Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m²]
Vypočítaná podlahová plocha	81,95

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} = 2,594
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,08
Počet miestností: 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	4,90
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,67
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,84
4	Schody	3,00	1,20	3,60	3,53
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,90
6	Krytina strechy	2,00	1,05	2,10	2,06
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,05	1,05	1,03
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,94
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,96
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,49
12	Okná	5,00	1,20	6,00	5,88
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,49
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,45
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,96
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,98
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,96
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,96
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	1,96
	Zariadenie nebytového priestoru				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,15	4,60	4,51
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,98
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	2,35
25	Povrchy podláh	2,50	1,10	2,75	2,70
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,45
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,94
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,98
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,98
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,96
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,96
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,92
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,92
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,45
	Ďalšie konštrukcie				
36	Klimatizácia	-	-	3,00	2,94
	Spolu	100,00		102,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: k_V = 102,00 / 100 = 1,02
Východisková hodnota na MJ: VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M [€/m²]
VH = 325,30 €/m² * 2,594 * 0,939 * 1,0200 * 1,08
VH = 872,86 €/m²

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 4/2.p., Hraničná 8, Bratislava	1974	46	44	90	51,11	48,89

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	872,86 €/m² * 81,95m²	71 530,88
Technická hodnota	48,89% z 71 530,88 €	34 971,45

3.3.4. NEBYTOVÝ PRIESTOR Č. 901/PRÍZ., HRANIČNÁ 8-10 BRATISLAVA

OZNAČENIE NEHNUTEĽNOSTI A VYMEDZENIE POLOHY

Predmetom ohodnotenia je (nový) nebytový priestor číslo 901 na prízemí (1. nadzemnom podlaží v budove číslo súpisné 1688 na Hraničnej ulici číslo orientačné 8 v Bratislave, zapísaný na liste vlastníctva číslo 3130, katastrálne územie Nivy, obec Bratislava - m.č. Ružinov, okres Bratislava II., spolu so spoluvlastníckym podielom na stavbe, postavenej na parcele čísla 15512/17.

Podľa existujúcej evidencie v katastri nehnuteľností sa pravdepodobne jedná o nebytové priestory číslo 1 až 6 na prízemí.

TECHNICKÝ A DISPOZIČNÝ POPIS STAVBY, ZHODNOTENIE TECHNICKÉHO STAVU

Jedná sa o nebytovú budovu (byty a nebytové priestory; viac ako polovica podlahovej plochy je určená na nebytové účely) situovanú v Bratislave, na Hraničnej ulici. Objekt má celkovo 3 podlažia (prízemie, 1. a 2. poschodie). Objekt je situovaný v rovinatom teréne ako samostatne stojaci - ako súčasť prevádzkového areálu.

Po konštrukčnej stránke ide o stavbu ktorej vertikálny nosný systém je vytvorený z murovaných nosných stien (prevládajúce vyhotovenie). Horizontálne nosné konštrukcie sú železobetónové doskové. Základy sú pásové plošné (pásy) pod nosnými vertikálnymi prvkami. Schodisko je železobetónové doskové. Zastrešenie je plochou strechou. Fasádne omietky sú vytvorené z brizolitových omietok. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu; parapety vymenených okien z hliníkového plechu. Dom má ústredné vykurovanie (napojenie na výmenníkovú stanicu tepla v areáli), je napojený na prípojku vody, elektriny, so zaústením kanalizácie do verejného kanalizačného rozvodu. Vertikálnu komunikáciu v objekte zabezpečujú dve schodiská. Vnútorná úprava povrchov je vápennou hladkou omietkou.

Objekt je užívaný od roku 1974. V roku 2012 bola stavba opravovaná / zrekonštruovaná. S ohľadom na jeho konštrukčné prevedenie, súčasný technický stav hlavne prvkov dlhodobej životnosti, je uvažované s celkovou predpokladanou životnosťou stavby hodnotou v intervale 80 – 90 rokov. Objekt je v primeranom až dobrom technickom stave.

SPOLOČNÉ ČASTI STAVBY

Spoločnými časťami stavby sú základy, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody schodištia, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

SPOLOČNÉ ZARIADENIA STAVBY

Spoločnými zariadeniami stavby v danom prípade sú: práčovňa, sušiareň, chodby vo vchode č. 8 bleskozvody, okná a dvere v spoločných častiach (vchod 8), odkvapové žľaby a zvody, kanalizačné zvody hlavný uzáver vody, plynu a hlavné poistky, vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické, elektrické telefónne a plynové prípojky.

SPOLOČNÉ ČASTI A PRÍSLUŠENSTVO STAVBY

K posudzovanej stavbe (nebytu) neprináleží priľahlý pozemok. Príslušenstvom domu v danom prípade sú okapové chodníky.

ČLENENIE BYTOV, ICH UŽÍVANIA, PODLAHOVÁ PLOCHA VŠETKÝCH BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Ako je už prezentované v textoch vyššie sú na liste vlastníctva č. 3130 evidované byty a nebytové priestory v stavbe s.č. 1688. Existujúca evidencia má pravdepodobne značné kvalitatívne rezervy - je nepresná, nezrozumiteľná a pravdepodobne zmätočná (nesedí výmera bytov, na prízemí sú ako nebytové priestory evidované samostatné garáže (aj s nepresnými výmerami) a ostatné nebytové priestory sú evidované nepresne (nie je zahrnutá správna podlahová plocha do celkovej výmery). Všetky byty a nebyty sú evidované vo vchode s orientačným číslom 8, pričom administratívne priestory sú vo vchode s orientačným číslom 10. Z dôvodu objektivizácie ohodnotenia bol v predchádzajúcom texte spracovaný nový výpočet podlahových plôch a spoluvlastníckych podielov bytov a nebytov v stavbe.

V liste vlastníctva sú k posudzovanému nebytu evidované samostatné spoluvlastnícke podiely (pre každú garáž samostatne - nebyty č. 1 až 6) v celkovej hodnote 11488/89543 - odvodená podlahová plocha nebytu by mala byť 114,88 m².

Skutkový stav je taký, že posudzovaný nebyt má podlahovú plochu 116,64 m² (rozdiel voči evidencii 1,76 m² - t.j. 1,53 %) a nový spoluvlastnícky podiel 11664/84609.

TECHNICKÝ A DISPOZIČNÝ POPIS NEBYTU, ZHODNOTENIE TECHNICKÉHO STAVU

Nebytový priestor je situovaný na prízemí = 1. nadzemné podlažie. Z dispozičného hľadiska predstavuje 6 samostatných garáží (alebo skladov) prístupných 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 neobsahuje. Vykurovanie je ústredné.

Nebytový priestor je v prevládajúcom vyhotovení v pôvodnom technickom stave.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m²]
Garáž 3,15*5,4	17,01
Garáž 3,5*5,4	18,90
Garáž 3,5*5,4	18,90
Garáž 3,5*5,4	18,90
Garáž 3,5*5,4	18,90
Garáž 4,45*5,4	24,03
Vypočítaná podlahová plocha	116,64

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} = 2,594
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,08
Počet miestností: 6

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	6,26
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	22,54
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	10,01
4	Schody	3,00	1,20	3,60	4,51
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	6,26
6	Krytina strechy	2,00	1,05	2,10	2,63
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,05	1,05	1,31
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,75
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,50
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,63
12	Okná	5,00	1,00	5,00	6,26
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,63
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	3,13
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,50
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,25
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,50
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,50
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	2,50
	Zariadenie nebytového priestoru				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	5,01
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,50
25	Povrchy podláh	2,50	0,90	2,25	2,82

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
26	Vykurovanie	2,50	0,80	2,00	2,50
27	Elektroinštalácia	3,00	0,80	2,40	3,00
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	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	0,80	2,00	2,50
	Spolu	100,00		79,90	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: k_V = 79,90 / 100 = 0,799

Východisková hodnota na MJ: VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M [€/m²]

VH = 325,30 €/m² * 2,594 * 0,939 * 0,7990 * 1,08

VH = 683,74 €/m²

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. 901/príz., Hraničná 8-10, Bratislava	1974	46	44	90	51,11	48,89

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	683,74 €/m² * 116,64m²	79 751,43
Technická hodnota	48,89% z 79 751,43 €	38 990,47

3.3.5. NEBYTOVÝ PRIESTOR Č. 902/PRÍZ., HRANIČNÁ 10, BRATISLAVA

OZNAČENIE NEHNUTEĽNOSTI A VYMEDZENIE POLOHY

Predmetom ohodnotenia je (nový) nebytový priestor číslo 902 na prízemí (1. nadzemnom podlaž v budove číslo súpisné 1688 na Hraničnej ulici číslo orientačné 8 v Bratislave, zapísaný na liste vlastníctv číslo 3130, katastrálne územie Nivy, obec Bratislava - m.č. Ružinov, okres Bratislava II., spolu s spoluvlastníckym podielom na stavbe, postavenej na parcele čísla 15512/17.

Podľa existujúcej evidencie v katastri nehnuteľností sa pravdepodobne jedná o nebytový priestor čísl 10 na prízemí.

TECHNICKÝ A DISPOZIČNÝ POPIS STAVBY, ZHODNOTENIE TECHNICKÉHO STAVU

Jedná sa o nebytovú budovu (byty a nebytové priestory; viac ako polovica podlahovej plochy je určen na nebytové účely) situovanú v Bratislave, na Hraničnej ulici. Objekt má celkovo 3 podlažia (prízemie, 1. a 2 poschodie). Objekt je situovaný v rovinatom teréne ako samostatne stojaci - ako súčasť prevádzkového areálu

Po konštrukčnej stránke ide o stavbu ktorej vertikálny nosný systém je vytvorený z murovanýc nosných stien (prevládajúce vyhotovenie). Horizontálne nosné konštrukcie sú železobetónové doskove Základy sú pásové plošné (pásy) pod nosnými vertikálnymi prvkami. Schodisko je železobetónové doskove Zastrešenie je plochou strechou. Fasádne omietky sú vytvorené z brizolitových omietok. Klampiarsk konštrukcie sú z pozinkovaného plechu; parapety vymenených okien z hliníkového plechu. Dom má ústredn vykurovanie (napojenie na výmenníkovú stanicu tepla v areáli), je napojený na prípojku vody, elektriny, s zaústením kanalizácie do verejného kanalizačného rozvodu. Vertikálnu komunikáciu v objekte zabezpečuj dve schodiská. Vnútorná úprava povrchov je vápennou hladkou omietkou.

Objekt je užívaný od roku 1974. V roku 2012 bola stavba opravovaná / zrekonštruovaná. S ohľador na jeho konštrukčné prevedenie, súčasný technický stav hlavne prvkov dlhodobej životnosti, je uvažovan s celkovou predpokladanou životnosťou stavby hodnotou v intervale 80 – 90 rokov. Objekt je v primeranor až dobrom technickom stave.

SPOLOČNÉ ČASTI STAVBY

Spoločnými časťami stavby sú základy, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

SPOLOČNÉ ZARIADENIA STAVBY

Spoločnými zariadeniami stavby v danom prípade sú: práčovňa, sušiareň, chodby vo vchode č. 8, bleskozvody, okná a dvere v spoločných častiach (vchod 8), odkvapové žľaby a zvody, kanalizačné zvody, hlavný uzáver vody, plynu a hlavné poistky, vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

SPOLOČNÉ ČASTI A PRÍSLUŠENSTVO STAVBY

K posudzovanej stavbe (nebytu) neprináleží priľahlý pozemok. Príslušenstvom domu v danom prípade sú okapové chodníky.

ČLENENIE BYTOV, ICH UŽÍVANIA, PODLAHOVÁ PLOCHA VŠETKÝCH BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Ako je už prezentované v textoch vyššie sú na liste vlastníctva č. 3130 evidované byty a nebytové priestory v stavbe s.č. 1688. Existujúca evidencia má pravdepodobne značné kvalitatívne rezervy - je nepresná, nezrozumiteľná a pravdepodobne zmätočná (nesedí výmera bytov, na prízemí sú ako nebytové priestory evidované samostatné garáže (aj s nepresnými výmerami) a ostatné nebytové priestory sú evidované nepresne (nie je zahrnutá správna podlahová plocha do celkovej výmery). Všetky byty a nebyty sú evidované vo vchode s orientačným číslom 8, pričom administratívne priestory sú vo vchode s orientačným číslom 10. Z dôvodu objektivizácie ohodnotenia bol v predchádzajúcom texte spracovaný nový výpočet podlahových plôch a spoluvlastníckych podielov bytov a nebytov v stavbe.

V liste vlastníctva je k posudzovanému nebytu evidovaný spoluvlastnícky podiel v celkovej hodnote 13162/89543 - odvodená podlahová plocha nebytu by mala byť 131,62 m².

Skutkový stav je taký, že posudzovaný nebyt má podlahovú plochu 130,86 m² (rozdiel voči evidencii 0,76 m² - t.j. 0,58 %) a nový spoluvlastnícky podiel 13086/84609.

TECHNICKÝ A DISPOZIČNÝ POPIS NEBYTU, ZHODNOTENIE TECHNICKÉHO STAVU

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

Podlahy v nebyte 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 zariaďovacie 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.

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

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m²]
Kancelária (vrátnica) 3,6*3,65	13,14
Kancelária 3,5*3,75	13,13
Kancelária 3,5*3,75	13,13
Kancelária 3,5*3,75	13,13
Kancelária 3,5*3,75	13,13
Kancelária 3,5*5,4	18,90
Predsieň 3,6*1,5	5,40
Chodba so schodiskom 2,5*5,4	13,50
Chodba 14,45*1,5	21,68
WC 1,1*(1,3+1,6+2,3)	5,72
Vypočítaná podlahová plocha	130,86

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} = 2,594
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,08

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	5,01
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,06
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,02
4	Schody	3,00	1,20	3,60	3,61
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,01
6	Krytina strechy	2,00	1,05	2,10	2,10
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,05	1,05	1,05
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,01
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,00
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,50
12	Okná	5,00	1,20	6,00	6,01
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,50
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,51
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,00
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,00
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,00
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,00
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	2,00
	Zariadenie nebytového priestoru				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,20	4,80	4,81
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,00
24	Dvere	2,00	1,25	2,50	2,51
25	Povrchy podláh	2,50	1,15	2,88	2,88
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,51
27	Elektroinštalácia	3,00	1,05	3,15	3,16
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,80	3,20	3,21
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,01
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,51
	Ďalšie konštrukcie				
36	Klimatizácia	-	-	3,00	3,01
	Spolu	100,00		99,78	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: k_V = 99,78 / 100 = 0,9978

Východisková hodnota na MJ: VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M [€/m²]

VH = 325,30 €/m² * 2,594 * 0,939 * 0,9978 * 1,08

VH = 853,86 €/m²

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. 902/príz., Hraničná 10, Bratislava	1974	46	44	90	51,11	48,89

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	853,86 €/m² * 130,86m²	111 736,12
Technická hodnota	48,89% z 111 736,12 €	54 627,79

3.3.6. NEBYTOVÝ PRIESTOR Č. 903/1.P., HRANIČNÁ 10, BRATISLAVA

OZNAČENIE NEHNUTEĽNOSTI A VYMEDZENIE POLOHY

Predmetom ohodnotenia je (nový) nebytový priestor číslo 903 na 1. poschodí (2. nadzemnom podlaží) v budove číslo súpisné 1688 na Hraničnej ulici číslo orientačné 8 v Bratislave, zapísaný na liste vlastníctva číslo 3130, katastrálne územie Nivy, obec Bratislava - m.č. Ružinov, okres Bratislava II., spolu so spoluvlastníckym podielom na stavbe, postavenej na parcele čísla 15512/17.

Podľa existujúcej evidencie v katastri nehnuteľností sa pravdepodobne jedná o nebytový priestor číslo 11 na 1. poschodí.

TECHNICKÝ A DISPOZIČNÝ POPIS STAVBY, ZHODNOTENIE TECHNICKÉHO STAVU

Jedná sa o nebytovú budovu (byty a nebytové priestory; viac ako polovica podlahovej plochy je určená na nebytové účely) situovanú v Bratislave, na Hraničnej ulici. Objekt má celkovo 3 podlažia (prízemie, 1. a 2. poschodie). Objekt je situovaný v rovinatom teréne ako samostatne stojaci - ako súčasť prevádzkového areálu.

Po konštrukčnej stránke ide o stavbu ktorej vertikálny nosný systém je vytvorený z murovaných nosných stien (prevládajúce vyhotovenie). Horizontálne nosné konštrukcie sú železobetónové doskové. Základy sú pásové plošné (pásy) pod nosnými vertikálnymi prvkami. Schodisko je železobetónové doskové. Zastrešenie je plochou strechou. Fasádne omietky sú vytvorené z brizolitových omietok. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu; parapety vymenených okien z hliníkového plechu. Dom má ústredné vykurovanie (napojenie na výmenníkovú stanicu tepla v areáli), je napojený na prípojku vody, elektriny, so zaústením kanalizácie do verejného kanalizačného rozvodu. Vertikálnu komunikáciu v objekte zabezpečujú dve schodiská. Vnútorná úprava povrchov je vápennou hladkou omietkou.

Objekt je užívaný od roku 1974. V roku 2012 bola stavba opravovaná / zrekonštruovaná. S ohľadom na jeho konštrukčné prevedenie, súčasný technický stav hlavne prvkov dlhodobej životnosti, je uvažované s celkovou predpokladanou životnosťou stavby hodnotou v intervale 80 – 90 rokov. Objekt je v primeranom až dobrom technickom stave.

SPOLOČNÉ ČASTI STAVBY

Spoločnými časťami stavby sú základy, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

SPOLOČNÉ ZARIADENIA STAVBY

Spoločnými zariadeniami stavby v danom prípade sú: práčovňa, sušiareň, chodby vo vchode č. 8, bleskozvody, okná a dvere v spoločných častiach (vchod 8), odkvapové žľaby a zvody, kanalizačné zvody, hlavný uzáver vody, plynu a hlavné poistky, vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

SPOLOČNÉ ČASTI A PRÍSLUŠENSTVO STAVBY

K posudzovanej stavbe (nebytu) neprináleží priľahlý pozemok. Príslušenstvom domu v danom prípade sú okapové chodníky.

ČLENENIE BYTOV, ICH UŽÍVANIA, PODLAHOVÁ PLOCHA VŠETKÝCH BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Ako je už prezentované v textoch vyššie sú na liste vlastníctva č. 3130 evidované byty a nebytové priestory v stavbe s.č. 1688. Existujúca evidencia má pravdepodobne značné kvalitatívne rezervy - je nepresná, nezrozumiteľná a pravdepodobne zmätočná (nesedí výmera bytov, na prízemí sú ako nebytové priestory evidované samostatné garáže (aj s nepresnými výmerami) a ostatné nebytové priestory sú evidované nepresne (nie je zahrnutá správna podlahová plocha do celkovej výmery). Všetky byty a nebyty sú evidované vo vchode s orientačným číslom 8, pričom administratívne priestory sú vo vchode s orientačným číslom 10. Z dôvodu objektivizácie ohodnotenia bol v predchádzajúcom texte spracovaný nový výpočet podlahových plôch a spoluvlastníckych podielov bytov a nebytov v stavbe.

V liste vlastníctva je k posudzovanému nebytu evidovaný spoluvlastnícky podiel v celkovej hodnote 17254/89543 - odvodená podlahová plocha nebytu by mala byť 172,54 m^2.

Skutkový stav je taký, že posudzovaný nebyt má podlahovú plochu 167,85 m^2 (rozdiel voči evidencii 4,69 m^2 - t.j. 2,79 %) a nový spoluvlastnícky podiel 16785/84609.

TECHNICKÝ A DISPOZIČNÝ POPIS NEBYTU, ZHODNOTENIE TECHNICKÉHO STAVU

Nebytový priestor je situovaný na 1. poschodí = 2. nadzemné podlažie. Z dispozičného hľadiska nebyt obsahuje kancelárie, chodbu, chodbu so schodiskom, upratovaciu komoru, WC muži a WC ženy.

Podlahy v nebyte 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 zariaďovacie 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.

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

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m²]
Kancelária 3,5*3,75	13,13
Kancelária 3,4*3,75	12,75
Kancelária 3,6*5,4	19,44
Kancelária 3,5*5,4	18,90
Kancelária 3,5*5,4	18,90
Kancelária 7,05*5,4	38,07
Chodba so schodiskom 2,5*5,4	13,50
Chodba 11,8*1,5	17,70
Upratovačka 3,75*1,1	4,13
WC muži 1,4*(0,9+1,85+1,0)	5,25
WC ženy 2*0,8*1,3+1,7*2,35	6,08
Vypočítaná podlahová plocha	167,85

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} = 2,594
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,08

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	4,97
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,89
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,95
4	Schody	3,00	1,20	3,60	3,58
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,97
6	Krytina strechy	2,00	1,05	2,10	2,09
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,05	1,05	1,04
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,98
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,99
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,50
12	Okná	5,00	1,20	6,00	5,97
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,50
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,49
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,99
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,99
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,99
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,99
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	1,99
	Zariadenie nebytového priestoru				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,20	4,80	4,77
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,99
24	Dvere	2,00	1,25	2,50	2,49
25	Povrchy podláh	2,50	1,15	2,88	2,86
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,49
27	Elektroinštalácia	3,00	1,05	3,15	3,13
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,99
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,99

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,99
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,98
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,98
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,49
	Ďalšie konštrukcie				
36	Klimatizácia	-	-	3,00	2,98
	Spolu	100,00		100,58	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 100,58 / 100 = 1,0058$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M$ [€/m²]

$VH = 325,30$ €/m² $* 2,594 * 0,939 * 1,0058 * 1,08$

$VH = 860,71$ €/m²

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. 903/1.p., Hraničná 10, Bratislava	1974	46	44	90	51,11	48,89

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	860,71 €/m² * 167,85m²	144 470,17
Technická hodnota	48,89% z 144 470,17 €	70 631,47

3.3.7. NEBYTOVÝ PRIESTOR Č. 904/2.P., HRANIČNÁ 10, BRATISLAVA

OZNAČENIE NEHNUTEĽNOSTI A VYMEDZENIE POLOHY

Predmetom ohodnotenia je (nový) nebytový priestor číslo 904 na 2. poschodí (3. nadzemnom podlaží) v budove číslo súpisné 1688 na Hraničnej ulici číslo orientačné 8 v Bratislave, zapísaný na liste vlastníctva číslo 3130, katastrálne územie Nivy, obec Bratislava - m.č. Ružinov, okres Bratislava II., spolu so spoluvlastníckym podielom na stavbe, postavenej na parcele čísla 15512/17.

Podľa existujúcej evidencie v katastri nehnuteľností sa pravdepodobne jedná o nebytový priestor číslo 12 na 2. poschodí.

TECHNICKÝ A DISPOZIČNÝ POPIS STAVBY, ZHODNOTENIE TECHNICKÉHO STAVU

Jedná sa o nebytovú budovu (byty a nebytové priestory; viac ako polovica podlahovej plochy je určená na nebytové účely) situovanú v Bratislave, na Hraničnej ulici. Objekt má celkovo 3 podlažia (prízemie, 1. a 2. poschodie). Objekt je situovaný v rovinatom teréne ako samostatne stojaci - ako súčasť prevádzkového areálu.

Po konštrukčnej stránke ide o stavbu ktorej vertikálny nosný systém je vytvorený z murovaných nosných stien (prevládajúce vyhotovenie). Horizontálne nosné konštrukcie sú železobetónové doskové. Základy sú pásové plošné (pásy) pod nosnými vertikálnymi prvkami. Schodisko je železobetónové doskové. Zastrešenie je plochou strechou. Fasádne omietky sú vytvorené z brizolitových omietok. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu; parapety vymenených okien z hliníkového plechu. Dom má ústredné vykurovanie (napojenie na výmenníkovú stanicu tepla v areáli), je napojený na prípojku vody, elektriny, so zaústením kanalizácie do verejného kanalizačného rozvodu. Vertikálnu komunikáciu v objekte zabezpečujú dve schodiská. Vnútorná úprava povrchov je vápennou hladkou omietkou.

Objekt je užívaný od roku 1974. V roku 2012 bola stavba opravovaná / zrekonštruovaná. S ohľadom na jeho konštrukčné prevedenie, súčasný technický stav hlavne prvkov dlhodobej životnosti, je uvažované s celkovou predpokladanou životnosťou stavby hodnotou v intervale 80 – 90 rokov. Objekt je v primeranom až dobrom technickom stave.

SPOLOČNÉ ČASTI STAVBY

Spoločnými časťami stavby sú základy, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

SPOLOČNÉ ZARIADENIA STAVBY

Spoločnými zariadeniami stavby v danom prípade sú: práčovňa, sušiareň, chodby vo vchode č. 8, bleskozvody, okná a dvere v spoločných častiach (vchod 8), odkvapové žľaby a zvody, kanalizačné zvody, hlavný uzáver vody, plynu a hlavné poistky, vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

SPOLOČNÉ ČASTI A PRÍSLUŠENSTVO STAVBY

K posudzovanej stavbe (nebytu) neprináleží priľahlý pozemok. Príslušenstvom domu v danom prípade sú okapové chodníky.

ČLENENIE BYTOV, ICH UŽÍVANIA, PODLAHOVÁ PLOCHA VŠETKÝCH BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Ako je už prezentované v textoch vyššie sú na liste vlastníctva č. 3130 evidované byty a nebytové priestory v stavbe s.č. 1688. Existujúca evidencia má pravdepodobne značné kvalitatívne rezervy - je nepresná, nezrozumiteľná a pravdepodobne zmätočná (nesedí výmera bytov, na prízemí sú ako nebytové priestory evidované samostatné garáže (aj s nepresnými výmerami) a ostatné nebytové priestory sú evidované nepresne (nie je zahrnutá správna podlahová plocha do celkovej výmery). Všetky byty a nebyty sú evidované vo vchode s orientačným číslom 8, pričom administratívne priestory sú vo vchode s orientačným číslom 10. Z dôvodu objektivizácie ohodnotenia bol v predchádzajúcom texte spracovaný nový výpočet podlahových plôch a spoluvlastníckych podielov bytov a nebytov v stavbe.

V liste vlastníctva je k posudzovanému nebytu evidovaný spoluvlastnícky podiel v celkovej hodnote 16708/89543 - odvodená podlahová plocha nebytu by mala byť 167,08 m^2.

Skutkový stav je taký, že posudzovaný nebyt má podlahovú plochu 188,32 m^2 (rozdiel voči evidencii 21,24 m^2 - t.j. 12,71 %) a nový spoluvlastnícky podiel 18832/84609.

TECHNICKÝ A DISPOZIČNÝ POPIS NEBYTU, ZHODNOTENIE TECHNICKÉHO STAVU

Nebytový priestor je situovaný na 2. poschodí = 3. nadzemné podlažie. Z dispozičného hľadiska nebyt obsahuje kancelárie, chodbu, chodbu so schodiskom, upratovaciu komoru, WC muži a WC ženy.

Podlahy v nebyte 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 zariaďovacie 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.

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

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m^2]
Kancelária 3,5*3,75	13,13
Kancelária 3,4*5,4	18,36
Kancelária 3,6*5,4	19,44
Kancelária 3,5*5,4	18,90
Kancelária (zasadačka) 14,25*5,4	76,95
Chodba so schodiskom 2,5*5,4	13,50
Chodba 8,2*1,5+1,1*1,15	13,57
Upratovačka 2,85*1,1	3,14
WC muži 1,4*(0,9+1,85+1,0)	5,25
WC ženy 2*0,8*1,3+1,7*2,35	6,08
Vypočítaná podlahová plocha	188,32

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} = 2,594
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,08

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	4,97
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,89
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,95
4	Schody	3,00	1,20	3,60	3,58
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,97
6	Krytina strechy	2,00	1,05	2,10	2,09
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,05	1,05	1,04
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,98
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,99
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,50
12	Okná	5,00	1,20	6,00	5,97
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,50
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,49
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,99
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,99
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,99
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,99
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	1,99
	Zariadenie nebytového priestoru				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,20	4,80	4,77
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,99
24	Dvere	2,00	1,25	2,50	2,49
25	Povrchy podláh	2,50	1,15	2,88	2,86
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,49
27	Elektroinštalácia	3,00	1,05	3,15	3,13
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	1,99
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,98
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,98
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,49
	Ďalšie konštrukcie				
36	Klimatizácia	-	-	3,00	2,98
	Spolu	100,00		100,58	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 100,58 / 100 = 1,0058$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M$ [€/m²]

$VH = 325,30$ €/m² * 2,594 * 0,939 * 1,0058 * 1,08

$VH = 860,71$ €/m²

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. 904/2.p., Hraničná 10, Bratislava	1974	46	44	90	51,11	48,89

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	860,71 €/m² * 188,32m²	162 088,91
Technická hodnota	48,89% z 162 088,91 €	79 245,27

3.4. PRÍSLUŠENSTVO

3.4.1. VSTUPNÁ BRÁNA DO AREÁLU NA P.Č. 15512/2

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	1,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v oceľ. rámoch	2,00m²	425	14,11 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 1 m
Pohľadová plocha výplne: 1*2,0 = 2,00 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,594
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,08

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 na p.č. 15512/2	1974	46	9	55	83,64	16,36

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(1,00m * 23,24 €/m + 2,00m² * 14,11 €/m² + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 2,594 * 1,08	1 203,81
Technická hodnota	16,36 % z 1 203,81 €	196,94

3.4.2. PLOT ULIČNÝ NA P.Č. 15512/2

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	18,00m²	435	14,44 €/m

Dĺžka plotu: 15,0 m
Pohľadová plocha výplne: 15*1,2 = 18,00 m²

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,594
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,08

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot uličný na p.č. 15512/2	1974	46	9	55	83,64	16,36

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(15,00m * 53,98 €/m + 18,00m² * 14,44 €/m²) * 2,594 * 1,08	2 996,56
Technická hodnota	16,36 % z 2 996,56 €	490,24

3.4.3. PLOT PRI GARÁŽACH NA P.Č. 15512/2

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:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	7,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	12,60m²	435	14,44 €/m
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 2,0-1,0+6,0 = 7,00 m
Pohľadová plocha výplne: 7*1,80 = 12,60 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,594
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,08

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 na p.č. 15512/2	2002	18	22	40	45,00	55,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(7,00m * 5,64 €/m + 12,60m² * 14,44 €/m² + 1ks * 129,12 €/ks) * 2,594 * 1,08	982,06
Technická hodnota	55,00 % z 982,06 €	540,13

3.4.4. VRÁTA PRI BUDOVE S.Č. 1688 NA P.Č. 15512/2

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,594
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,08

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vráta pri budove s.č. 1688 na p.č. 15512/2	1974	46	9	55	83,64	16,36

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(1ks * 249,12 €/ks) * 2,594 * 1,08	697,91
Technická hodnota	16,36 % z 697,91 €	114,18

3.4.5. PRÍPOJKY A ROZVODY VODY NA P.Č. 15512/2

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ
Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
Položka: 1.2.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1800/30,1260 = 59,75 €/bm
Počet merných jednotiek: 140 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,594
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,08

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojky a rozvody vody na p.č. 15512/2	1974	46	9	55	83,64	16,36

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	140 bm * 59,75 €/bm * 2,594 * 1,08	23 434,71
Technická hodnota	16,36 % z 23 434,71 €	3 833,92

3.4.6. PRÍPOJKY A ROZVODY KANALIZÁCIE NA P.Č. 15512/2

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ
Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1060/30,1260 = 35,19 €/bm
Počet merných jednotiek: 14,8+16,0+32,40+16,0+37,60+19,60 = 136,4 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,594
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,08

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojky a rozvody kanalizácie na p.č. 15512/2	1974	46	9	55	83,64	16,36

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	136,4 bm * 35,19 €/bm * 2,594 * 1,08	13 447,06
Technická hodnota	16,36 % z 13 447,06 €	2 199,94

3.4.7. KANALIZAČNÉ ŠACHTY NA P.Č. 15512/2

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 €/Ks
Počet merných jednotiek: 5 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,594
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,08

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačné šachty na p.č. 15512/2	1974	46	14	60	76,67	23,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	5 Ks * 303,72 €/Ks * 2,594 * 1,08	4 254,39
Technická hodnota	23,33 % z 4 254,39 €	992,55

3.4.8. SPEVNENÁ PLOCHA ASFALTOVÁ NA P.Č. 15512/2

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 450/30,1260 = 14,94 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 4,5*21,0 = 94,5 m^2 ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,594
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,08

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha asfaltová na p.č. 15512/2	1974	46	9	55	83,64	16,36

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	94,5 m^2 ZP * 14,94 €/m2 ZP * 2,594 * 1,08	3 955,27
Technická hodnota	16,36 % z 3 955,27 €	647,08

3.4.9. SPEVNENÁ PLOCHA BETÓNOVÁ NA P.Č. 15512/2

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 260/30,1260 = 8,63 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 4333-4,5*21,0-67,2*1,0-30,0*8,5-(6,1+2,5)*0,5*46,5-24,0*0,50 = 3704,35 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,594
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,08

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha betónová na p.č. 15512/2	1974	46	9	55	83,64	16,36

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	3704,35 m² ZP * 8,63 €/m2 ZP * 2,594 * 1,08	89 560,51
Technická hodnota	16,36 % z 89 560,51 €	14 652,10

3.4.10. OPORNÝ MÚR PRI VSTUPE DO AREÁLU 15512/2

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 €/m3 OP
Počet merných jednotiek: 2*11,0*0,20*0,60/2 = 1,32 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,594
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,08

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 do areálu 15512/2	1974	46	24	70	65,71	34,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1,32 m³ OP * 43,15 €/m3 OP * 2,594 * 1,08	159,57
Technická hodnota	34,29 % z 159,57 €	54,72

3.4.11. OPORNÝ MÚR PRI DIELNI NA P.Č. 15512/2

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 €/m3 OP
Počet merných jednotiek: 3,55*3,0*0,25+3,0*26,90*0,25/2 = 12,75 m^3 OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,594
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,08

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 dielni na p.č. 15512/2	1974	46	24	70	65,71	34,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	12,75 m^3 OP * 43,15 €/m3 OP * 2,594 * 1,08	1 541,29
Technická hodnota	34,29 % z 1 541,29 €	528,51

3.4.12. OPORNÝ MÚR PRI ŠATNIACH NA P.Č. 15512/2

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 €/m3 OP
Počet merných jednotiek: 1,2*2,6*0,25+1,2*2,40*0,25/2+2,0*2,60*0,25 +2,0*3,60*0,25/2 = 3,34 m^3 OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,594
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,08

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 na p.č. 15512/2	1974	46	24	70	65,71	34,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	3,34 m^3 OP * 43,15 €/m3 OP * 2,594 * 1,08	403,76
Technická hodnota	34,29 % z 403,76 €	138,45

3.4.13. VONKAJŠIE SCHODISKO PRI ŠATNIACH NA P.Č. 15512/2

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.9. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z dosiek z prír. terazza

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 830/30,1260 = 27,55 €/bm stupňa
Počet merných jednotiek: 12*0,90+8*0,90 = 18 bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,594
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,08

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 na p.č. 15512/2	1974	46	24	70	65,71	34,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	18 bm stupňa * 27,55 €/bm stupňa * 2,594 * 1,08	1 389,27
Technická hodnota	34,29 % z 1 389,27 €	476,38

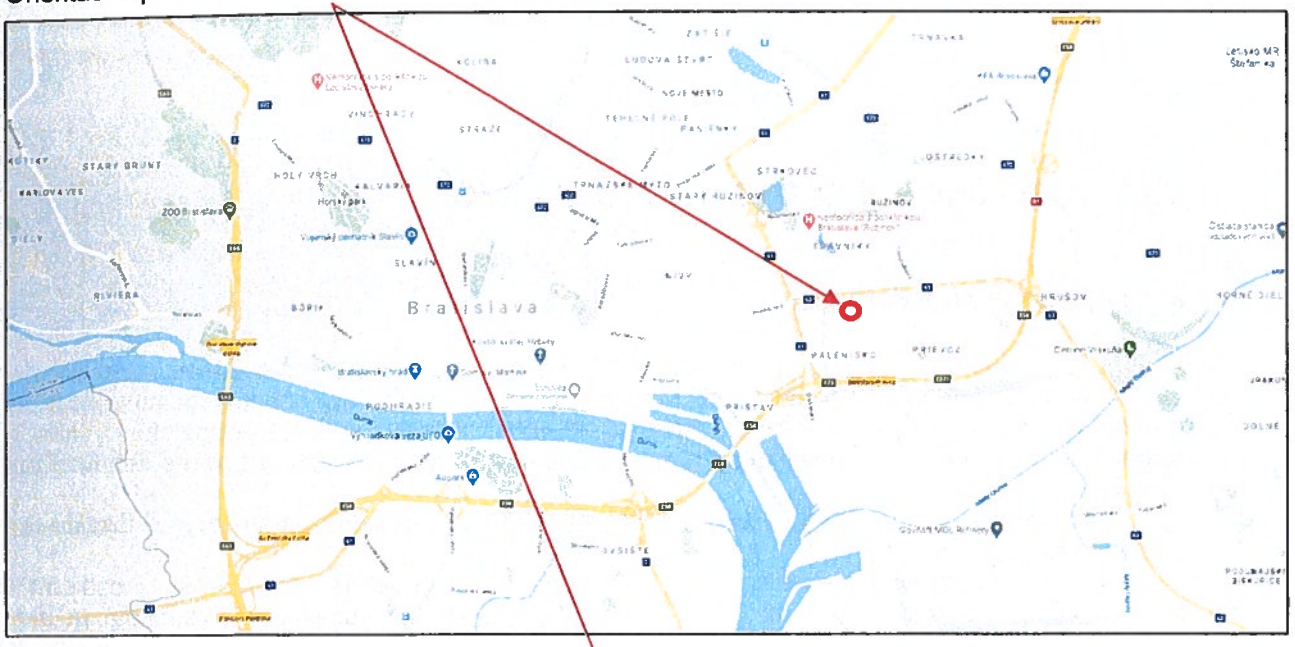
3.5. REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

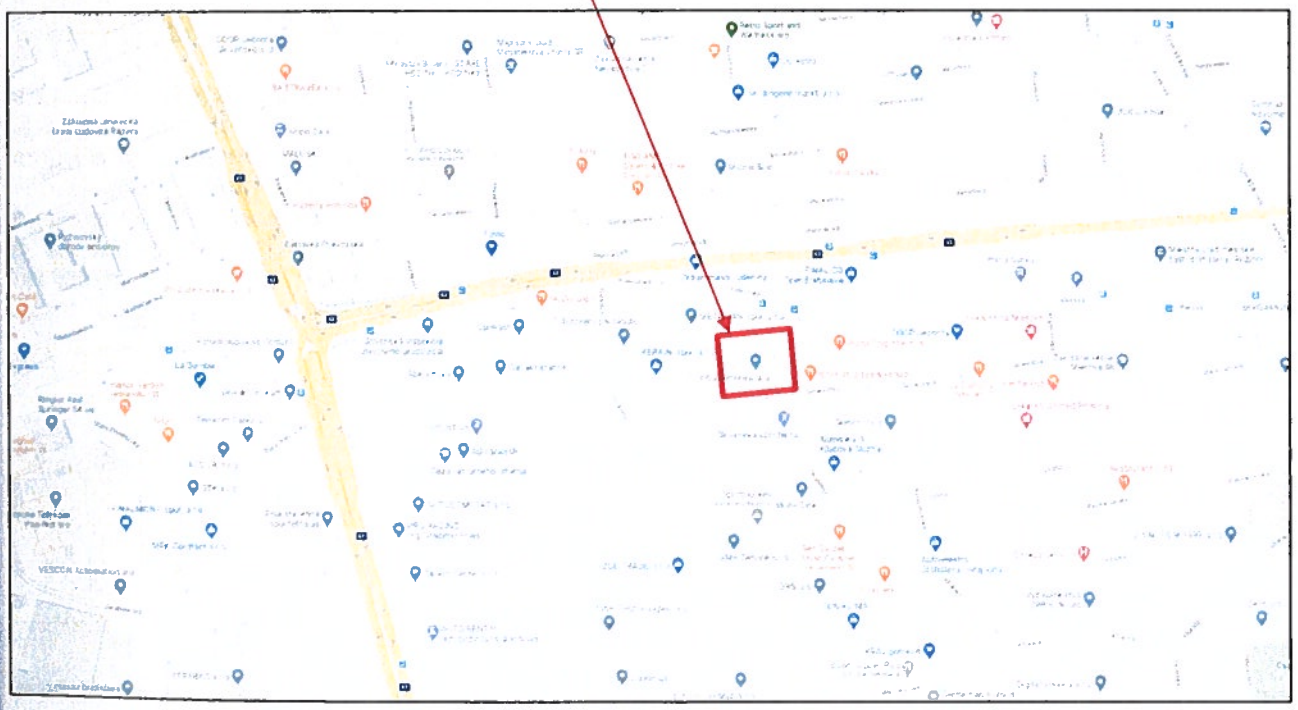
Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Stavby a pozemky areálu vlastníka		
Bytové a nebytové budovy (haly)		
Sklady a dielne s.č. 1689 na p.č. 15512/3	550 967,79	269 368,15
Sklady a šatne s.č. 1689 na p.č. 15512/4	431 525,14	210 972,64
Prevádzková budova s.č. 1689 na p.č. 15512/18	123 975,24	60 611,49
Garáže s.č. 1689 na p.č. 15512/6-16	190 405,80	80 922,47
Prestrešenie vstupu do areálu na p.č. 15512/2 (medzi stavbami na p.č. 15512/17 a 15512/18)	21 237,14	8 212,40
Celkom za Bytové a nebytové budovy (haly)	1 318 111,11	630 087,15
Ploty		
Vstupná brána do areálu na p.č. 15512/2	1 203,81	196,94
Plot uličný na p.č. 15512/2	2 996,56	490,24
Plot pri garážach na p.č. 15512/2	982,06	540,13
Vráta pri budove s.č. 1688 na p.č. 15512/2	697,91	114,18
Celkom za Ploty	5 880,34	1 341,49
Vonkajšie úpravy		
Prípojky a rozvody vody na p.č. 15512/2	23 434,71	3 833,92
Prípojky a rozvody kanalizácie na p.č. 15512/2	13 447,06	2 199,94
Kanalizačné šachty na p.č. 15512/2	4 254,39	992,55
Spevnená plocha asfaltová na p.č. 15512/2	3 955,27	647,08
Spevnená plocha betónová na p.č. 15512/2	89 560,51	14 652,10
Oporný múr pri vstupe do areálu 15512/2	159,57	54,72
Oporný múr pri dielni na p.č. 15512/2	1 541,29	528,51
Oporný múr pri šatniach na p.č. 15512/2	403,76	138,45
Vonkajšie schodisko pri šatniach na p.č. 15512/2	1 389,27	476,38
Celkom za Vonkajšie úpravy	138 145,83	23 523,65
Spolu pre skupinu: Stavby a pozemky areálu vlastníka	**1 462 137,28**	**654 952,29**
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Byty a nebytové priestory v stavbe s.č. 1688 s príslušenstvom - vo vlastníctve Infra Services, a.s.		
Nebytové priestory		
Byt č. 2/1.p., Hraničná 8, Bratislava	69 959,73	34 203,31
Byt č. 3/2.p., Hraničná 8, Bratislava	33 937,21	16 591,90
Byt č. 4/2.p., Hraničná 8, Bratislava	71 530,88	34 971,45
Nebytový priestor č. 901/príz., Hraničná 8-10, Bratislava	79 751,43	38 990,47
Nebytový priestor č. 902/príz., Hraničná 10, Bratislava	111 736,12	54 627,79
Nebytový priestor č. 903/1.p., Hraničná 10, Bratislava	144 470,17	70 631,47
Nebytový priestor č. 904/2.p., Hraničná 10, Bratislava	162 088,91	79 245,27
Celkom za Nebytové priestory	673 474,45	329 261,66
Spolu pre skupinu: Byty a nebytové priestory v stavbe s.č. 1688 s príslušenstvom - vo vlastníctve Infra Services, a.s.	**673 474,45**	**329 261,66**
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Byt č. 1 v stavbe s.č. 1688 s príslušenstvom - cudzí vlastník		
Byt č. 1/1.p., Hraničná 8, Bratislava	33 593,44	16 423,83
Spolu pre skupinu: Byt č. 1 v stavbe s.č. 1688 s príslušenstvom - cudzí vlastník	**33 593,44**	**16 423,83**
Celkom:	**2 169 205,17**	**1 000 637,78**

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

A) ANALÝZA POLOHY NEHNUTEĽNOSTI

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza na okraji širšieho centra mesta Bratislavy, v priemyselnom areáli na Hraničnej ulici. Objekt je dobre prístupný peši aj automobilovou dopravou (osobnou aj nákladnou); MHD je vo vzdialenosti do 1 minúty (chôdze). Objekt je napojený na všetky podstatné inžinierske siete.
Orientačná poloha nehnuteľnosti v meste:





B) ANALÝZA VYUŽITIA NEHNUTEĽNOSTI

Nehnuteľnosť je svojím umiestnením a technicko - konštrukčným prevedením prioritne určená pre využitie ako prevádzkový areál so zázemím a administratívnou časťou. Na tento účel sú aj prispôsobené všetky nosné súčasti stavebnej konštrukcie.

Časť nehnuteľnosti (v stavbe s.č. 1688) obsahuje aj byty.

C) ANALÝZA PRÍPADNÝCH RIZÍK SPOJENÝCH S VYUŽÍVANÍM NEHNUTEĽNOSTI

Podstatné riziká spojené s užívaním nehnuteľností nie sú.

4.1. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: STAVBY A POZEMKY AREÁLU VLASTNÍKA

4.1.1. STAVBY

4.1.1.1. METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.1.1.1.1. NEBYTOVÉ BUDOVY

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

Posudzovaná nehnuteľnosť sa nachádza na okraji širšieho centra Bratislavy - v lokalite Bratislava Ružinov - Nivy - Hraničná ulica.

K termínu pred vypuknutím krízy spôsobenej šírením koronavírusu (COVID-19), t.j. cca do 11.03.2020 bolo možné konštatovať v tejto lokalite previs dopytu nad ponukou; v súčasnosti je veľmi otázne ako sa bude po útlme pandémie vyvíjať trh s nehnuteľnosťami - v tomto ohodnotení je uvažovaný vzťah medzi dopytom a ponukou s objektívnou opatrnosťou na úrovni rovnováhy medzi dopytom a ponukou, resp. mierny previs ponuky nad dopytom.

Areál sa nachádza v zóne mesta kde sa prelína funkcia bývania s funkciami obchodu a služieb. Objekty areálu sú primeranom a v dobrom technickom stave - stavby prevažne z roku 1974 s opravami z roku 2012. V bezprostrednej blízkosti objektu sa nachádzajú obytné domy a administratívne budovy, resp. zdravotnícke objekty. Pracovné možnosti obyvateľstva sú dobré - nezamestnanosť v obci je do 5 %. Na sídlisku je vysoká hustota obyvateľstva. Dopravné možnosti v blízkosti nehnuteľnosti sú komplexné (MHD autobus, vlak, taxi, letecká doprava, lodná doprava). V blízkosti sa nachádza dostatočné množstvo obchodných jednotiek. Do vzdialenosti 1 km sa nachádza prírodná lokalita - rieka Dunaj, jazero Kuchajda a pod. V bezprostrednom okolí nehnuteľnosti je mierne zvýšený hluk a prach z dopravy - hlavne cestnej.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda		1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda		0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI}*v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,275	13	3,58
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulic a vybraných sídlisk	II.	1,000	30	30,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,000	8	8,00
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	III.	0,500	7	3,50

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI}*v_I$
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,500	6	3,00
6	Typ nehnuteľnosti veľmi priaznivý - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom a dvorom	I.	1,500	10	15,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,500	9	13,50
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby vysoká hustota obyvateľstva	III.	0,500	6	3,00
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,500	5	2,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,500	6	9,00
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, káblová televízia	I.	1,500	7	10,50
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	1,500	7	10,50
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,500	10	15,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,500	8	4,00
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,500	9	4,50
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,500	8	4,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby	III.	0,500	7	3,50
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,500	4	2,00
19	Názor znalca dobrá nehnuteľnosť	II.	1,000	20	20,00
	Spolu			180	165,08

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 165,08/ 180	0,917
Všeobecná hodnota	$VŠH_S$ = TH * k_{PD} = 654 952,29 € * 0,917	**600 591,25 €**

4.1.1.2. KOMBINOVANÁ METÓDA

4.1.1.2.1. VÝNOSOVÁ HODNOTA

Objekt je schopný a vhodný k prenájmu. V súčasnosti nie je prenajatý. Nachádza sa v lokalite, kde možno v súčasnej dobe hovoriť o rovnováhe medzi ponukou a dopytom o prenájom nehnuteľností.

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

Hrubý výnos

Hrubý výnos je stanovený ako predpokladaný / dosiahnuteľný výnos z nájmu jednotlivých stavieb. V tomto posudku je uvažovaný / stanovený tzv. pasívny nájom pre 100 % prenajatie stavieb areálu.

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/r
prenájom - Sklady a dielne na 15512/3 - 1. P.P.	319,07*0,8	255,26	m^2	48,00	12 25
prenájom - Sklady a dielne na 15512/3 - 1. N.P.	319,07*0,8	255,26	m^2	60,00	15 31
prenájom - Sklady a šatne na 15512/4 - 1. P.P.	289,7*0,8	231,76	m^2	36,00	8 34
prenájom - Sklady a šatne na 15512/4 - 1. N.P.	280,1*0,8	224,08	m^2	60,00	13 44
prenájom - Prevádzková budova na 15512/18 - 1. N.P.	117,71*0,8	94,17	m^2	96,00	9 04
prenájom - Garáže na 15512/6-16 - 1. N.P.	394,03*0,8	315,22	m^2	48,00	15 13
Hrubý výnos spolu:					73 527

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	7% z 73 527,12	**5 146,90**

Hrubý výnos stavby: 73 527,12 - 5 146,90 = 68 380,22 €/rok

Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
vecné poistenie a poistenie zákonnej zodpovednosti	0,10 % z 1 462 137,28	1 462,14
daň z nehnuteľností - Sklady a dielne na 15512/3	320*(9+1*0,33)	2 985,60
daň z nehnuteľností - Sklady a šatne na 15512/4	281*(9+1*0,33)	2 621,73
daň z nehnuteľností - Prevádzková budova na 15512/18	118*9	1 062,00
daň z nehnuteľností - Garáže na 15512/6-16	395*9	3 555,00
Náklady na údržbu		
bežná údržba	1,00 % z 1 462 137,28	14 621,37
Správne náklady		
vedenie nájomnej knihy, kontroly platenia nájomného, upomienky	2,00 % z 68 380,22	1 367,60
Náklady spolu:		27 675,44

Odhad straty

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	15% z 68 380,22	**10 257,03**

Odčerpateľný zdroj

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
68 380,22	27 675,44	10 257,03	**30 447,7**

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:	20 r.
Základná úroková sadzba ECB:	i = 0,00 %/rok
Miera rizika:	r = 6,00 %/rok
Zaťaženie daňou z príjmu:	d = 1,59 %/rok
Úroková miera:	u = 0,00 + 6,00 + 1,59 = 7,59 %/rok
Kapitalizačný úrokomer:	k = 7,59 / 100 = 0,0759

Likvidačná hodnota

Názov	Výpočet	Spolu [€]
VŠH metódou poloh.difer.		600 591,25
Likvidačné náklady:		
poplatok za vklad do katastra pri budúcom prevode	66	66,00
sprostredkovacia provízia pri budúcom prevode	1,50 % z 600 591,25 €	9 008,87
Likvidačná hodnota:		591 516,38

Výnosová hodnota

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

$$HV = 30\,447{,}75 * \frac{(1 + 0{,}0759)^{20} - 1}{(1 + 0{,}0759)^{20} * 0{,}0759} + \frac{591\,516{,}38}{(1 + 0{,}0759)^{20}}$$

HV = 308 286,16 + 136 939,46 **= 445 225,63 €**

4.1.1.2.2. KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

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

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

Váhy pre výnosovú a technickú hodnotu sú stanovené v súlade s publikáciou Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb kombinovanou metódou; EDIS - vydavateľstvo Žilinskej univerzity v Žiline; ISBN 978-80-554-0818-7; 2013.

Technická hodnota stavieb (TH): 654 952,29 €
Výnosová hodnota (HV): 445 225,63 €

Určenie váh podľa ÚSI:
Rozdiel:

$$R = \left|\frac{TH - HV}{HV}\right| * 100 = \left|\frac{654\,952{,}29 - 445\,225{,}63}{445\,225{,}63}\right| * 100 = 47{,}11\%$$

Váha technickej hodnoty: b = 1
Váha výnosovej hodnoty: a = 5,71

$$VŠH_S = \frac{(5{,}71 * 445\,225{,}63) + (1 * 654\,952{,}29)}{5{,}71 + 1} = 476\,481{,}47\ €$$

4.1.1.3. VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	600 591,25
Kombinovaná metóda	**476 481,47**

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

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

VŠH stavieb = 476 481,47 €

4.1.2. POZEMKY

4.1.2.1. METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Podľa predloženého listu vlastníctva číslo 723 sa jedná o pozemky v zastavanom území obc Pozemok je napojený, resp. je možné ho napojiť na všetky podstatné inžinierske siete. Pozemok sa nachádz na okraji širšieho centra mesta Bratislavy. Nachádza sa v katastrálnom území Nivy.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m²]
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
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), 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)	1,45
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,45 * 1,50 * 1,00	2,8710
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 66,39 €/m² * 2,8710	**190,61 €/m²**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 15512/2	4 333,00 m² * 190,61 €/m² * 1/1	825 913,13
parcela č. 15512/3	318,00 m² * 190,61 €/m² * 1/1	60 613,98
parcela č. 15512/4	286,00 m² * 190,61 €/m² * 1/1	54 514,46
parcela č. 15512/5	18,00 m² * 190,61 €/m² * 1/1	3 430,98
parcela č. 15512/6	37,00 m² * 190,61 €/m² * 1/1	7 052,57
parcela č. 15512/7	36,00 m² * 190,61 €/m² * 1/1	6 861,96
parcela č. 15512/8	38,00 m² * 190,61 €/m² * 1/1	7 243,18
parcela č. 15512/9	36,00 m² * 190,61 €/m² * 1/1	6 861,96
parcela č. 15512/10	36,00 m² * 190,61 €/m² * 1/1	6 861,96
parcela č. 15512/11	36,00 m² * 190,61 €/m² * 1/1	6 861,96
parcela č. 15512/12	36,00 m² * 190,61 €/m² * 1/1	6 861,96
parcela č. 15512/13	36,00 m² * 190,61 €/m² * 1/1	6 861,96
parcela č. 15512/14	36,00 m² * 190,61 €/m² * 1/1	6 861,96
parcela č. 15512/15	36,00 m² * 190,61 €/m² * 1/1	6 861,96
parcela č. 15512/16	39,00 m² * 190,61 €/m² * 1/1	7 433,79
parcela č. 15512/18	123,00 m² * 190,61 €/m² * 1/1	23 445,03
Spolu		1 044 542,80

4.2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: BYTY A NEBYTOVÉ PRIESTORY V STAVBE S.Č. 1688 S PRÍSLUŠENSTVOM - VO VLASTNÍCTVE INFRA SERVICES, A.S.

4.2.1. STAVBY

4.2.1.1. METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.2.1.1.1. NEBYTOVÉ PRIESTORY

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

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

Posudzovaná nehnuteľnosť sa nachádza na okraji širšieho centra Bratislavy - v lokalite Bratislava - Ružinov - Nivy - Hraničná ulica.

K termínu pred vypuknutím krízy spôsobenej šírením koronavírusu (COVID-19), t.j. cca do 11.03.2020 bolo možné konštatovať v tejto lokalite previs dopytu nad ponukou; v súčasnosti je veľmi otázne ako sa bude po útlme pandémie vyvíjať trh s nehnuteľnosťami - v tomto ohodnotení je uvažovaný vzťah medzi dopytom a ponukou s objektívnou opatrnosťou na úrovni rovnováhy medzi dopytom a ponukou, resp. mierny previs ponuky nad dopytom.

Nnebytové priestory sa nachádzajú v areáli v zóne mesta kde sa prelína funkcia bývania s funkciami obchodu a služieb. Všetky priestory sú užívané na administratívu a sú situované v stavbe z roku 1974 s opravami v roku 2012. V bezprostrednej blízkosti objektu sa nachádzajú obytné domy a administratívne budovy, resp. zdravotnícke objekty. Pracovné možnosti obyvateľstva sú dobré - nezamestnanosť v obci je do 5 %. Na sídlisku je vysoká hustota obyvateľstva. Dopravné možnosti v blízkosti nehnuteľnosti sú komplexné (MHD, autobus, vlak, taxi, letecká doprava, lodná doprava). V blízkosti sa nachádza dostatočné množstvo obchodných jednotiek. Do vzdialenosti 1 km sa nachádza prírodná lokalita - rieka Dunaj, jazero Kuchajda a pod. V bezprostrednom okolí nehnuteľnosti je mierne zvýšený hluk a prach z dopravy - hlavne cestnej.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,8

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda		5,400
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	3,600
III. trieda	Priemerný koeficient	1,800
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,990
V. trieda		0,180

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.	1,800	10	18,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	3,600	30	108,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	3,600	7	25,20
4	Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	3,600	5	18,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočikáreň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,990	6	5,94
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru				
	komplexne rekonštruovaný nebytový priestor so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	3,600	10	36,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	5,400	8	43,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,800	6	10,80
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám				
	orientácia čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná (do ulice i do dvora)	III.	1,800	5	9,00
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome				
	nebytový priestor v 2-3 NP samostatne prístupný z verejného priestranstva	II.	3,600	9	32,40
11	Charakteristika nebytového priestoru				
	kancelárske priestory, projekcie	II.	3,600	7	25,20
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	5,400	7	37,80
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	5,400	6	32,40
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,800	4	7,20
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť - blízkosť dopravných ťahov	III.	1,800	5	9,00
16	Názor znalca				
	dobrý nebytový priestor	II.	3,600	20	72,00
	Spolu			145	490,14

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 490,14/ 145	3,38
Všeobecná hodnota	$VŠH_B$ = TH * k_{PD} = 329 261,66 € * 3,380	**1 112 904,41 €**

4.2.1.2. KOMBINOVANÁ METÓDA

4.2.1.2.1. VÝNOSOVÁ HODNOTA

Objekt je schopný a vhodný k prenájmu. V súčasnosti nie je prenajatý. Nachádza sa v lokalite, kde možno v súčasnej dobe hovoriť o rovnováhe medzi ponukou a dopytom o prenájom nehnuteľností, pričom v tomto konkrétnom prípade je to administratívny priestor.

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

Hrubý výnos

Hrubý výnos je stanovený ako predpokladaný / dosiahnuteľný výnos z nájmu jednotlivých stavby - bytov a nebytových priestorov (aj byty sú užívané pre administratívu). V tomto posudku je uvažovaný / stanovený tzv. pasívny nájom pre 100 % prenajatie stavieb areálu.

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
prenájom - Byt 2 (administratíva)	80,15	80,15	m^2	120,00	9 618,00
prenájom - Byt 3 (administratíva)	40,16	40,16	m^2	120,00	4 819,20
prenájom - Byt 4 (administratíva)	81,95	81,95	m^2	120,00	9 834,00
prenájom - Nebyt 901 (garáže)	116,64	116,64	m^2	48,00	5 598,72
prenájom - Nebyt 902 (administratíva)	130,86	130,86	m^2	132,00	17 273,52
prenájom - Nebyt 903 (administratíva)	167,85	167,85	m^2	132,00	22 156,20
prenájom - Nebyt 904 (administratíva)	188,32	188,32	m^2	132,00	24 858,24
Hrubý výnos spolu:					94 157,88

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	7% z 94 157,88	**6 591,05**

Hrubý výnos stavby: 94 157,88 - 6 591,05 = 87 566,83 €/rok

Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
vecné poistenie a poistenie zákonnej zodpovednosti	0,10 % z 673 474,45	673,47
daň z nehnuteľností - Byt 2	41*1,0	41,00
daň z nehnuteľností - Byt 3	81*1,0	81,00
daň z nehnuteľností - Byt 4	82*1,0	82,00
daň z nehnuteľností - Nebyt 901	117*6,0	702,00
daň z nehnuteľností - Nebyt 902	131*6,0	786,00
daň z nehnuteľností - Nebyt 903	168*6,0	1 008,00
daň z nehnuteľností - Nebyt 904	189*6,0	1 134,00
Náklady na údržbu		
bežná údržba	1,00 % z 673 474,45	6 734,74
Správne náklady		
vedenie nájomnej knihy, kontroly platenia nájomného, upomienky	2,00 % z 87 566,83	1 751,34
Náklady spolu:		12 993,55

Odhad straty

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	10% z 87 566,83	**8 756,68**

Odčerpateľný zdroj

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
87 566,83	12 993,55	8 756,68	**65 816,60**

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:	20 r.
Základná úroková sadzba ECB:	i = 0,00 %/rok
Miera rizika:	r = 5,40 %/rok
Zaťaženie daňou z príjmu:	d = 1,44 %/rok
Úroková miera:	u = 0,00 + 5,40 + 1,44 = 6,84 %/rok
Kapitalizačný úrokomer:	k = 6,84 / 100 = 0,0684

Likvidačná hodnota

Názov	Výpočet	Spolu [€]
VŠH metódou poloh.difer.		1 112 904,41
Likvidačné náklady:		
poplatok za vklad do katastra pri budúcom prevode	66	66,00
sprostredkovacia provízia pri budúcom prevode	1,50 % z 1 112 904,41 €	16 693,57
Likvidačná hodnota:		1 096 144,84

Výnosová hodnota

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

$$HV = 65\,816{,}60 * \frac{(1 + 0{,}0684)^{20} - 1}{(1 + 0{,}0684)^{20} * 0{,}0684} + \frac{1\,096\,144{,}84}{(1 + 0{,}0684)^{20}}$$

HV = 706 017,64 + 291 870,60 **= 997 888,25 €**

4.2.1.2.2. KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

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

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

Váhy pre výnosovú a technickú hodnotu sú stanovené v súlade s publikáciou Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb kombinovanou metódou; EDIS - vydavateľstvo Žilinskej univerzity v Žiline; ISBN 978-80-554-0818-7; 2013.

Technická hodnota stavieb (TH):	329 261,66 €
Výnosová hodnota (HV):	997 888,25 €

Určenie váh podľa ÚSI:
Rozdiel:

$$R = \left|\frac{TH - HV}{HV}\right| * 100 = \left|\frac{329\,261{,}66 - 997\,888{,}25}{997\,888{,}25}\right| * 100 = 67{,}00\%$$

Váha technickej hodnoty:	b = 1
Váha výnosovej hodnoty:	a = 7,7

$$VŠH_S = \frac{(7{,}7 * 997\,888{,}25) + (1 * 329\,261{,}66)}{7{,}7 + 1} = 921\,034{,}62\ €$$

4.2.1.3. VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	1 112 904,41
Kombinovaná metóda	**921 034,62**

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

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

VŠH stavieb = 921 034,62 €

4.2.2. POZEMKY

4.2.2.1. METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.2.2.1.1. POZEMOK, LV Č. 3130 - K BYTU 2

Podľa predloženého listu vlastníctva číslo 3130 sa jedná o pozemok v zastavanom území obce. Pozemok je napojený, resp. je možné ho napojiť na všetky podstatné inžinierske siete. Pozemok sa nachádza na okraji širšieho centra mesta Bratislavy. Nachádza sa v katastrálnom území Nivy.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m²]
15512/17	zastavaná plocha a nádvorie	373,00	1/1	8015/84609	35,33

Obec: Bratislava
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), 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)	1,45
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,45 * 1,50 * 1,00	2,871
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 66,39 €/m² * 2,8710	**190,61 €/m**
Všeobecná hodnota podielu pozemku	VŠH = Podiel * $VŠH_{POZ}$ = 1/1*8015/84609 * 71 097,53 €	6 735,06

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 15512/17	373,00 m² * 190,61 €/m² * 1/1*8015/84609	6 735,06
Spolu		6 735,06

4.2.2.1.2. POZEMOK, LV Č. 3130 - K BYTU 3

Podľa predloženého listu vlastníctva číslo 3130 sa jedná o pozemok v zastavanom území obce. Pozemok je napojený, resp. je možné ho napojiť na všetky podstatné inžinierske siete. Pozemok sa nachádza na okraji širšieho centra mesta Bratislavy. Nachádza sa v katastrálnom území Nivy.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m²]
15512/17	zastavaná plocha a nádvorie	373,00	1/1	4016/84609	17,70

Obec: Bratislava
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), 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)	1,45
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,45 * 1,50 * 1,00	2,8710
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 66,39 €/m² * 2,8710	**190,61 €/m²**
Všeobecná hodnota podielu pozemku	VŠH = Podiel * $VŠH_{POZ}$ = 1/1*4016/84609 * 71 097,53 €	3 374,67 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 15512/17	373,00 m² * 190,61 €/m² * 1/1*4016/84609	3 374,67
Spolu		3 374,67

4.2.2.1.3. POZEMOK, LV Č. 3130 - K BYTU 4

Podľa predloženého listu vlastníctva číslo 3130 sa jedná o pozemok v zastavanom území obce. Pozemok je napojený, resp. je možné ho napojiť na všetky podstatné inžinierske siete. Pozemok sa nachádza na okraji širšieho centra mesta Bratislavy. Nachádza sa v katastrálnom území Nivy.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m²]
15512/17	zastavaná plocha a nádvorie	373,00	1/1	8195/84609	36,13

Obec: Bratislava
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), 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)	1,45
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,45 * 1,50 * 1,00	2,8710
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ}$ = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 €/m² * 2,8710	**190,61 €/m²**
Všeobecná hodnota podielu pozemku	VŠH = Podiel * $VŠH_{POZ}$ = 1/1*8195/84609 * 71 097,53 €	6 886,32 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 15512/17	373,00 m² * 190,61 €/m² * 1/1*8195/84609	6 886,32
Spolu		6 886,32

4.2.2.1.4. POZEMOK, LV Č. 3130 - K NEBYTU 901

Podľa predloženého listu vlastníctva číslo 3130 sa jedná o pozemok v zastavanom území obce. Pozemok je napojený, resp. je možné ho napojiť na všetky podstatné inžinierske siete. Pozemok sa nachádza na okraji širšieho centra mesta Bratislavy. Nachádza sa v katastrálnom území Nivy.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m²]
15512/17	zastavaná plocha a nádvorie	373,00	1/1	11664/84609	51,42

Obec: Bratislava
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), 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)	1,45
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,45 * 1,50 * 1,00	2,871
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ}$ = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 €/m² * 2,8710	**190,61 €/m²**
Všeobecná hodnota podielu pozemku	VŠH = Podiel * $VŠH_{POZ}$ = 1/1*11664/84609 * 71 097,53 €	9 801,34 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 15512/17	373,00 m² * 190,61 €/m² * 1/1*11664/84609	9 801,34
Spolu		9 801,34

4.2.2.1.5. POZEMOK, LV Č. 3130 - K NEBYTU 902

Podľa predloženého listu vlastníctva číslo 3130 sa jedná o pozemok v zastavanom území obce. Pozemok je napojený, resp. je možné ho napojiť na všetky podstatné inžinierske siete. Pozemok sa nachádza na okraji širšieho centra mesta Bratislavy. Nachádza sa v katastrálnom území Nivy.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m²]
15512/17	zastavaná plocha a nádvorie	373,00	1/1	13086/84609	57,69

Obec: Bratislava
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,20

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), 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 sieti)	1,45
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,45 * 1,50 * 1,00	2,8710
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 66,39 €/m² * 2,8710	**190,61 €/m²**
Všeobecná hodnota podielu pozemku	VŠH = Podiel * $VŠH_{POZ}$ = 1/1*13086/84609 * 71 097,53 €	10 996,26 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 15512/17	373,00 m² * 190,61 €/m² * 1/1*13086/84609	10 996,26
Spolu		10 996,26

4.2.2.1.6. POZEMOK, LV Č. 3130 - K NEBYTU 903

Podľa predloženého listu vlastníctva číslo 3130 sa jedná o pozemok v zastavanom území obce. Pozemok je napojený, resp. je možné ho napojiť na všetky podstatné inžinierske siete. Pozemok sa nachádza na okraji širšieho centra mesta Bratislavy. Nachádza sa v katastrálnom území Nivy.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m²]
15512/17	zastavaná plocha a nádvorie	373,00	1/1	16785/84609	74,00

Obec: Bratislava
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
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)	1,45
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,45 * 1,50 * 1,00	2,8710
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 66,39 €/m² * 2,8710	**190,61 €/m²**
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = Podiel * VŠH_{POZ}$ = 1/1*16785/84609 * 71 097,53 €	14 104,55 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 15512/17	373,00 m² * 190,61 €/m² * 1/1*16785/84609	14 104,55
Spolu		14 104,55

4.2.2.1.7. POZEMOK, LV Č. 3130 - K NEBYTU 904

Podľa predloženého listu vlastníctva číslo 3130 sa jedná o pozemok v zastavanom území obce. Pozemok je napojený, resp. je možné ho napojiť na všetky podstatné inžinierske siete. Pozemok sa nachádza na okraji širšieho centra mesta Bratislavy. Nachádza sa v katastrálnom území Nivy.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m²]
15512/17	zastavaná plocha a nádvorie	373,00	1/1	18832/84609	83,02

Obec: Bratislava
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), 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)	1,45
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,45 * 1,50 * 1,00	2,8710
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 66,39 €/m² * 2,8710	**190,61 €/m²**
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = Podiel * VŠH_{POZ}$ = 1/1*18832/84609 * 71 097,53 €	15 824,66 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 15512/17	373,00 m² * 190,61 €/m² * 1/1*18832/84609	15 824,66
Spolu		15 824,66

4.3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: BYT Č. 1 V STAVBE S.Č. 1688 S PRÍSLUŠENSTVOM - CUDZÍ VLASTNÍK

4.3.1. STAVBY

4.3.1.1. METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.3.1.1.1. BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

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

Posudzovaná nehnuteľnosť sa nachádza na okraji širšieho centra Bratislavy - v lokalite Bratislava - Ružinov - Nivy - Hraničná ulica.

K termínu pred vypuknutím krízy spôsobenej šírením koronavírusu (COVID-19), t.j. cca do 11.03.2020 bolo možné konštatovať v tejto lokalite previs dopytu nad ponukou; v súčasnosti je veľmi otázne ako sa bude po útlme pandémie vyvíjať trh s nehnuteľnosťami - v tomto ohodnotení je uvažovaný vzťah medzi dopytom a ponukou s objektívnou opatrnosťou na úrovni rovnováhy medzi dopytom a ponukou, resp. mierny previs ponuky nad dopytom.

Byt sa nachádza v areáli v zóne mesta kde sa prelína funkcia bývania s funkciami obchodu a služieb. Byt je v prevládajúcom vyhotovení v pôvodnom technickom stave; stavba je z roku 1974 s opravami v roku 2012. V bezprostrednej blízkosti objektu sa nachádzajú obytné domy a administratívne budovy, resp. zdravotnícke objekty. Pracovné možnosti obyvateľstva sú dobré - nezamestnanosť v obci je do 5 %. Na sídlisku je vysoká hustota obyvateľstva. Dopravné možnosti v blízkosti nehnuteľnosti sú komplexné (MHD, autobus, vlak, taxi, letecká doprava, lodná doprava). V blízkosti sa nachádza dostatočné množstvo obchodných jednotiek. Do vzdialenosti 1 km sa nachádza prírodná lokalita - rieka Dunaj, jazero Kuchajda a pod. V bezprostrednom okolí nehnuteľnosti je mierne zvýšený hluk a prach z dopravy - hlavne cestnej.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 2,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda		6,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	4,600
III. trieda	Priemerný koeficient	2,300

Trieda	Výpočet	Hodnota
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,265
V. trieda		0,230

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI}*v_I$
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	2,300	10	23,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	4,600	30	138,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	4,600	7	32,20
4	Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	4,600	5	23,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočikáreň a miestnosť pre bicykle	IV.	1,265	6	7,59
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	1,265	10	12,65
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	6,900	8	55,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	2,300	6	13,80
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	4,600	5	23,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	4,600	9	41,40
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 4 bytov	I.	6,900	7	48,30
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	6,900	7	48,30
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	6,900	6	41,40
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	2,300	4	9,20
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť - blízkosť dopravných ťahov	III.	2,300	5	11,50
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	2,300	20	46,00
	Spolu			145	574,54

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 574,54/ 145	3,962
Všeobecná hodnota	$VŠH_B$ = TH * k_{PD} = 16 423,83 € * 3,962	**65 071,21 €**

4.3.2. POZEMKY

4.3.2.1. METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Podľa predloženého listu vlastníctva číslo 3130 sa jedná o pozemok v zastavanom území obce. Pozemok je napojený, resp. je možné ho napojiť na všetky podstatné inžinierske siete. Pozemok sa nachádza na okraji širšieho centra mesta Bratislavy. Nachádza sa v katastrálnom území Nivy.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m²]
15512/17	zastavaná plocha a nádvorie	373,00	1/1	4016/84609	17,70

Obec: Bratislava
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), 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)	1,45
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,45 * 1,50 * 1,00	2,8710
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 66,39 €/m² * 2,8710	**190,61 €/m²**
Všeobecná hodnota podielu pozemku	VŠH = Podiel * $VŠH_{POZ}$ = 1/1*4016/84609 * 71 097,53 €	3 374,67 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 15512/17	373,00 m² * 190,61 €/m² * 1/1*4016/84609	3 374,67
Spolu		3 374,67

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Stavby a pozemky areálu vlastníka			
Bytové a nebytové budovy (haly)			
Sklady a dielne s.č. 1689 na p.č. 15512/3	195 966,84	1/1	195 966,84
Sklady a šatne s.č. 1689 na p.č. 15512/4	153 483,78	1/1	153 483,78
Prevádzková budova s.č. 1689 na p.č. 15512/18	44 095,20	1/1	44 095,20
Garáže s.č. 1689 na p.č. 15512/6-16	58 871,55	1/1	58 871,55
Prestrešenie vstupu do areálu na p.č. 15512/2 (medzi stavbami na p.č. 15512/17 a 15512/18)	5 974,57	1/1	5 974,57
Spolu za Bytové a nebytové budovy (haly)	458 391,94		458 391,94
Ploty			
Vstupná brána do areálu na p.č. 15512/2	143,27	1/1	143,27
Plot uličný na p.č. 15512/2	356,65	1/1	356,65
Plot pri garážach na p.č. 15512/2	392,95	1/1	392,95
Vráta pri budove s.č. 1688 na p.č. 15512/2	83,07	1/1	83,07
Spolu za Ploty	975,94		975,94
Vonkajšie úpravy			
Prípojky a rozvody vody na p.č. 15512/2	2 789,20	1/1	2 789,20
Prípojky a rozvody kanalizácie na p.č. 15512/2	1 600,47	1/1	1 600,47
Kanalizačné šachty na p.č. 15512/2	722,09	1/1	722,09
Spevnená plocha asfaltová na p.č. 15512/2	470,75	1/1	470,75
Spevnená plocha betónová na p.č. 15512/2	10 659,49	1/1	10 659,49
Oporný múr pri vstupe do areálu 15512/2	39,81	1/1	39,81
Oporný múr pri dielni na p.č. 15512/2	384,49	1/1	384,49
Oporný múr pri šatniach na p.č. 15512/2	100,72	1/1	100,72
Vonkajšie schodisko pri šatniach na p.č. 15512/2	346,57	1/1	346,57
Spolu za Vonkajšie úpravy	17 113,59		17 113,59
Spolu stavby			476 481,47
Pozemky			
Pozemok, LV č. 723 - parc. č. 15512/2 (4 333 m^2)	825 913,13	1/1	825 913,13
Pozemok, LV č. 723 - parc. č. 15512/3 (318 m^2)	60 613,98	1/1	60 613,98
Pozemok, LV č. 723 - parc. č. 15512/4 (286 m^2)	54 514,46	1/1	54 514,46
Pozemok, LV č. 723 - parc. č. 15512/5 (18 m^2)	3 430,98	1/1	3 430,98
Pozemok, LV č. 723 - parc. č. 15512/6 (37 m^2)	7 052,57	1/1	7 052,57
Pozemok, LV č. 723 - parc. č. 15512/7 (36 m^2)	6 861,96	1/1	6 861,96
Pozemok, LV č. 723 - parc. č. 15512/8 (38 m^2)	7 243,18	1/1	7 243,18
Pozemok, LV č. 723 - parc. č. 15512/9 (36 m^2)	6 861,96	1/1	6 861,96
Pozemok, LV č. 723 - parc. č. 15512/10 (36 m^2)	6 861,96	1/1	6 861,96
Pozemok, LV č. 723 - parc. č. 15512/11 (36 m^2)	6 861,96	1/1	6 861,96
Pozemok, LV č. 723 - parc. č. 15512/12 (36 m^2)	6 861,96	1/1	6 861,96
Pozemok, LV č. 723 - parc. č. 15512/13 (36 m^2)	6 861,96	1/1	6 861,96
Pozemok, LV č. 723 - parc. č. 15512/14 (36 m^2)	6 861,96	1/1	6 861,96
Pozemok, LV č. 723 - parc. č. 15512/15 (36 m^2)	6 861,96	1/1	6 861,96
Pozemok, LV č. 723 - parc. č. 15512/16 (39 m^2)	7 433,79	1/1	7 433,79
Pozemok, LV č. 723 - parc. č. 15512/18 (123 m^2)	23 445,03	1/1	23 445,03
Spolu pozemky (5 480,00 m^2)			1 044 542,80
Všeobecná hodnota za skupinu: Stavby a pozemky areálu vlastníka			**1 521 024,27**
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Byty a nebytové priestory v stavbe s.č. 1688 s príslušenstvom - vo vlastníctve Infra Services, a.s.			
Nebytové priestory			
Byt č. 2/1.p., Hraničná 8, Bratislava	95 675,98	1/1	95 675,98
Byt č. 3/2.p., Hraničná 8, Bratislava	46 412,07	1/1	46 412,07
Byt č. 4/2.p., Hraničná 8, Bratislava	97 824,68	1/1	97 824,68
Nebytový priestor č. 901/príz., Hraničná 8-10, Bratislava	109 066,97	1/1	109 066,97
Nebytový priestor č. 902/príz., Hraničná 10, Bratislava	152 808,82	1/1	152 808,82
Nebytový priestor č. 903/1.p., Hraničná 10, Bratislava	197 575,48	1/1	197 575,48
Nebytový priestor č. 904/2.p., Hraničná 10, Bratislava	221 670,62	1/1	221 670,62

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Spolu za Nebytové priestory	921 034,62		921 034,62
Spolu stavby			921 034,62
Pozemky			
Pozemok, LV č. 3130 - k bytu 2 - parc. č. 15512/17 (35,33 m²)	71 097,53	1/1 z 8015/84609	6 735,06
Pozemok, LV č. 3130 - k bytu 3 - parc. č. 15512/17 (17,7 m²)	71 097,53	1/1 z 4016/84609	3 374,67
Pozemok, LV č. 3130 - k bytu 4 - parc. č. 15512/17 (36,13 m²)	71 097,53	1/1 z 8195/84609	6 886,32
Pozemok, LV č. 3130 - k nebytu 901 - parc. č. 15512/17 (51,42 m²)	71 097,53	1/1 z 11664/84609	9 801,34
Pozemok, LV č. 3130 - k nebytu 902 - parc. č. 15512/17 (57,69 m²)	71 097,53	1/1 z 13086/84609	10 996,26
Pozemok, LV č. 3130 - k nebytu 903 - parc. č. 15512/17 (74 m²)	71 097,53	1/1 z 16785/84609	14 104,55
Pozemok, LV č. 3130 - k nebytu 904 - parc. č. 15512/17 (83,02 m²)	71 097,53	1/1 z 18832/84609	15 824,66
Spolu pozemky (355,29 m²)			67 722,86
Všeobecná hodnota za skupinu: Byty a nebytové priestory v stavbe s.č. 1688 s príslušenstvom - vo vlastníctve Infra Services, a.s.			**988 757,48**
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Byt č. 1 v stavbe s.č. 1688 s príslušenstvom - cudzí vlastník			
Byt č. 1/1.p., Hraničná 8, Bratislava	65 071,21	1/1	65 071,21
Pozemky			
Pozemok, LV č. 3130 - k bytu 1 - parc. č. 15512/17 (17,7 m²)	71 097,53	1/1 z 4016/84609	3 374,67
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Byt č. 1 v stavbe s.č. 1688 s príslušenstvom - cudzí vlastník			**68 445,88**
Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny			**2 578 227,63**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			***2 580 000,00***

Slovom: Dvamiliónypäťstoosemdesiattisíc Eur

Znalecký úkon (znalecký posudok) má 82 strán formátu A4, 7 strán formátu A4 zviazaných príloh a 13 strany formátu A3 zviazaných príloh. Bol vypracovaný v 5 exemplároch, z ktorých jeden ostáva v archíve znalca.

Ing. Miloslav Ilavský, PhD. - odborná statika stavieb, pozemné stavby, hodnoty nehnuteľností, poruchy stavieb - ZNALEC - odbor: Stavebníctvo

V Bratislave, dňa 06.04.2020.

Ing. Miloslav Ilavský, PhD.

IV. PRÍLOHY

- List vlastníctva číslo 723, zo dňa 03.04.2020. 2A4
- List vlastníctva číslo 3130, zo dňa 03.04.2020. 4A4
- Kópia katastrálnej mapy zo dňa 03.04.2020. 1A4
- Pôdorysné schéma a schématické rezy posudzovaných hlavných stavieb (spracovanie znalca z obhliadky a z dodaných podkladov). 13A3

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

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

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **03.04.2020**
Čas vyhotovenia: **11:36:48**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 723

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 miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
1	Infra Services, a.s., Hraničná 10, Bratislava, SR IČO :	1 / 1
Titul nadobudnutia	Vyhlásenie vkladateľa podľa V-6273/08 zo dňa 08.04.08	

ČASŤ C: ŤARCHY

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

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

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **03.04.2020**
Čas vyhotovenia: **14:21:45**

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3130

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**

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**

Účastník 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**

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

2 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** **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**

Účastník 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**

Účastník 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**

Účastník 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**

Účastník 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**

Účastník 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***

Vchod : **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**

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**

1 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: ŤARCHY

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.

Vysvetlenie: údaje v ČASTI C:ŤARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.

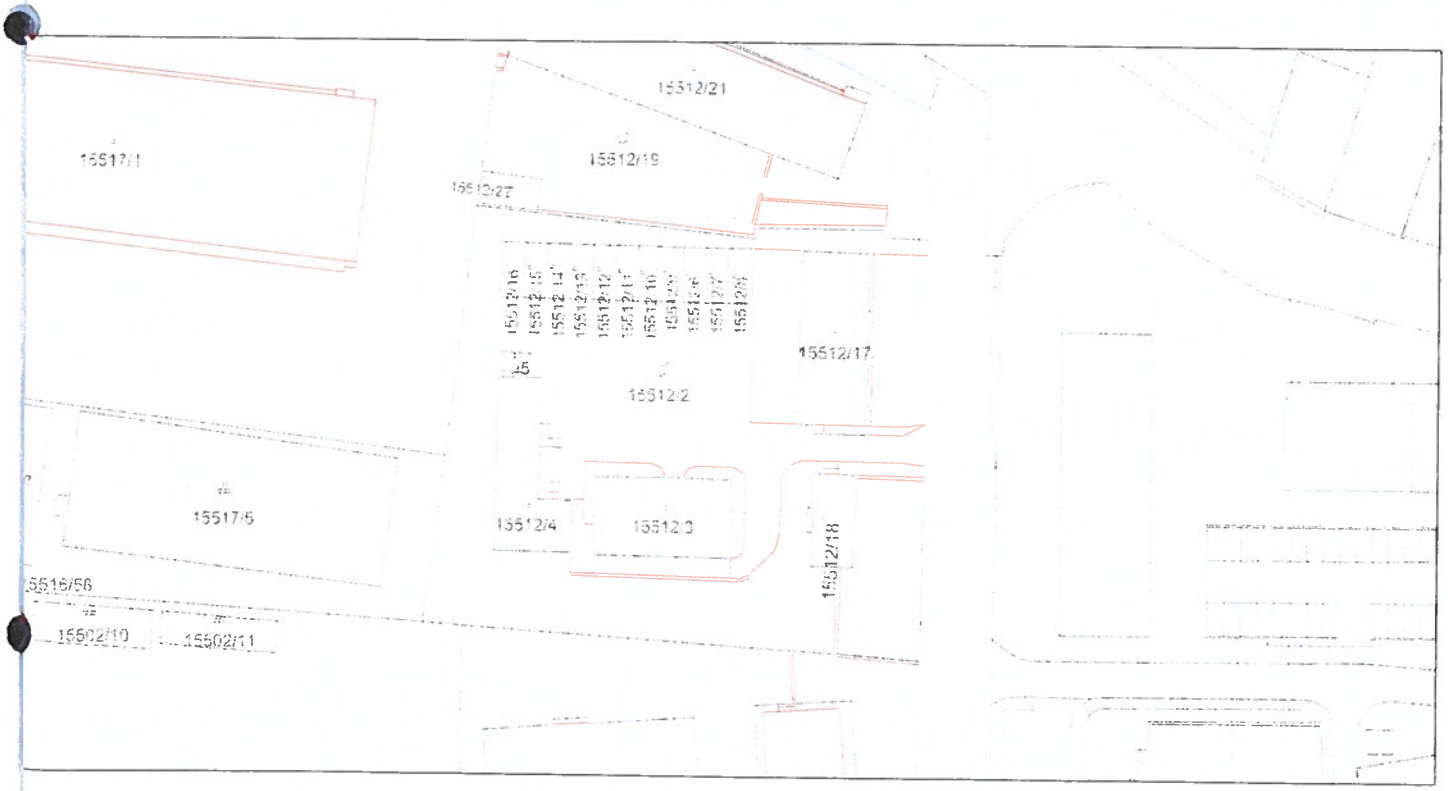
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál

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

piatok, 3. apríla 2020 11:41



SCALE 1 : 1 232

20 0 20 40 60

METERS