
Nebytový priestor č. 4, prízemie - garáž	12 870,06	1/1	12 870,06
Nebytový priestor č. 5, prízemie - garáž	13 056,59	1/1	13 056,59
Nebytový priestor č. 6, prízemie - garáž	13 056,59	1/1	13 056,59
Nebytový priestor č. 10, prízemie - kancelárie	126 742,99	1/1	126 742,99
Nebytový priestor č. 11, 1. poschodie - kancelárie	166 146,74	1/1	166 146,74
Nebytový priestor č. 12, 2. poschodie - kancelárie	160 889,04	1/1	160 889,04
Spolu stavby			773 874,93
Pozemky			

Pozemky na LV č. 3130, k.ú. Nivy k bytu č. 2 - parc. č. 15512/17 (43,9 m ²)	74 260,57	1/1 z 10538/89543	8 739,46
Pozemky na LV č. 3130, k.ú. Nivy k bytu č. 3 - parc. č. 15512/17 (20,95 m ²)	74 260,57	1/1 z 5029/89543	4 170,69
Pozemky na LV č. 3130, k.ú. Nivy k bytu č. 4 - parc. č. 15512/17 (43,43 m ²)	74 260,57	1/1 z 10425/89543	8 645,75
Pozemky na LV č. 3130, k.ú. Nivy k NP č. 1 garáž - parc. č. 15512/17 (9,45 m ²)	74 260,57	1/1 z 2268/89543	1 880,92
Pozemky na LV č. 3130, k.ú. Nivy k NP č. 2 garáž - parc. č. 15512/17 (7,87 m ²)	74 260,57	1/1 z 1890/89543	1 567,43
Pozemky na LV č. 3130, k.ú. Nivy k NP č. 3 garáž - parc. č. 15512/17 (7,03 m ²)	74 260,57	1/1 z 1687/89543	1 399,08
Pozemky na LV č. 3130, k.ú. Nivy k NP č. 4 garáž - parc. č. 15512/17 (7,76 m ²)	74 260,57	1/1 z 1863/89543	1 545,04
Pozemky na LV č. 3130, k.ú. Nivy k NP č. 5 garáž - parc. č. 15512/17 (7,87 m ²)	74 260,57	1/1 z 1890/89543	1 567,43
Pozemky na LV č. 3130, k.ú. Nivy k NP č. 6 garáž - parc. č. 15512/17 (7,87 m ²)	74 260,57	1/1 z 1890/89543	1 567,43
Pozemky na LV č. 3130, k.ú. Nivy k NP č. 10 kancelárie prízemie - parc. č. 15512/17 (54,83 m ²)	74 260,57	1/1 z 13162/89543	10 915,62
Pozemky na LV č. 3130, k.ú. Nivy k NP č. 11 kancelárie 1.poschodie - parc. č. 15512/17 (71,87 m ²)	74 260,57	1/1 z 17254/89543	14 309,24
Pozemky na LV č. 3130, k.ú. Nivy k NP č. 12 kancelárie 2.poschodie - parc. č. 15512/17 (69,6 m ²)	74 260,57	1/1 z 16708/89543	13 856,42
Spolu pozemky (352,43 m²)			70 164,51
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Prevádzková budova, súp. č. 1688 na parc. č. 15512/17			844 039,44
Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny			2 468 053,93
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			2 470 000,00

Slovom: Dvamiľiónyštyristosedemdesiatšísť Eur

V Bratislave, dňa 14.04.2020

Ing. Milan Kubica, PhD.

predseda predstavenstva
osoba zodpovedná za výkon
znaleckej činnosti

V nadväznosti na § 209 ods. 2 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok znalecká organizácia a zodpovední riešitelia vyhlasujú, že tento znalecký posudok bol vypracovaný s vedomím o právnych následkoch vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Osobné potvrdenie správnosti znaleckého posudku a podanie žiadaného vysvetlenia vykoná hlavní riešiteľ posudku Ing. Katarína Valová a Ing. Milan Kubica, PhD., znalec v odbore Ekonomía a manažment, Stavebníctvo.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka zo dňa 10.03.2020 pre vypracovanie znaleckého posudku
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.723, k.ú. Nivy, vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 27.03.2020
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.3130, k.ú. Nivy, vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 09.04.2020
- Informatívne kópie z mapy, k.ú. Nivy, vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 27.03.2020
- Celková situácia areálu
- Výkresová dokumentácia vytvorená pri obhliadke nehnuteľnosti znaleckou organizáciou:
 - o Administratívna budova súp.č. 1688 na parc.č. 15512/17 - pôdorys 1NP
 - o Administratívna budova súp.č. 1688 na parc.č. 15512/17 - pôdorys 2NP
 - o Administratívna budova súp.č. 1688 na parc.č. 15512/17 - pôdorys 3NP
 - o Administratívna budova súp.č. 1688 na parc.č. 15512/17 - priečny rez
 - o Prevádzková budova súp.č. 1689 na parc.č. 15512/18
 - o Sklady a dielne súp. č 1689 na parc.č. 15512/3 - pôdorysy
 - o Sklady a dielne súp. č 1689 na parc.č. 15512/3 - rez
 - o Sklady a šatne súp.č 1689 na parc.č. 15512/4 - pôdorysy 1PP a 1NP
 - o Sklady a šatne súp.č 1689 na parc.č. 15512/4 - rez
 - o Garáže súp.č 1689 na parc.č. 15512/6 - 16 - pôdorys a rez
- Situácia inžinierske siete v areály
- Prehlásenie o veku stavieb
- Fotodokumentácia stavebných objektov

GRAFOBAL GROUP development, a.s.

Sasínkova 5, 811 08 Bratislava
IČO: 44 269 340, DIČ: 20 22 691 330, IČ DPH: SK 20 22 691 330
č.ú.: 2628188108/1100 (TB), 3030859055/0200 (VUB)

CORPORA, a.s. znalecká organizácia

Ing. Milan Kubica, PhD.
Predseda predstavenstva
Záhradnícka 68
821 08 Bratislava

V Bratislave, dňa 10.3.2020

Vec: Objednávka Znaleckého posudku

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku, predmetom ktorého je určenie hodnoty areálu na Hraničnej ulici č.10, evidovaného na LV č. 723 a LV č. 5119, nachádzajúci sa v Bratislave II - Ružinov, katastrálne územie: Nivy.

Cena posudku: _____ EUR bez DPH

Termín odovzdania produktu do 4 týždňov od vystavenia objednávky.



PhDr. Pavel Komorník, M.B.A.
Predseda predstavenstva

Vybavuje:
Ing. Peter Lakata

telefón: 0903 431 930

email: lakata@grafobalgroup.sk

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

Vytvorené cez katastrálny portál

Bratislava II
BA-m.č. RUŽINOV
katastrálne územie: Nivy

Dátum vyhotovenia 27.03.2020

Čas vyhotovenia: 08:40:53

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 723

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.
12/ 2	4333	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		
12/ 3	318	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
12/ 4	286	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
12/ 5	18	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
12/ 6	37	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
12/ 7	36	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
12/ 8	38	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
12/ 9	36	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
12/ 10	36	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
12/ 11	36	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
12/ 12	36	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
12/ 13	36	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
12/ 14	36	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
12/ 15	36	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
12/ 16	39	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
12/ 18	123	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Parcelné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
1689	15512/ 3	1	SKLAD A DIELNE		1
1689	15512/ 4	20	SKLAD A SATNE		1
1689	15512/ 5	20	SKLAD		1
1689	15512/ 6	7	GARAZ		1
1689	15512/ 7	7	GARAZ		1
1689	15512/ 8	7	GARAZ		1
1689	15512/ 9	7	GARAZ		1
1689	15512/ 10	7	GARAZ		1
1689	15512/ 11	7	GARAZ		1
1689	15512/ 12	7	GARAZ		1
1689	15512/ 13	7	GARAZ		1
1689	15512/ 14	7	GARAZ		1
1689	15512/ 15	7	GARAZ		1
1689	15512/ 16	7	GARAZ		1
1689	15512/ 18	20	PREV.BUDOVA		1

Legenda:

Druh stavby:

7 - Samostatne stojaca garáž

20 - Iná budova

1 - Priemyselná budova

Umiestnenie stavby:

1 - Stavba postavená 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 **Infra Services, a.s., Hraničná 10, Bratislava, SR**

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia

Vyhlásenie vkladateľa podľa V-6273/08 zo dňa 08.04.08

ČASŤ C: ĎARCHY

Bez zápisu.

iné údaje:

GP č.56/05 z 09.02.05

Poznámka:

Bez zápisu.

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

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **09.04.2020**

Čas vyhotovenia: **11:46:14**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3130

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.
15512/ 17	373	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
1688	15512/ 17	20	Hraničná 8		1

Legenda:

Druh stavby:

20 - Iná budova

Umiestnenie stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Byt

Vchod : Hraničná 8 1. p. Byt č. 1

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku :

4939 / 89543

Časťník právneho vzťahu: Vlastník

8 Náplava Vladimír r. Náplava, Lovinského 37, Bratislava, PSČ 811 04, SR

Dátum narodenia : 05.01.1961

Spoluvlastnícky podiel : 1 / 2

Titul nadobudnutia Uznesenie Okresného súdu Bratislava II 46D/752/2009-123 z 10.11.2014, právoplatné 30.12.2014, Z-688/15

Časťník právneho vzťahu: Vlastník

15 Náplava Igor r. Náplava, Budatínska 31, Bratislava, PSČ 851 06, SR

Dátum narodenia : 17.02.1958

Spoluvlastnícky podiel : 1 / 2

Titul nadobudnutia Uznesenie Okresného súdu Bratislava II 46D/752/2009-123 z 10.11.2014, právoplatné 30.12.2014, Z-688/15

Vchod : Hraničná 8 1. p. Byt č. 2

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku :

10538 / 89543

Časťník právneho vzťahu: Vlastník

2 Infra Services, a.s., Hraničná 10, Bratislava, PSČ 821 05, SR

Byty a nebytové priestory

Č. B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Pr. číslo **Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka**

Vchod: **Hraničná 8** **1. p.** **Byt č. 2**

2 Infra Services, a.s., Hraničná 10, Bratislava, PSČ 821 05, SR

IČO :

Spoluvlastnícky podiel : **1 / 1**

Titul nadobudnutia **Zmluva o prevode V-20155/09 zo dňa 28.9.2009.**

Vchod: **Hraničná 8** **2. p.** **Byt č. 3**

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku :

5029 / 89543

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

3 Infra Services, a.s., Hraničná 10, Bratislava, PSČ 821 05, SR

IČO :

Spoluvlastnícky podiel : **1 / 1**

Titul nadobudnutia **Zmluva o prevode V-14595/09 zo dňa 14.7.2009.**

Vchod: **Hraničná 8** **2. p.** **Byt č. 4**

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku :

10425 / 89543

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

4 Infra Services, a.s., Hraničná 10, Bratislava, PSČ 821 05, SR

IČO :

Spoluvlastnícky podiel : **1 / 1**

Titul nadobudnutia **Kúpna zmluva V-5643/11 zo dňa 23.3.2011.**

Nebytový priestor

Vchod: **Hraničná 8** **prízemie** **Priestor č. č.1**

Druh nebytového priestoru: 2

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku :

2268 / 89543

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

5 Infra Services, a.s., Hraničná 10, Bratislava, PSČ 821 05, SR

IČO :

Spoluvlastnícky podiel : **1 / 1**

Titul nadobudnutia **Kúpa V-550/99 zo dňa 3.1.2001.**

Vchod: **Hraničná 8** **prízemie** **Priestor č. č.10**

Druh nebytového priestoru: 12

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku :

13162 / 89543

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

13 Infra Services, a.s., Hraničná 10, Bratislava, PSČ 821 05, SR

IČO :

Spoluvlastnícky podiel : **1 / 1**

Titul nadobudnutia **Vyhlásenie vkladateľa podľa V-6273/08 zo dňa 08.04.08**

Vchod: **Hraničná 8** **prízemie** **Priestor č. č.2**

Druh nebytového priestoru: 2

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku :

1890 / 89543

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

6 Infra Services, a.s., Hraničná 10, Bratislava, PSČ 821 05, SR

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Vchod :	Hraničná 8	prízemie	Priestor č. č.2	
6 Infra Services, a.s., Hraničná 10, Bratislava, PSČ 821 05, SR				
IČO :				
			Spoluvlastnícky podiel :	1 / 1
Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-5643/11 zo dňa 23.3.2011.				
Vchod :	Hraničná 8	prízemie	Priestor č. č.3	
Druh nebytového priestoru: 2				
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku :				1687 / 89543
Vlastník právneho vzťahu: Vlastník				
9 Infra Services, a.s., Hraničná 10, Bratislava, PSČ 821 05, SR				
IČO :				
			Spoluvlastnícky podiel :	1 / 1
Titul nadobudnutia Vyhlásenie vkladateľa podľa V-6273/08 zo dňa 08.04.08				
Vchod :	Hraničná 8	prízemie	Priestor č. č.4	
Druh nebytového priestoru: 2				
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku :				1863 / 89543
Vlastník právneho vzťahu: Vlastník				
10 Infra Services, a.s., Hraničná 10, Bratislava, PSČ 821 05, SR				
IČO :				
			Spoluvlastnícky podiel :	1 / 1
Titul nadobudnutia Vyhlásenie vkladateľa podľa V-6273/08 zo dňa 08.04.08				
Vchod :	Hraničná 8	prízemie	Priestor č. č.5	
Druh nebytového priestoru: 2				
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku :				1890 / 89543
Vlastník právneho vzťahu: Vlastník				
11 Infra Services, a.s., Hraničná 10, Bratislava, PSČ 821 05, SR				
IČO :				
			Spoluvlastnícky podiel :	1 / 1
Titul nadobudnutia Vyhlásenie vkladateľa podľa V-6273/08 zo dňa 08.04.08				
Vchod :	Hraničná 8	prízemie	Priestor č. č.6	
Druh nebytového priestoru: 2				
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku :				1890 / 89543
Vlastník právneho vzťahu: Vlastník				
12 Infra Services, a.s., Hraničná 10, Bratislava, PSČ 821 05, SR				
IČO :				
			Spoluvlastnícky podiel :	1 / 1
Titul nadobudnutia Vyhlásenie vkladateľa podľa V-26388/08 zo dňa 22.9.08.				
Vchod :	Hraničná 8	1. p.	Priestor č. č.11	
Druh nebytového priestoru: 12				
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku :				17254 / 89543
Vlastník právneho vzťahu: Vlastník				
14 Infra Services, a.s., Hraničná 10, Bratislava, PSČ 821 05, SR				

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Podiel : Hraničná 8 1. p. Priestor č. č.11

14 infra Services, a.s., Hraničná 10, Bratislava, PSČ 821 05, SR

IČO :

Spoluvlastnícky podiel : 1 / 1

Príčina nadobudnutia Vyhlásenie vkladateľa podľa V-6273/08 zo dňa 08.04.08

Podiel : Hraničná 8 2. p. Priestor č. č.12

Príčina nebytového priestoru: 12

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach
vlastníka, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku :

16708 / 89543

Vlastník právneho vzťahu: Vlastník

1 infra Services, a.s., Hraničná 10, Bratislava, PSČ 821 05, SR

IČO :

Spoluvlastnícky podiel : 1 / 1

Príčina nadobudnutia Vyhlásenie vkladateľa podľa V-6273/08 zo dňa 08.04.08

Príčina:

Príčina nebytového priestoru:

1 - Garáž

12 - Iný nebytový priestor

ČASŤ C: ĎALŠIE

Por.č.:

Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebyt. priestorov v dome podľa par.15 zák.č.182/93 Z.z.
v znení zák.č.151/95 Z.z.

Príčina údaje:

Bez zápisu.

Príčina poznámka:

Bez zápisu.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

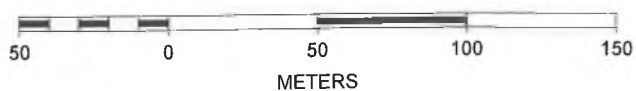
Vytvorené cez katastrálny portál

piatok, 27. marca 2020 8:48

Kres: Bratislava II
ec: BA-m.č. RUŽINOV
katastrálne územie: Nivy



SCALE 1 : 2 407



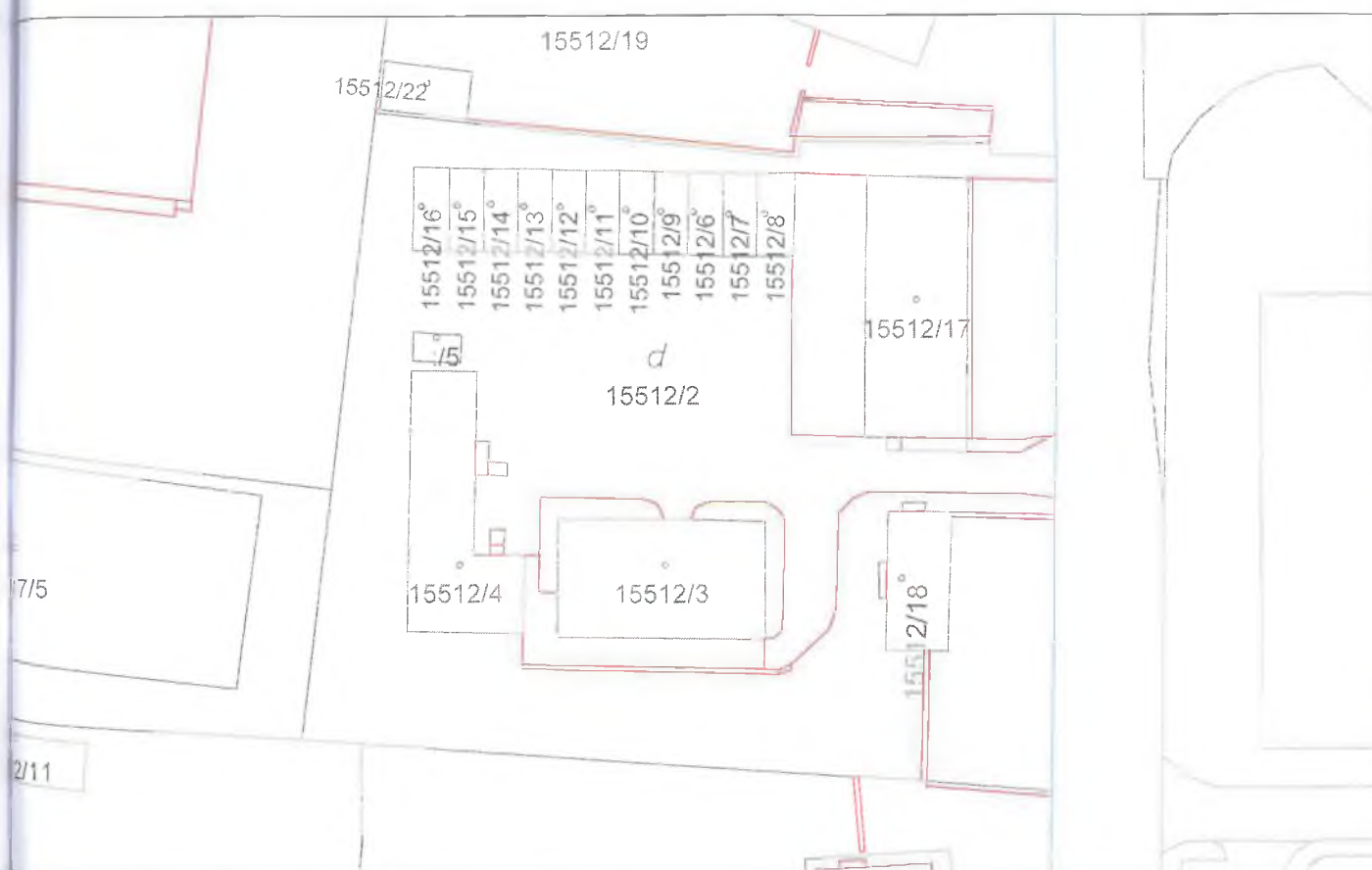
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

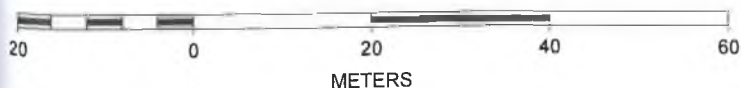
Vytvorené cez katastrálny portál

piatok, 27. marca 2020 8:46

Adresa: Bratislava II
Obec: BA-m.č. RUŽINOV
Katastrálne územie: Nivy



SCALE 1 : 806





LEGENDA:

- HL VSTUP DO AREÁLU
- HL VSTUP DO HLAVNEJ BUDOVY
- HL VSTUP DO EXISTUJÚCEHO OBJEKTU
- HL VSTUP DO SOCIÁLNO-BATHOVÉHO OBJEKTU
- JEDNOTLIVÝ STROM
- NAVRIHOVANÁ KONŠTRUKCIA
- NAVRIHOVANÉ PARKOVACIE STÁTKA PRE POTREBY NOVOZAKONITEJ ADMINISTRATÍVY
- PŮVODNÁ KONŠTRUKCIA

- RIEŠENÝ OBJEKT
- BETÓNOVÁ VOZOVKA
- TRÁVNATÝ PORAST

Názov stavby:	Rekonštrukcia administratívnej budovy a budovy sociálnych zariadení, Hraničná ulica 10, 821 05 Bratislava				
Miesto stavby:	Hraničná 10, 821 05 Bratislava				
Investor:	Infra Services a.s., Hraničná 10, 821 05 Bratislava				
Časť PD:	CELKOVÁ SITUÁCIA				
Výkres:	CELKOVÁ SITUÁCIA				
Zodpovedný projektant časti PD:		Spracovateľ časti PD:		Spracovateľ PD - Generálny projektant:	
Ing. Milan Kollár		APROX Invest spol. s r.o. Prokopova 24, 851 01 Bratislava kollar@aproxinvest.sk		Archeteller s.r.o. Nad lomom 16, 811 02 Bratislava mail: atelier@archeteller.sk	
Dátum:	Mierka:	Formát:	Stupeň PD:	Číslo zakázky:	č. SO: č. výkr./rev.
08/2018	1:350	3/A4	DSP/DRS	107/2018	* D

ADMINISTRATÍVNA BUDOVA s.č. 1688 na p.č. 15512/17



PÔDORYSNÁ SCHÉMA 1NP

ADMINISTRATÍVNA BUDOVA s.č. 1688 na p.č. 15512/17



PÔDORYSNÁ SCHÉMA 2.NP

ADMINISTRATÍVNA BUDOVA s.č. 1688 na p.č. 15512/17



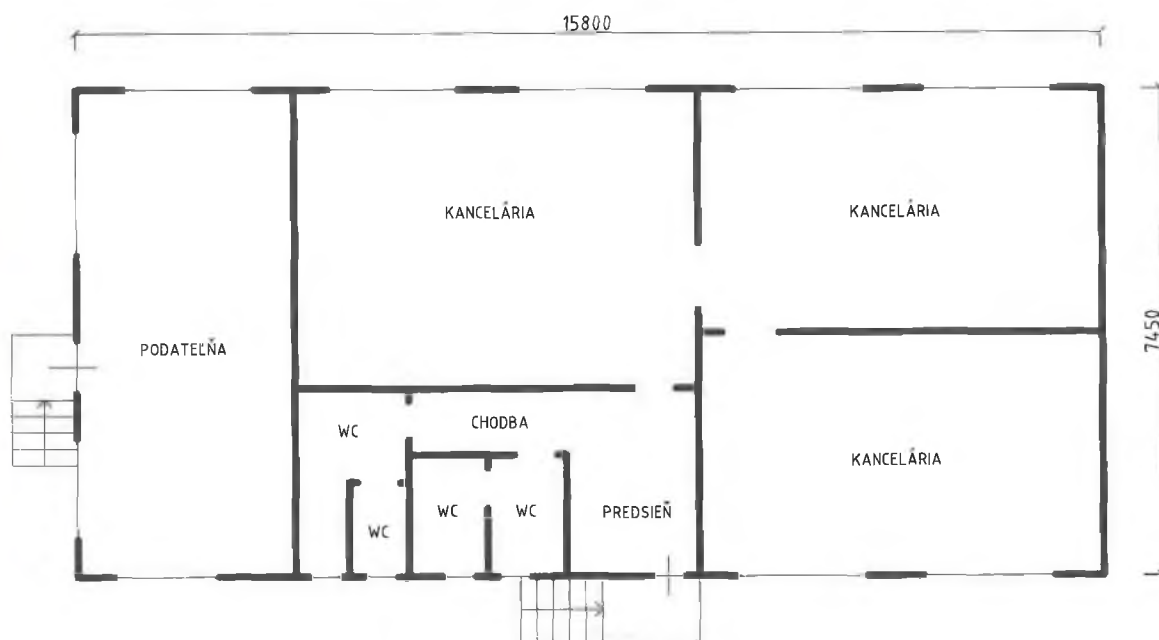
PÔDORYSNÁ SCHÉMA 3 NP

ADMINISTRATÍVNA BUDOVA
s.č. 1688 na p.č. 15512/17

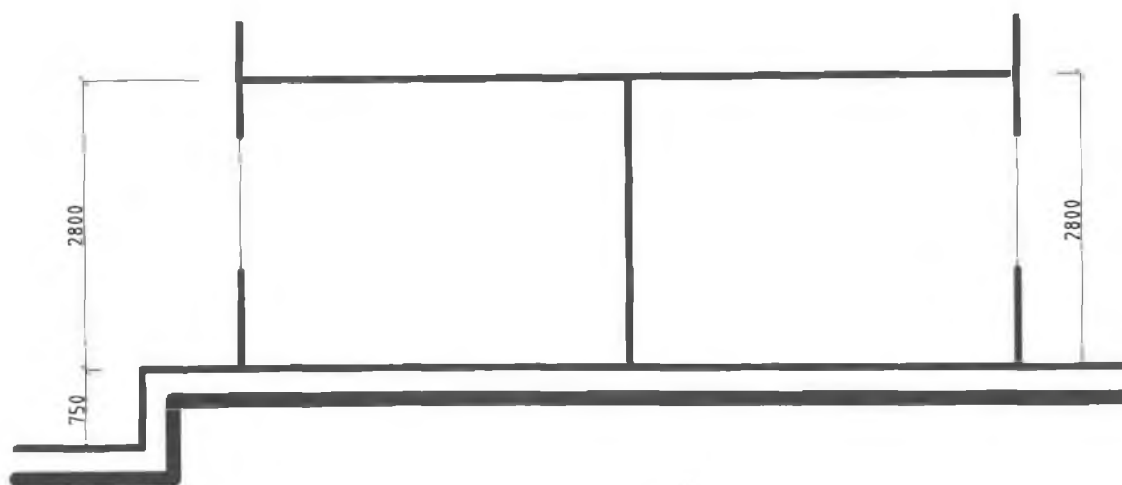


REZOVÁ SCHÉMA, PRIEČNA

PREVÁDZKOVÁ BUDOVA
s.č. 1689 na p.č. 15512/18

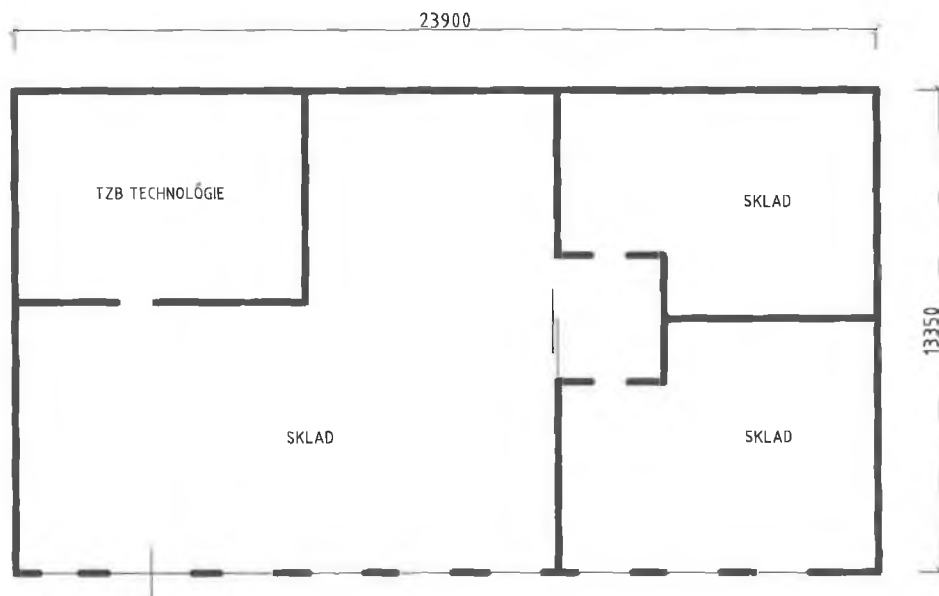


PÔDORYSNÁ SCHÉMA 1.NP

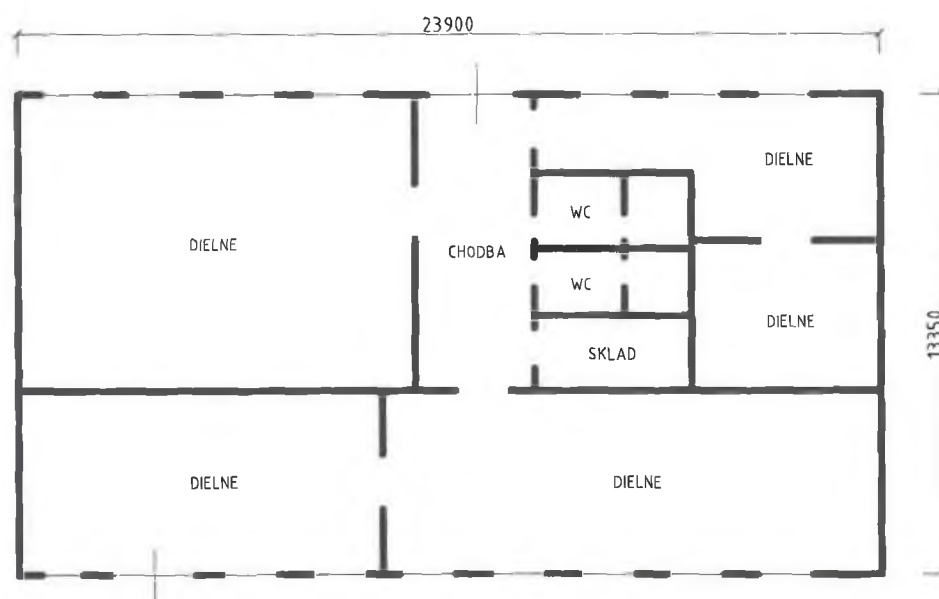


REZOVÁ SCHÉMA, PRIEČNA

SKLADY A DIELNE
s.č. 1689 na p.č. 15512/3

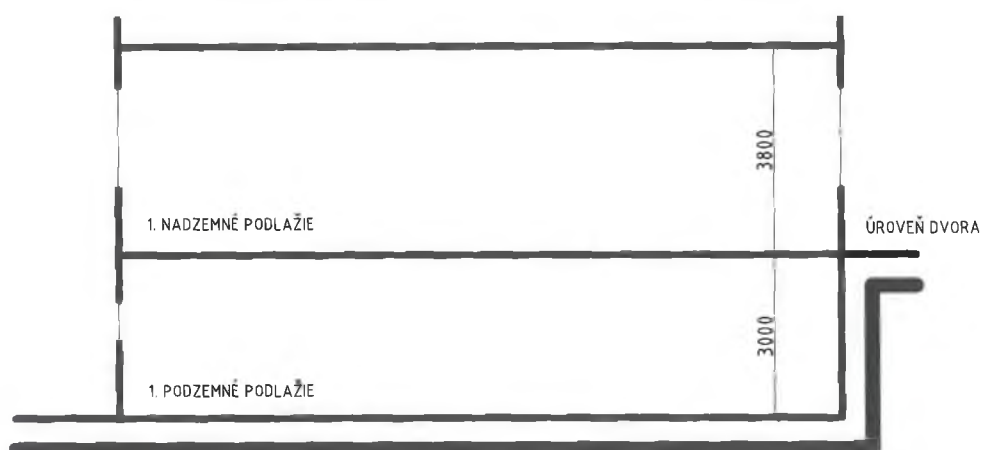


PÔDORYSNÁ SCHÉMA 1NP



PÔDORYSNÁ SCHÉMA 2NP

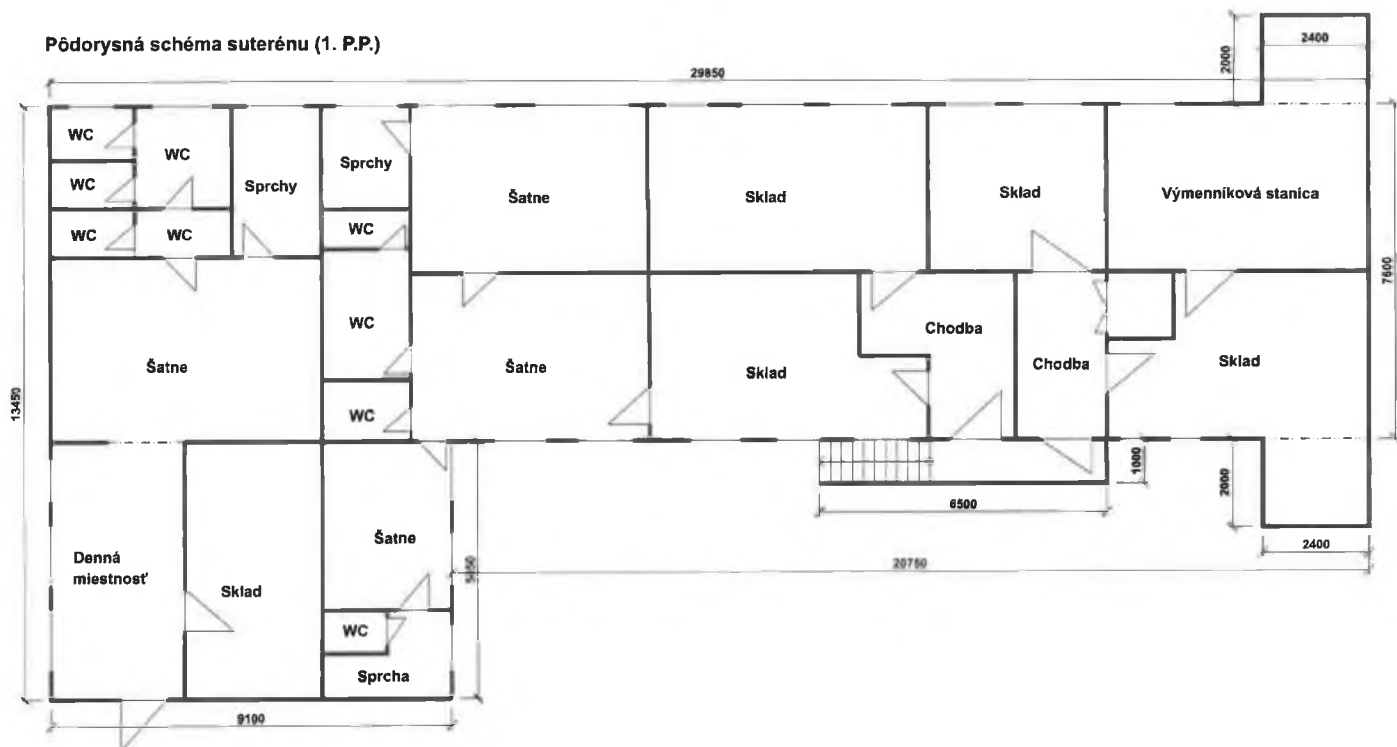
SKLADY A DIELNE
s.č. 1689 na p.č. 15512/3



REZOVÁ SCHÉMA, PRIEČNA

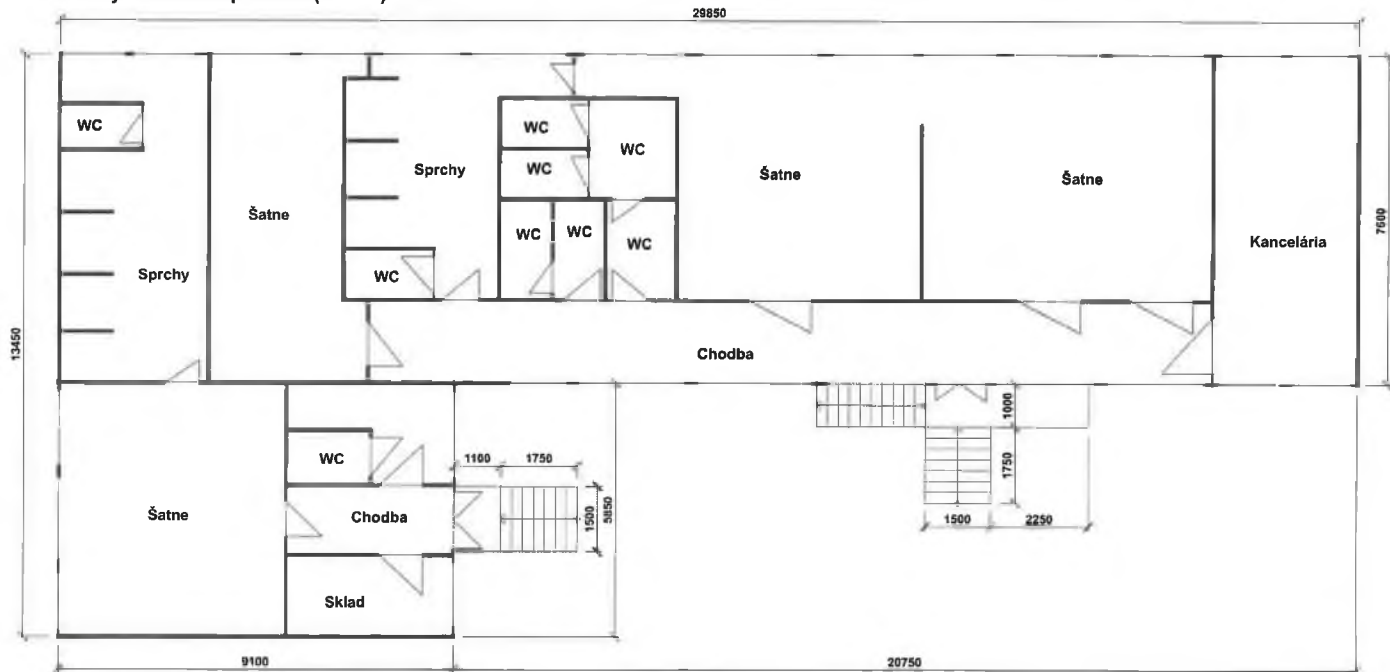
SKLADY A ŠATŇE S.Č. 1689 na p.č. 15512/4

Pôdorysná schéma suterénu (1. P.P.)



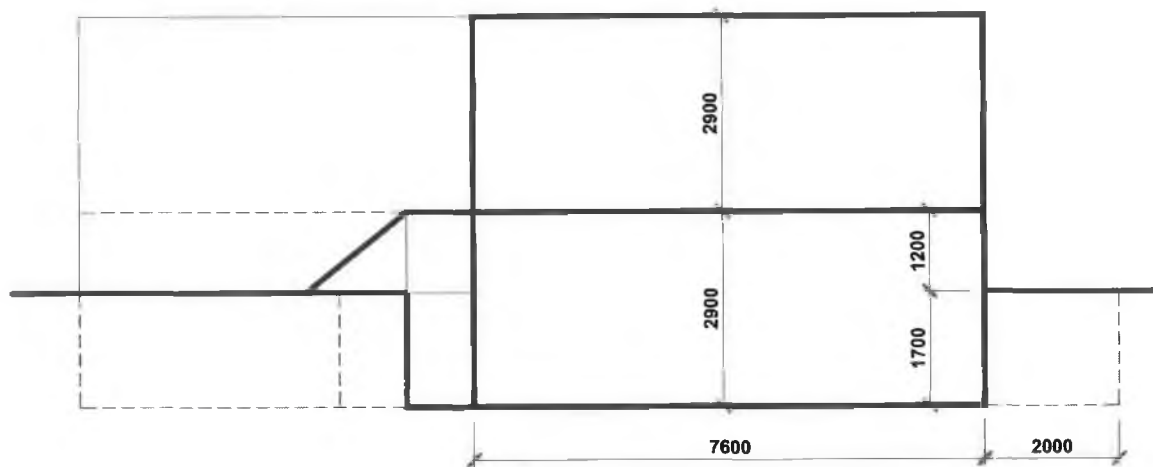
SKLADY A ŠATŇE S.Č. 1689 na p.č. 15512/4

Pôdorysná schéma prízemia (1.NP.P.)



PÔDORYSNÁ SCHÉMA 1.PP

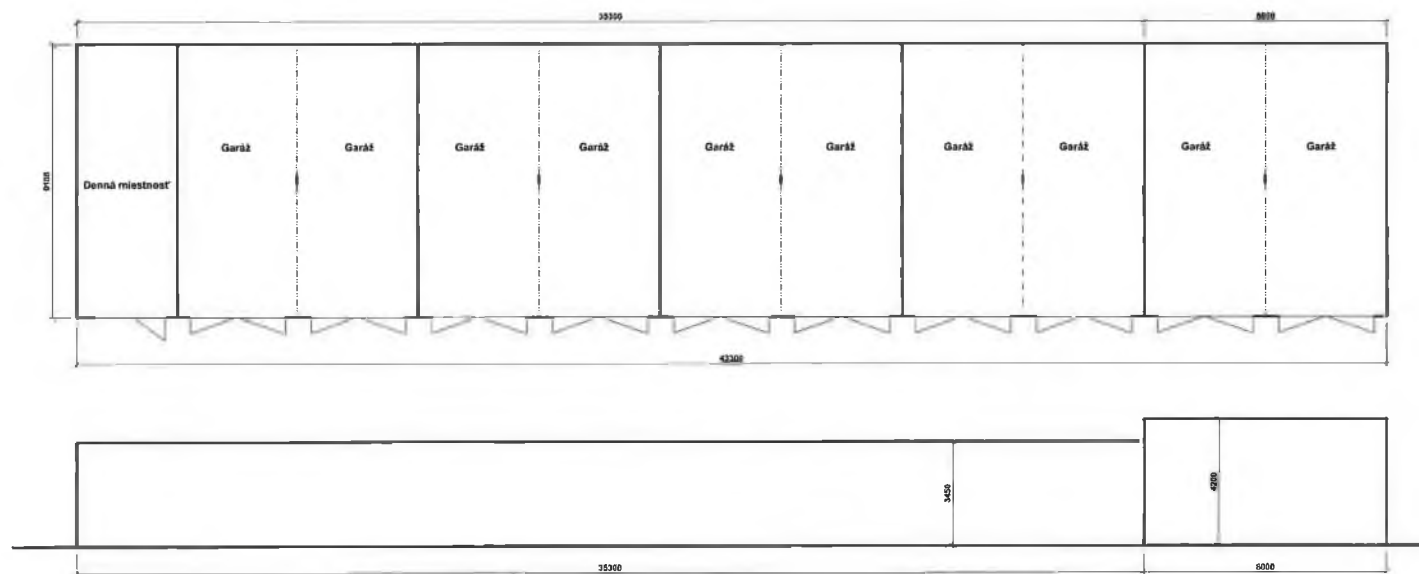
SKLADY A ŠATŇE
s.č. 1689 na p.č. 15512/4



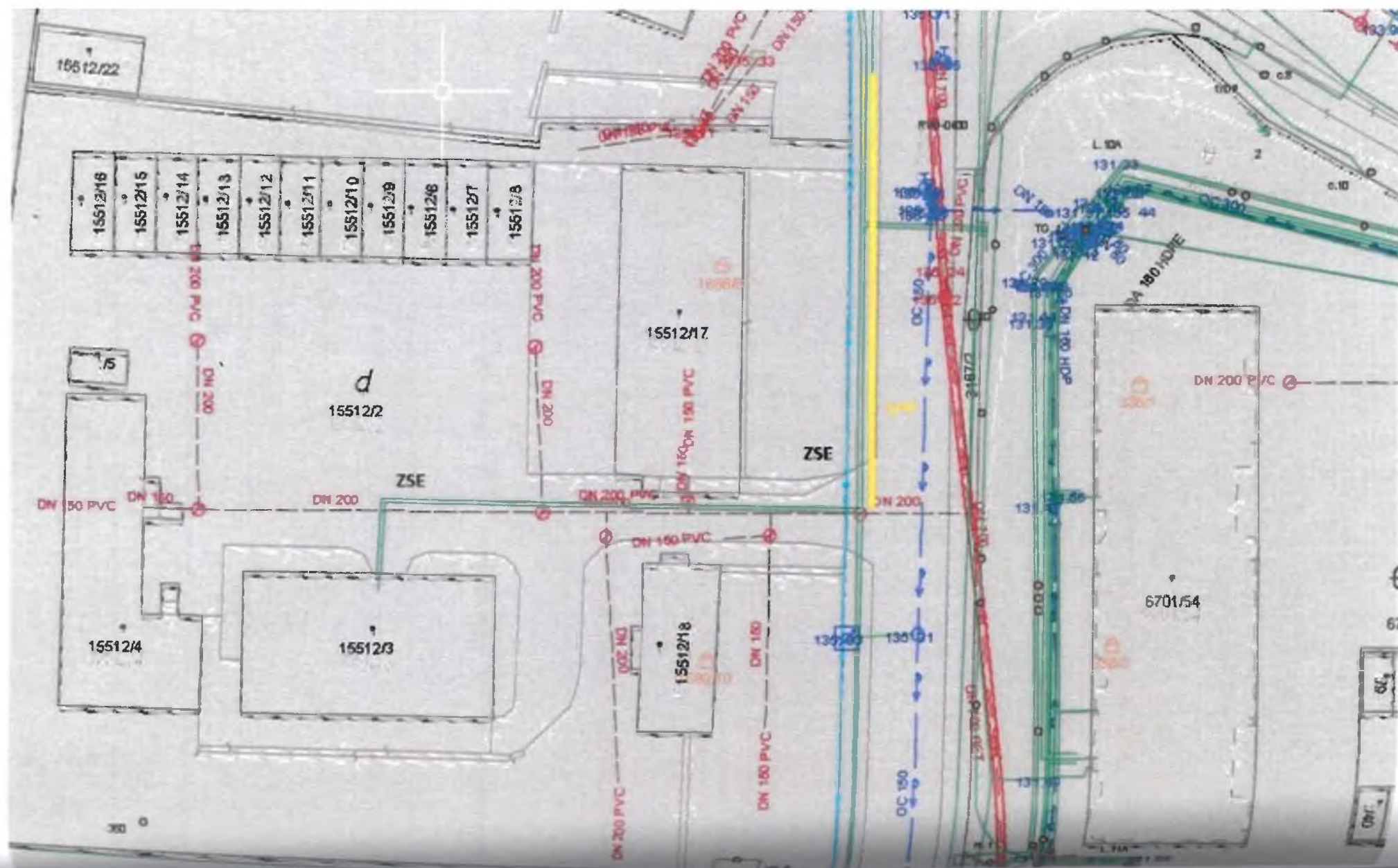
REZOVÁ SCHÉMA, PRIEČNA

GARÁŽE
s.č. 1689 na p.č. 15512/6-16

PÔDORYSNÁ SCHÉMA 1.NP



REZOVÁ SCHÉMA, POZDĹŽNA





Infra Services, a.s.
Hraničná 10, 821 05 Bratislava
IČO: 43898190
zapísaná v Obch. registri Okr. súdu Bratislava I
oddiel: Sa, vložka č.: 4365/B

Vážená pani Ing. Eva Takáčová
Stromová č. 881/3
900 42 Dunajská Lužná

Naša značka:

Vaša značka:

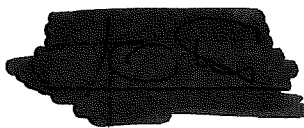
Vybavuje:

Dátum:
29.11.2017

Vec: Prehlásenie o veku budovy

Obchodná spoločnosť **Infra Services, a.s.**, so sídlom: Hraničná 10, 821 05 Bratislava, Vám zasiela prehlásenie o veku budovy Hraničná 8, súpisné číslo 1688. Kolaudačné rozhodnutie na danú budovu bolo vydané v r. 1974. Budova je na LV č. 3130, v katastrálnom území Nivy, obec BA - m. č. Ružinov, okres Bratislava II.

S pozdravom .



prevádzková budova súp.č. 1688 na parc.č. 15512/17



Pohľad od ulice

Pohľad z dvora



Prevádzková budova súp.č. 1688 na parc.č. 15512/17 - interiéry, kancelárie



prevádzková budova súp.č. 1688 na parc.č. 15512/17



Neobsadené pivnice v suteréne



Prevádzková budova súp.č. 1698 na parc č.15512/18



Interiéry





Sklady a dielne (Metrológia), súp. č. 1689 na parc.č. 15512/3





Sklady a šatne (Budova sociálnych zariadení) , súp. č. 1689 na parc.č. 15512/4





Garáže



Be1

Garáže 1 - 10



Betónové plochy nádvorie



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore *Ekonomika a riadenie podnikov*, odvetvie *Oceňovanie a hodnotenie podnikov*, v odbore *Stavebníctvo*, odvetvie *Odhad hodnoty nehnuteľností* v odbore *Ekonomika a manažment*, odvetvie *Účtovníctvo a daňovníctvo*, *Personalistika, Kontroling, Financie*, pod evidenčným číslom 900120.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 33/2020.

Znalecká organizácia si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.



Ing. Nikola Švejdová, PhD.

štatutárny orgán



Ing. Milan Kúbica, PhD.

osoba zodpovedná za výkon
znaleckej činnosti v danom odbore

