

Ing. Miloslav ILAVSKÝ, PhD.



Znalc z odboru Stavebníctvo – Pozemné stavby, Poruchy stavieb, Statika stavieb,
Odhad hodnoty nehnuteľností; evidenčné číslo: 911326

Člen Slovenskej komory stavebných inžinierov - Autorizovaný stavebný inžinier -
Statika stavieb; registračné číslo: 0028*13

Člen Slovenskej Komory Odhadcov Hodnoty Majetku a Znalcov; evidenčné číslo: 1
Lazaretská 13, 811 08 Bratislava

☎/Fax: 02/52927163; ☎: 02/52932456; 0905618584; www.ilavsky-miloslav.sk
e-mail: ilavsky.miloslav@gmail.com



Zadávatel':

Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s.
Prešovská 48
826 46 Bratislava 29

Číslo spisu / objednávky:

Zmluva o poskytovaní služieb číslo **ZOPS/182/2019/BVS** zo dňa 16.08.2019.

ZNALECKÝ POSUDOK

znalecký úkon číslo: **67/2020**

vo veci

ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti

Nehnuteľnosti areálu INFRA SERVICES, a.s. zapísané na listoch vlastníctva číslo
723, 3130

Hraničná ulica 8, 10, Bratislava

katastrálne územie Nivy, obec Bratislava - m.č. Ružinov, okres Bratislava II.

Počet strán (z toho príloh):

115 strán formátu A4 (7 strán formátu A4 + 13 strán formátu A3)

Počet vyhotovení:

5 tlačенých exemplárov & elektronická verzia (na CD)

OBSAH:

I. ÚVOD	4
1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania	4
2. Účel znaleckého úkonu	4
3. Dátum, ku ktorému je úkon vypracovaný	4
4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje	4
5. Podklady na vypracovanie znaleckého úkonu	4
6. Použité právne predpisy a literatúra	4
7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov	5
8. Osobitné požiadavky zadávateľa	8
II. POSUDOK	8
1. Všeobecné údaje	8
a) Výber použitej metódy	8
b) Vlastnícke a evidenčné údaje	8
c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia	10
d) Údaje o technickej dokumentácii a jej porovnanie so skutočnosťou	10
e) Porovnanie údajov katastra nehnuteľností so skutočnosťou	10
f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia	11
g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia	12
2. Oprava / zosúladenie údajov o majetkovej podstate na liste vlastníctva číslo 3130	12
2.1. Základné pojmy pre zatriedenie a rozdelenie stavby	12
2.2. Výber použitej metódy	14
2.3. Rekapitulácia existujúceho stavu	14
2.4. Členenie bytov a nebytových priestorov, ich užívania, podlahová plocha všetkých bytov a nebytových priestorov; spoluvlastnícke podiely na stavbe a zastavanom pozemku	14
3. Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty	17
3.1. Bytové a nebytové budovy (haly)	17
3.1.1. Sklady a dielne s.č. 1689 na p.č. 15512/3	17
3.1.2. Sklady a šatne s.č. 1689 na p.č. 15512/4	21
3.1.3. Prevádzková budova s.č. 1689 na p.č. 15512/18	26
3.1.4. Garáže s.č. 1689 na p.č. 15512/6-16	29
3.1.5. Prestrešenie vstupu do areálu na p.č. 15512/2 (medzi stavbami na p.č. 15512/17 a 15512/18)	31
3.2. Byty	33
3.2.1. Byt č. 1/1.p., Hraničná 8, Bratislava	33
3.3. Nebytové priestory	35
3.3.1. Byt č. 2/1.p., Hraničná 8, Bratislava	35
3.3.2. Byt č. 3/2.p., Hraničná 8, Bratislava	38
3.3.3. Byt č. 4/2.p., Hraničná 8, Bratislava	40
3.3.4. Nebytový priestor č. 901/priz., Hraničná 8-10, Bratislava	43
3.3.5. Nebytový priestor č. 902/priz., Hraničná 10, Bratislava	45
3.3.6. Nebytový priestor č. 903/1.p., Hraničná 10, Bratislava	48
3.3.7. Nebytový priestor č. 904/2.p., Hraničná 10, Bratislava	50
3.4. Príslušenstvo	53
3.4.1. Vstupná brána do areálu na p.č. 15512/2	53
3.4.2. Plot uličný na p.č. 15512/2	53
3.4.3. Plot pri garážach na p.č. 15512/2	54
3.4.4. Vráta pri budove s.č. 1688 na p.č. 15512/2	54
3.4.5. Prípojky a rozvody vody na p.č. 15512/2	55
3.4.6. Prípojky a rozvody kanalizácie na p.č. 15512/2	55
3.4.7. Kanalizačné šachty na p.č. 15512/2	56
3.4.8. Spevnená plocha asfaltová na p.č. 15512/2	56
3.4.9. Spevnená plocha betónová na p.č. 15512/2	57
3.4.10. Oporný múr pri vstupe do areálu 15512/2	57
3.4.11. Oporný múr pri dielni na p.č. 15512/2	57
3.4.12. Oporný múr pri šatniach na p.č. 15512/2	58
3.4.13. Vonkajšie schodisko pri šatniach na p.č. 15512/2	58
3.5. Rekapitulácia východiskovej a technickej hodnoty	59
4. Stanovenie všeobecnej hodnoty	60
a) Analýza polohy nehnuteľnosti	60
b) Analýza využitia nehnuteľnosti	60
c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti	61
4.1. Stanovenie všeobecnej hodnoty pre skupinu objektov: Stavby a pozemky areálu vlastníka	61
4.1.1. Stavby	61
4.1.1.1. Metóda polohovej diferenciácie	61

4.1.1.1.1. Nebytové budovy	61
4.1.1.2. Kombinovaná metóda	62
4.1.1.2.1. Výnosová hodnota	62
4.1.1.2.2. Kombinácia technickej a výnosovej hodnoty	64
4.1.1.3. Výber vhodnej metódy	64
4.1.2. Pozemky	65
4.1.2.1. Metóda polohovej diferenciácie	65
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.	66
4.2.1. Stavby	66
4.2.1.1. Metóda polohovej diferenciácie	66
4.2.1.1.1. Nebytové priestory	66
4.2.1.2. Kombinovaná metóda	68
4.2.1.2.1. Výnosová hodnota	68
4.2.1.2.2. Kombinácia technickej a výnosovej hodnoty	69
4.2.1.3. Výber vhodnej metódy	70
4.2.2. Pozemky	70
4.2.2.1. Metóda polohovej diferenciácie	70
4.2.2.1.1. Pozemok, LV č. 3130 - k bytu 2	70
4.2.2.1.2. Pozemok, LV č. 3130 - k bytu 3	71
4.2.2.1.3. Pozemok, LV č. 3130 - k bytu 4	72
4.2.2.1.4. Pozemok, LV č. 3130 - k nebytu 901	72
4.2.2.1.5. Pozemok, LV č. 3130 - k nebytu 902	73
4.2.2.1.6. Pozemok, LV č. 3130 - k nebytu 903	74
4.2.2.1.7. Pozemok, LV č. 3130 - k nebytu 904	75
4.3. Stanovenie všeobecnej hodnoty pre skupinu objektov: Byt č. 1 v stavbe s.č. 1688 s príslušenstvom - cudzí vlastník	76
4.3.1. Stavby	76
4.3.1.1. Metóda polohovej diferenciácie	76
4.3.1.1.1. Byty	76
4.3.2. Pozemky	78
4.3.2.1. Metóda polohovej diferenciácie	78
III. ZÁVER	79
Rekapitulácia všeobecnej hodnoty	79
IV. PRÍLOHY	81
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA	115

I. ÚVOD

1. ÚLOHA ZNALCA A PREDMET ZNALECKÉHO SKÚMANIA

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - Nehnuteľnosti areálu INFRA SERVICES, a.s. zapísané na listoch vlastníctva číslo 723, 3130; Hraničná ulica 8, 10, Bratislava; katastrálne územie Nlvy, obec Bratislava - m.č. Ružinov, okres Bratislava II.

2. ÚČEL ZNALECKÉHO ÚKONU

- Odplatný prevod vlastníctva.
- Potreby zákona číslo 431/2002 Z.z. o účtovníctve, v platnom znení.

3. DÁTUM, KU KTORÉMU JE ÚKON VYPRACOVANÝ

dátum rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu: **03.04.2020.**

4. DÁTUM, KU KTORÉMU SA NEHNUTEĽNOSŤ ALEBO STAVBA OHODNOCUJE

dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosti ohodnocujú: **03.04.2020.**

5. PODKLADY NA VYPRACOVANIE ZNALECKÉHO ÚKONU

a) PODKLADY DODANÉ ZADÁVATEĽOM

1. Projektová dokumentácia - Hraničná ul - Kanalizačná prevádzka zo dňa 04/1985, vypracoval: Ing. Taričová.
2. Projektová dokumentácia - Rekonštrukcia kanalizácie - 9 bytových jednotiek zo dňa 10/1970, vypracoval: Hydroconsult Bratislava.
3. Projektová dokumentácia - Zameranie skutkový stav bytovka Hraničná č. 8, zo dňa 07/1995, vypracoval: Ing. Tittel.
4. Projektová dokumentácia - Rekonštrukcia administratívnej budovy a budovy sociálnych zariadení zo dňa 07/2018, vypracoval: Ing. Milan Kollár.
5. Údaje o vekoch stavieb.

b) PODKLADY ZÍSKANÉ ZNALCOM

1. Obhliadka nehnuteľností.
2. Štúdium archívnych materiálov a dokumentov.
3. Fotodokumentácia posudzovaných nehnuteľností.
4. List vlastníctva číslo 723, zo dňa 03.04.2020.
5. List vlastníctva číslo 3130, zo dňa 03.04.2020.
6. Kópia katastrálnej mapy zo dňa 03.04.2020.

6. POUŽITÉ PRÁVNE PREDPISY A LITERATÚRA

- Zákon číslo 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MS SR číslo 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky číslo 492/2004 Z.z. zo dňa 23.08.2004, o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.
- Zákon číslo 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

- Vyhláška Federálneho štatistického úradu číslo 124/1980 Zb. o Jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výroby povahy (predpis v súčasnosti neplatný, no použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov stavieb je spracovaný aj podľa tohto triedenia).
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky číslo 128/2000 Z.z. ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb (predpis v súčasnosti neplatný, no použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov stavieb je spracovaný aj podľa tohto triedenia).
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky číslo 323/2010 Z.z. ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.
- Indexy cien stavebných prác, materiálov a výrobkov spotrebovávaných v stavebníctve SR; Štatistický úrad SR (<https://slovak.statistics.sk>).
- Bradáč A.: Teorie oceňování nemovitostí – 1. část, Akademické nakladatelství CERM Brno, 1994, ISBN 80-85867-36-2.
- Bradáč A.: Teorie oceňování nemovitostí – 2. část, Akademické nakladatelství CERM Brno, 1994, ISBN 80-85867-36-2.
- Bradáč A., Ošlejšek J.: Znalecká činnost ve stavebnictví; CERM Brno, 1994.
- Bradáč A., Fiala J.: Nemovitosti – oceňování a právní vztahy; Linde Praha, a.s., Praha, 1999, ISBN 80-7201-197-9.
- Nič M.: Metodika znaleckej činnosti, STU Bratislava – Stavebná fakulta, Bratislava, 2006, ISBN 978-80-227-2577-4, 80-227-2577-3.
- Ilavský M., Nič M., Majdúch D.: Ohodnocovanie nehnuteľností; Mlpress Bratislava 2012; ISBN 978-80-971021-0-4.
- Vyparina M., Tomko M., Tóth S.: Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi, EDIS – vydavateľstvo ŽU, Žilina, 2008, ISBN 978-80-8070-647-0.
- Vyparina M. a kol.: Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, EDIS – vydavateľstvo ŽU, Žilina, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Vyparina M.: Špecifiká stanovenia všeobecnej hodnoty stavieb metódou priameho porovnávania; Zborník prednášok zo seminára: Špecifiká stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb; ŽU v Žiline – Ústav súdneho inžinierstva – EDIS vydavateľstvo ŽU, Žilina, 2011, ISBN 978-80-554-0334-2.
- Vyparina M. a kol.: Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb kombinovanou metódou; EDIS – vydavateľstvo Žilinskej univerzity v Žiline; ISBN 978-80-554-0818-7; 2013.
- Vyparina M., Kováčová D.: Ohodnocovanie komerčných nehnuteľností na účely zriadenia záložného práva v Slovenskej sporiteľni, a.s.; EDIS - vydavateľstvo Žilinskej univerzity v Žiline; ISBN 978-80-554-0999-3; 2015.
- STN 73 4055/63 - Výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů.
- STN 73 4301/98 - Budovy na bývanie.
- Rozpočtové ukazovatele stavebných objektov, ÚEOS – Komercia, Bratislava, 1998, ISBN 80-88765-18-8.
- Nagy J., Bollová: Ukazovatele priemernej rozpočtovej ceny na mernú jednotku objektu; UNIKA/POLYCEN, Bratislava 1995.
- TEU - technicko ekonomické ukazovatele - 1. až 5. diel; CENEKON, spol. s r.o., Štefánikova 47, Bratislava; 1999.
- Databáza rozpočtových ukazovateľov stavebných objektov ÚRS Praha 1990 – 1993 - softvér HYPO; Kros Žilina.
- Databáza rozpočtových ukazovateľov stavebných objektov CENEKON Bratislava - softvér HYPO; Kros Žilina.
- www.reality.sk, www.trh.sk, www.nehnutenosti.sk
- VZN Mesta Bratislava - dane z nehnuteľností (www.bratislava.sk).

7. DEFINÍCIE POSUDZOVANÝCH VELIČÍN A POUŽITÝCH POSTUPOV

Terminológia / definície posudzovaných / stanovovaných veličín a postupov pri ohodnotení nehnuteľností

Všeobecná hodnota (VŠH) – je znalecký odhad ceny, ktorá by sa dosiahla pri predajoch rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností a stavieb v bežnom obchodnom styku k dátumu ohodnotenia. Všeobecnou hodnotou majetku je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou

i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je *trhová hodnota (market value)* alebo *obecná cena*. Súčasné znenie platnej vyhlášky pre ohodnocovanie nehnuteľností (492/2004 Z.z. – Príloha 3) umožňuje stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností nasledovnými metódami:

- Porovnávacou metódou s už realizovanými prevodmi a prechodmi nehnuteľností v danom mieste a čase.
- Kombinovanou metódou (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu) podľa vzťahu: $V\dot{S}H_S = (a \cdot HV + b \cdot TH) / (a + b)$ (€)
kde: HV – výnosová hodnota stavieb; TH – technická hodnota stavieb; a – váha výnosovej hodnoty; b – váha technickej hodnoty.
- Výnosovou metódou (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos). Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia výnosovosti: $V\dot{S}H_{POZ} = OZ / k$ (€)
kde: OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku; k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Minimálna výška úrokovej miery v percentách sa rovná 1,5-násobku základnej úrokovej sadzby Európskej centrálnej banky, úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.
- Metódou polohovej diferenciácie (= metóda nepriameho porovnania):
a) stavby: $V\dot{S}H_S = TH \cdot k_{PD}$ (€)
kde: TH – technická hodnota stavby; k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.
Pre výpočet koeficientu k_{PD} je na Slovensku zaužívaný postup podľa publikácie: M. Vyparina a kol.: Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb; ŽU v Žiline, 2001. Koeficient k_{PD} sa určuje pomocou tabuliek. Tabuľky sú zostavené zvlášť pre stavby a zvlášť pre byty a nebytové priestory. Posudzovanému objektu sú priradené hodnoty koeficientov predajnosti pre jednotlivé kvalitatívne triedy v rozmedzí 1. – 5. trieda. Výsledný koeficient k_{PD} sa vypočíta ako vážený priemer podľa vzťahu: $k_{PD} = \sum_{i=1}^{P_f} (t_i v_i) / \sum_{i=1}^{P_f} v_i$
kde: t_i – trieda polohy nehnuteľnosti k faktoru; v_i – váha faktoru; P_f – počet faktorov triedy polohy.
b) pozemky: $V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot VH_{MJ} \cdot k_{PD}$ (€)
kde: M – výmera pozemku v m²; VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku; technická hodnota stavby; k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie stanovený nasledovne:
 $k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R$ (-)
kde: k_S – koeficient všeobecnej situácie; k_V – koeficient intenzity využitia; k_D – koeficient dopravných vzťahov; k_F – koeficient funkčného využitia územia; k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku; k_Z – koeficient zvyšujúcich faktorov; k_R – koeficient reduktujúcich faktorov.

Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty (DPH). Ekvivalentným pojmom je *reprodukčná obstarávacia hodnota* alebo *nová cena*. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov sa jedná o *princíp nákladového určenia hodnoty*. Východisková hodnota stavieb sa stanoví podľa základného vzťahu: $VH = M \cdot (RU \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M)$ (€)

- kde: M – počet merných jednotiek,
RU – rozpočtový ukazovateľ – je stanovený v súlade s Prílohou číslo 3 Vyhlášky MS SR číslo 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku,
 k_{CU} – koeficient vyjadrujúci nárast cien stavebných prác a materiálov,
 k_V – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu,
 k_{ZP} – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby,
 k_{VP} – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby,
 k_K – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky,
 k_M – koeficient vyjadrujúci územný vplyv.

Priemerné maximálne sadzby DPH pre stavby pri ich výstavbe:

JKSO / KS, ŠKS	Priemerná sadzba DPH				
	6% ↔ 23%	10% ↔ 23%	14% ↔ 20%	(od 01.01.2004 do 31.12.2010)	(od 01.01.2011)
	(od 01.01.1996 do 30.06.1999)	(od 01.07.1999 do 31.12.2002)	(od 01.01.2003 do 31.12.2003)		
801 / 1ex; 2ex	6,689%	10,527%	14,243%	19,000%	20,000%
802 / 1ex	6,677%	10,518%	14,239%	19,000%	20,000%
803 / 1ex	6,736%	10,563%	14,259%	19,000%	20,000%
811 / 12ex, 22ex	6,561%	10,429%	14,198%	19,000%	20,000%

JKSO / KS, ŠKS	Priemerná sadzba DPH				
	6% ↔ 23% (od 01.01.1996 do 30.06.1999)	10% ↔ 23% (od 01.07.1999 do 31.12.2002)	14% ↔ 20% (od 01.01.2003 do 31.12.2003)	(od 01.01.2004 do 31.12.2010)	(od 01.01.2011)
812 / 1ex, 2ex	6,514%	10,393%	14,181%	19,000%	20,000%
815 / 23ex	6,000%	10,000%	14,000%	19,000%	20,000%
821 / 2141	6,157%	10,120%	14,055%	19,000%	20,000%
827 / 1ex, 2ex	6,000%	10,000%	14,000%	19,000%	20,000%
832 / 2ex	6,000%	10,000%	14,000%	19,000%	20,000%

Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania (HO). Ekvivalentným pojmom je *reprodukčná zostatková hodnota* alebo *časová cena*. Stanoví sa nasledovne: $TH = VH - HO$ alebo: $TH = TS \cdot VH / 100$ (€)

Opotrebenie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebenia stavby. Hodnota vyjadrujúca opotrebenie (HO) je súčet hodnôt vyjadrujúci opotrebenie jednotlivých častí stavby.

Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby: $TS = 100 - O$ (%); kde O je opotrebenie stavby v %.

Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou. Výnosová hodnota stavieb sa môže stanoviť nasledovnými spôsobmi:

- kapitalizáciou budúcich výnosov počas časovo neobmedzeného obdobia výnosovosti (tzv. večná renta): $HV = OZ / k$ (€)
kde: OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos so zohľadnením kapitalizovaného odpisu [€/rok]; k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100], úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.
- kapitalizáciou budúcich výnosov počas časovo obmedzeného obdobia výnosovosti s následným predajom: $HV = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t} + \frac{HL}{(1+k)^n}$ (€)
kde: OZ_t – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos v období t [€/rok]; n – časové obdobie výnosovosti v rokoch uvažované pre výpočet; k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100], úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu; HL – likvidačná hodnota stavieb [€].

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

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

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

Pre účely zákona číslo 431/2002 Z.z. (o účtovníctve) sa pri nehnuteľnostiach rozumie:

- Obstarávací cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním. (Kúpna cena nehnuteľnosti pri odplatnom prevode).
- Reprodukčná obstarávací cena je cena, za ktorú by sa majetok obstaral v čase, keď sa o ňom účtuje. (Východisková hodnota podľa definície vo Vyhláške MS SR číslo 492/2004 Z.z.)
- Reálnou hodnotou rozumie trhovú cenu, alebo ocenenie kvalifikovaným odhadom alebo posudkom znalca v prípade, že trhovú cenu nie je k dispozícii alebo nevyjadruje správne reálnu hodnotu. (Všeobecná hodnota nehnuteľnosti podľa definície vo Vyhláške MS SR číslo 492/2004 Z.z.)

- Technická hodnota podľa definície vo Vyhláške MS SR číslo 492/2004 Z.z. je obsahovo zhodná s pojmom reprodukčná zostatková hodnota (časová cena).

8. OSOBITNÉ POŽIADAVKY ZADÁVATEĽA

Do ohodnotenia zahrnúť aj cudzí byt č. 1 s príslušenstvom (nie vo vlastníctve Infra Services, a.s.) zapísaný na liste vlastníctva č. 3130.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

A) VÝBER POUŽITEJ METÓDY

Pre ohodnotenie nehnuteľností je aplikovaná príloha číslo 3 Vyhlášky MS SR číslo 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Z dôvodov neexistencie relevantných a hodnoverných podkladov pre priame porovnanie je použitá pre stanovenie všeobecnej hodnoty metóda polohovej diferenciácie (= metóda nepriameho porovnania) a aj metóda kombinovaná.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanej ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3 a katalógu rozpočtových ukazovateľov CENEKON 2010. Rozpočtový ukazovateľ stavby je stanovený v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2019.

B) VLASTNÍCKE A EVIDENČNÉ ÚDAJE

List vlastníctva číslo: 723
 Katastrálne územie: Nivy
 Obec: Bratislava - m.č. Ružinov
 Okres: Bratislava II.
 Miesto nehnuteľnosti: Hraničná ulica číslo 10, Bratislava

A. Majetková podstata:

Pozemky - parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape:

- * Parcela číslo 15512/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4333 m²
- * Parcela číslo 15512/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 318 m²
- * Parcela číslo 15512/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 286 m²
- * Parcela číslo 15512/5 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²
- * Parcela číslo 15512/6 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 37 m²
- * Parcela číslo 15512/7 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 36 m²
- * Parcela číslo 15512/8 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 38 m²
- * Parcela číslo 15512/9 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 36 m²
- * Parcela číslo 15512/10 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 36 m²
- * Parcela číslo 15512/11 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 36 m²
- * Parcela číslo 15512/12 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 36 m²
- * Parcela číslo 15512/13 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 36 m²
- * Parcela číslo 15512/14 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 36 m²
- * Parcela číslo 15512/15 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 36 m²
- * Parcela číslo 15512/16 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 39 m²
- * Parcela číslo 15512/18 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 123 m²

Stavby:

- * Sklad a dielne súpisné číslo 1689 na parcele číslo 15512/3
- * Sklad a šatne súpisné číslo 1689 na parcele číslo 15512/4

- * Sklad súpisné číslo 1689 na parcele číslo 15512/5
- * Garáž súpisné číslo 1689 na parcele číslo 15512/6
- * Garáž súpisné číslo 1689 na parcele číslo 15512/7
- * Garáž súpisné číslo 1689 na parcele číslo 15512/8
- * Garáž súpisné číslo 1689 na parcele číslo 15512/9
- * Garáž súpisné číslo 1689 na parcele číslo 15512/10
- * Garáž súpisné číslo 1689 na parcele číslo 15512/11
- * Garáž súpisné číslo 1689 na parcele číslo 15512/12
- * Garáž súpisné číslo 1689 na parcele číslo 15512/13
- * Garáž súpisné číslo 1689 na parcele číslo 15512/14
- * Garáž súpisné číslo 1689 na parcele číslo 15512/15
- * Garáž súpisné číslo 1689 na parcele číslo 15512/16
- * Prevádzková budova súpisné číslo 1689 na parcele číslo 15512/18

B. Vlastníci:

1 - Infra Services, a.s., Hraničná 10, Bratislava
IČO: 43 898 190

podiel: 1/1

C. Ďarchy: Žiadne - bez zápisu.

List vlastníctva číslo: 3130

Katastrálne územie: Nivy

Obec: Bratislava - m.č. Ružinov

Okres: Bratislava II.

Miesto nehnuteľnosti: Hraničná ulica číslo 8, Bratislava

A. Majetková podstata:

Pozemky - parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape:

* Parcela číslo 15512/17 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 373 m²

Stavby:

* Budova súpisné číslo 1688 na parcele číslo 15512/17

* Byt číslo 1 na 1. poschodí, Hraničná 8, Bratislava

* Byt číslo 2 na 1. poschodí, Hraničná 8, Bratislava

* Byt číslo 3 na 2. poschodí, Hraničná 8, Bratislava

* Byt číslo 4 na 2. poschodí, Hraničná 8, Bratislava

* Nebytový priestor číslo 1 na prízemí, Hraničná 8, Bratislava

* Nebytový priestor číslo 2 na prízemí, Hraničná 8, Bratislava

* Nebytový priestor číslo 3 na prízemí, Hraničná 8, Bratislava

* Nebytový priestor číslo 4 na prízemí, Hraničná 8, Bratislava

* Nebytový priestor číslo 5 na prízemí, Hraničná 8, Bratislava

* Nebytový priestor číslo 6 na prízemí, Hraničná 8, Bratislava

* Nebytový priestor číslo 10 na prízemí, Hraničná 8, Bratislava

* Nebytový priestor číslo 11 na 1. poschodí, Hraničná 8, Bratislava

* Nebytový priestor číslo 12 na 2. poschodí, Hraničná 8, Bratislava

B. Vlastníci:

8 - Vladimír Náplava, Lovinského 37, Bratislava

dátum narodenia: 05.01.1961

podiel: - byt č. 1: 1 / 2

- dom: 4939 / 179086

15 - Igor Náplava, Budatínska 31, Bratislava

dátum narodenia: 17.02.1958

podiel: - byt č. 1: 1 / 2

- dom: 4939 / 179086

Poznámka: Spoluvlastnícky podiel na dome a pozemkoch prislúchajúci celému (1/1) bytu číslo 1 = 4939/89543.

2 - Infra Services, a.s., Hraničná 10, Bratislava

IČO: 43 898 190

podiel: - byt č. 2: 1 / 1

- dom: 10538 / 89543

3 - Infra Services, a.s., Hraničná 10, Bratislava

IČO: 43 898 190

podiel: - byt č. 3: 1 / 1

- dom: 5029 / 89543

4 - Infra Services, a.s., Hraničná 10, Bratislava

IČO: 43 898 190

podiel: - byt č. 4: 1 / 1

5 - Infra Services, a.s., Hraničná 10, Bratislava IČO: 43 898 190	podiel: - nebyt č. 1: 1 / 1 - dom: 2268 / 89543
6 - Infra Services, a.s., Hraničná 10, Bratislava IČO: 43 898 190	podiel: - nebyt č. 2: 1 / 1 - dom: 1890 / 89543
9 - Infra Services, a.s., Hraničná 10, Bratislava IČO: 43 898 190	podiel: - nebyt č. 3: 1 / 1 - dom: 1687 / 89543
10 - Infra Services, a.s., Hraničná 10, Bratislava IČO: 43 898 190	podiel: - nebyt č. 4: 1 / 1 - dom: 1863 / 89543
11 - Infra Services, a.s., Hraničná 10, Bratislava IČO: 43 898 190	podiel: - nebyt č. 5: 1 / 1 - dom: 1890 / 89543
12 - Infra Services, a.s., Hraničná 10, Bratislava IČO: 43 898 190	podiel: - nebyt č. 6: 1 / 1 - dom: 1890 / 89543
13 - Infra Services, a.s., Hraničná 10, Bratislava IČO: 43 898 190	podiel: - nebyt č. 10: 1 / 1 - dom: 13162 / 89543
14 - Infra Services, a.s., Hraničná 10, Bratislava IČO: 43 898 190	podiel: - nebyt č. 11: 1 / 1 - dom: 17254 / 89543
1 - Infra Services, a.s., Hraničná 10, Bratislava IČO: 43 898 190	podiel: - nebyt č. 12: 1 / 1 - dom: 16708 / 89543

C. Ľarchy:

- Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa § 15 Zákona číslo 182/1993 Z.z. v znení Zákona číslo 151/1995 Z.z. (vzniknuté zo zákona).

C) ÚDAJE O OBHLIADKE A ZAMERANÍ PREDMETU POSÚDENIA

Vlastná obhliadka ohodnocovaných nehnuteľností bola vykonaná dňa 03.04.2020 v prítomnosti zástupcu zadávateľa. Súčasťou obhliadky bolo zistenie technického stavu stavieb, zameranie stavieb - overenie rozmerov stavieb podstatných pre posúdenie / ohodnotenie, a bola vyhotovená fotodokumentácia nehnuteľností.

D) ÚDAJE O TECHNICKEJ DOKUMENTÁCII A JEJ POROVNANIE SO SKUTOČNOSŤOU

Pre posúdenie definovaných stavieb bola poskytnutá čiastočná projektová dokumentácia - pôdorysy stavieb. Poskytnuté pôdorysy objektu nekorešpondujú úplne so skutkovým stavom. Rozmery podstatné pre ohodnotenie (posúdenie) boli zamerané (overené) pri obhliadke.

Doklad o veku stavby nebol dodaný - bol oznámený ústne pri obhliadke.

E) POROVNANIE ÚDAJOV KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ SO SKUTOČNOSŤOU

Pri obhliadke posudzovaných nehnuteľností bol zistený čiastočný právny nesúlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou. Nesúlad spočíva v nasledovnom:

- Na liste vlastníctva č. 723 je v majetkovej podstate zapísaných 11 stavieb - garáží. Takýto zápis nie je v súlade so skutkovým stavom - susediace garáže sú vzájomne funkčne prepojené - je to jedna stavba pre garážovanie so súpisným číslom 1689 situovaná na 11 parcelách č. 15512/6-16; na parcele č. 15512/16 sa nenachádza garáž (denná miestnosť šoférov).
- Na liste vlastníctva č. 3130 sú evidované byty a nebytové priestory v stavbe s.č. 1688. Existujúca evidencia má pravdepodobne značné kvalitatívne rezervy - je nepresná, nezrozumiteľná a pravdepodobne zmatečná (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 je v ďalšom texte spracovaný nový výpočet podlahových plôch a spoluvlastníckych podielov bytov a nebytov v stavbe.

Vlastnícky neusporiadané nehnuteľnosti neboli špecifikované zadávateľom ani identifikované pri obhliadke.

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

I. Skupina objektov: Stavby a pozemky areálu vlastníka

1. Sklady a dielne s.č. 1689 na p.č. 15512/3
2. Sklady a šatne s.č. 1689 na p.č. 15512/4
3. Prevádzková budova s.č. 1689 na p.č. 15512/18
4. Garáže s.č. 1689 na p.č. 15512/6-16
5. Prestrešenie vstupu do areálu na p.č. 15512/2 (medzi stavbami na p.č. 15512/17 a 15512/18)
6. Vstupná brána do areálu na p.č. 15512/2
7. Plot uličný na p.č. 15512/2
8. Plot pri garážach na p.č. 15512/2
9. Vráta pri budove s.č. 1688 na p.č. 15512/2
10. Prípojky a rozvody vody na p.č. 15512/2
11. Prípojky a rozvody kanalizácie na p.č. 15512/2
12. Kanalizačné šachty na p.č. 15512/2
13. Spevnená plocha asfaltová na p.č. 15512/2
14. Spevnená plocha betónová na p.č. 15512/2
15. Oporný múr pri vstupe do areálu 15512/2
16. Oporný múr pri dielni na p.č. 15512/2
17. Oporný múr pri šatniach na p.č. 15512/2
18. Vonkajšie schodisko pri šatniach na p.č. 15512/2
19. Pozemok, LV č. 723 - parc. č. 15512/2 (4 333 m²)
20. Pozemok, LV č. 723 - parc. č. 15512/3 (318 m²)
21. Pozemok, LV č. 723 - parc. č. 15512/4 (286 m²)
22. Pozemok, LV č. 723 - parc. č. 15512/5 (18 m²)
23. Pozemok, LV č. 723 - parc. č. 15512/6 (37 m²)
24. Pozemok, LV č. 723 - parc. č. 15512/7 (36 m²)
25. Pozemok, LV č. 723 - parc. č. 15512/8 (38 m²)
26. Pozemok, LV č. 723 - parc. č. 15512/9 (36 m²)
27. Pozemok, LV č. 723 - parc. č. 15512/10 (36 m²)
28. Pozemok, LV č. 723 - parc. č. 15512/11 (36 m²)
29. Pozemok, LV č. 723 - parc. č. 15512/12 (36 m²)
30. Pozemok, LV č. 723 - parc. č. 15512/13 (36 m²)
31. Pozemok, LV č. 723 - parc. č. 15512/14 (36 m²)
32. Pozemok, LV č. 723 - parc. č. 15512/15 (36 m²)
33. Pozemok, LV č. 723 - parc. č. 15512/16 (39 m²)
34. Pozemok, LV č. 723 - parc. č. 15512/18 (123 m²)

II. Skupina objektov: Byty a nebytové priestory v stavbe s.č. 1688 s príslušenstvom - vo vlastníctve Infra Services, a.s.

1. Byt č. 2/1.p., Hraničná 8, Bratislava
2. Byt č. 3/2.p., Hraničná 8, Bratislava
3. Byt č. 4/2.p., Hraničná 8, Bratislava
4. Nebytový priestor č. 901/príz., Hraničná 8-10, Bratislava
5. Nebytový priestor č. 902/príz., Hraničná 10, Bratislava
6. Nebytový priestor č. 903/1.p., Hraničná 10, Bratislava
7. Nebytový priestor č. 904/2.p., Hraničná 10, Bratislava
8. Pozemok, LV č. 3130 - k bytu 2 - parc. č. 15512/17 (35,33 m²)
9. Pozemok, LV č. 3130 - k bytu 3 - parc. č. 15512/17 (17,7 m²)
10. Pozemok, LV č. 3130 - k bytu 4 - parc. č. 15512/17 (36,13 m²)

11. Pozemok, LV č. 3130 - k nebytu 901 - parc. č. 15512/17 (51,42 m²)
12. Pozemok, LV č. 3130 - k nebytu 902 - parc. č. 15512/17 (57,69 m²)
13. Pozemok, LV č. 3130 - k nebytu 903 - parc. č. 15512/17 (74 m²)
14. Pozemok, LV č. 3130 - k nebytu 904 - parc. č. 15512/17 (83,02 m²)

III. Skupina objektov: Byt č. 1 v stavbe s.č. 1688 s príslušenstvom - cudzí vlastník

1. Byt č. 1/1.p., Hraničná 8, Bratislava
2. Pozemok, LV č. 3130 - k bytu 1 - parc. č. 15512/17 (17,7 m²)

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

1. Sklad s.č. 1689 na p.č. 15512/5 (stavba neexistuje)

2. OPRAVA / ZOSÚLADENIE ÚDAJOV O MAJETKOVEJ PODSTATE NA LISTE VLASTNÍCTVA ČÍSLO 3130

Ako už bolo konštatované 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 je v ďalšom texte spracovaný nový výpočet podlahových plôch a spoluvlastníckych podielov bytov a nebytov v stavbe.

2.1. ZÁKLADNÉ POJMY PRE ZATRIEDENIE A ROZDELENIE STAVBY

V zmysle Zákona číslo 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v platnom znení:

Bytové budovy sú stavby, ktorých najmenej polovica podlahovej plochy je určená na bývanie. Medzi bytové budovy patria:

- a) bytové domy,
- b) rodinné domy,
- c) ostatné budovy na bývanie, napríklad detské domovy, študentské domovy, domovy dôchodcov a útulky pre bezdomovcov.

1. Bytový dom je budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a z viacerých bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie. Bytovým domom sa na účely tejto metodiky rozumie dom, v ktorom byty a nebytové priestory sú vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

1. Spoločnými časťami bytového (polyfunkčného) domu sa rozumie časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie, najmä základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

1. Spoločnými zariadeniami bytového (polyfunkčného) domu sa rozumie tie zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie, najmä výťahy, pracovne, kotolne, sušiarne, kočíkárne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu, a slúžia výlučne tomuto domu.

- Spoločnými časťami a príslušenstvom bytového (polyfunkčného) domu, ktoré nie sú stavebnou súčasťou domu, sa rozumie stavby a trvalé porasty, ktoré sa nachádzajú na príľahlých pozemkoch, a to najmä oplotenia a prístrešky
- Rodinný dom je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie.
 - Nebytové budovy sú stavby, v ktorých je viac ako polovica ich využiteľnej podlahovej plochy určená na nebytové účely. Medzi nebytové budovy patria:
 - a) hotely, motely, penzióny a ostatné ubytovacie zariadenia na krátkodobé pobyty,
 - b) budovy pre administratívu, správu a na riadenie, pre banky a pošty,
 - c) budovy pre obchod a služby vrátane autoservisov a čerpacích staníc,
 - d) dopravné a telekomunikačné budovy, stanice, hangáre, depá, garáže a kryté parkoviská,
 - e) priemyselné budovy a sklady, nádrže a silá,
 - f) budovy pre kultúru a na verejnú zábavu, pre múzeá, knižnice a galérie,
 - g) budovy pre školstvo, na vzdelávanie a výskum,
 - h) nemocnice, zdravotnícke a sociálne zariadenia,
 - i) kryté budovy pre šport, poľnohospodárske budovy a sklady, stajne a maštale,
 - k) budovy a miesta na vykonávanie náboženských aktivít, krematóriá a cintoríny,
 - l) kultúrne pamiatky, ktoré nie sú bytovými budovami,
 - m) ostatné nebytové budovy, napríklad nápravné zariadenia alebo kasárne.

Ak sú budovy určené na rôzne účely, rozlišujú sa podľa hlavného účelu, na ktorý pripadá najväčšia časť využiteľnej podlahovej plochy.

Ak časť nebytovej budovy slúži na bývanie, vzťahujú sa na túto časť požiadavky na bytové budovy.

V zmysle Zákona číslo 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení:

- Bytom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.
- Bytovým domom (ďalej len „dom“) sa na účely tohto zákona rozumie budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
- Nebytovým priestorom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.
- Spoločnými časťami domu sa na účely tohto zákona rozumie časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
- Spoločnými zariadeniami domu sa na účely tohto zákona rozumie zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, práčovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkárne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové pripojky.
- Spoločnými časťami domu a príslušenstvom domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu (ďalej len „príslušenstvo“), sa na účely tohto zákona rozumie oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvorie, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu (ďalej len „príľahlý pozemok“).
- Podlahovou plochou bytu sa na účely tohto zákona rozumie podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu, bez plochy terás, lodžií a balkónov; to neplatí pri terasách, ktoré nie sú spoločnými časťami domu.
- Garážou v dome sa na účely tohto zákona rozumie nebytový priestor v dome, ktorý je podľa rozhodnutia stavebného úradu určený na odstavenie a parkovanie vozidiel.
- Garážovým stojiskom sa na účely tohto zákona rozumie plošne vymedzená časť garáže v dome; garážové stojisko nie je samostatným nebytovým priestorom.
- Skladovým priestorom sa na účely tohto zákona rozumie časť nebytového priestoru v dome určeného podľa rozhodnutia stavebného úradu na skladovanie, ktorá je fyzicky oddelená od ostatných častí tohto nebytového priestoru, ak nejde o príslušenstvo bytu.

V zmysle § 24 zákona číslo 182/1993 Zb. v znení neskorších predpisov:

- (1) Ustanovenia tohto zákona týkajúce sa bytového domu sa vzťahujú aj na budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu, ak je v nich najmenej jedna tretina podlahovej plochy určená na bývanie a majú najmenej štyri byty. Ustanovenia tohto zákona sa primerane vzťahujú aj na iné budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu s výnimkou § 29 a 29a ods. 1; na správcu týchto budov sa nevzťahuje osobitný predpis.
- (2) Ustanovenie odseku 1 sa nevzťahuje na budovy a nebytové priestory v budovách, na ktorých prevod vlastníctva sa vzťahuje osobitný predpis - *Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 374/1996 Z.z.*

2.2. VÝBER POUŽITEJ METÓDY

Pre všetky ďalšie výpočty je aplikovaná metodika definovaná zákonom číslo 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákonom číslo 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Veľkosť spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome (stavbe) na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu, je určená podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome (stavbe).

2.3. REKAPITULÁCIA EXISTUJÚCEHO STAVU

Rekapitulácia podlahových plôch a spoluvlastníckych podielov na stavbe - existujúci stav podľa listu vlastníctva						
Budova s.č. 1688 na p.č. 15512/17, Hraničná 8, 10, Bratislava						
Priestor	Číslo	Vchod č.	Podlažie (poschodie)	Podlahová plocha (m ²)	Spoluvlastnícky podiel na stavbe a zastavanom pozemku	
Byt	1	8	2 (1)	49,39	4939 / 89543	5,5158%
Byt	2	8	2 (1)	105,38	10538 / 89543	11,7686%
Byt	3	8	3 (2)	50,29	5029 / 89543	5,6163%
Byt	4	8	3 (2)	104,25	10425 / 89543	11,6425%
Spolu byty:				309,31	30931 / 89543	34,5432%
Nebyt	1	8	1 (príz.)	22,68	2268 / 89543	2,5329%
Nebyt	2	8	1 (príz.)	18,90	1890 / 89543	2,1107%
Nebyt	3	8	1 (príz.)	16,87	1687 / 89543	1,8840%
Nebyt	4	8	1 (príz.)	18,63	1863 / 89543	2,0806%
Nebyt	5	8	1 (príz.)	18,90	1890 / 89543	2,1107%
Nebyt	6	8	1 (príz.)	18,90	1890 / 89543	2,1107%
Nebyt	10	8	1 (príz.)	131,62	13162 / 89543	14,6991%
Nebyt	11	8	2 (1)	172,54	17254 / 89543	19,2690%
Nebyt	12	8	3 (2)	167,08	16708 / 89543	18,6592%
Spolu nebyty:				586,12	58612 / 89543	65,4568%
SPOLU:				895,43	89543 / 89543	100,0000%
					1 / 1	100,0000%

2.4. ČLENENIE BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV, ICH UŽÍVANIA, PODLAHOVÁ PLOCHA VŠETKÝCH BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV; SPOLUVLASTNÍCKE PODIELY NA STAVBE A ZASTAVANOM POZEMKU

Veľkosť spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v stavbe na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu, je určená podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome - stavbe.

Ako už bolo konštatované v predchádzajúcej časti, zákon číslo 182/1993 Z.z. definuje Podlahovou plochou bytu nasledovne: Podlahovou plochou sa na účely tohto zákona rozumie podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu, bez plochy lodžií a balkónov.

Je možné tiež konštatovať, že v našom legislatívnom systéme v súčasnej dobe neexistujú definície pojmov ako sú **suterén, prízemie, poschodie**; existujú len pojmy **podzemné** alebo **nadzemné podlažie** ! Napriek tomu je veľké množstvo zápisov v katastri nehnuteľnosti zrealizovaných s použitím starých (neplatných) pojmov (aj tento zákon č. 182/1993 Z.z. sa odvoláva občas na „poschodia“).

Podlahové plochy bytov a nebytových priestorov v stavbe:

Budova s.č. 1688 na p.č. 15512/17, Hraničná 8, 10, Bratislava

Byt číslo:		1	
Podlažie:		1. poschodie = 2. nadzemné podlažie	
Označenie	Účel	Výpočet	Plocha [m ²]
	Izba	3,6*5,4	19,44
	Spolu - obytná plocha:		19,44
PRÍSLUŠENSTVO BYTU:			
	Kuchyňa	3,4*3,25	11,05
	Predsieň	2,0*1,5	3,00
	Kúpeľňa	1,75*2,0-0,95*1,1	2,46
	WC	1,3*0,85	1,11
	Spolu - príslušenstvo bytu (v byte):		17,62
PRÍSLUŠENSTVO BYTU (mimo bytu):			
	Pivnica		3,10
	Spolu - príslušenstvo bytu (mimo bytu):		3,10
	Spolu - príslušenstvo bytu:		20,72
	Spolu - podlahová plocha bytu [m ²]:		40,16

Byt číslo:		2	
Podlažie:		1. poschodie = 2. nadzemné podlažie	
Označenie	Účel	Výpočet	Plocha [m ²]
	Izba	3,4*5,4	18,36
	Izba	3,6*3,75	13,50
	Izba	3,4*5,4	18,36
	Spolu - obytná plocha:		50,22
PRÍSLUŠENSTVO BYTU:			
	Kuchyňa	4,3*3,75-2,8*1,65	11,51
	Predsieň	4,35*1,5	6,53
	Chodba	3,6*1,5	5,40
	Kúpeľňa	1,5*1,6	2,40
	WC	1,1*0,9	0,99
	Spolu - príslušenstvo bytu (v byte):		26,83
PRÍSLUŠENSTVO BYTU (mimo bytu):			
	Pivnica		3,10
	Spolu - príslušenstvo bytu (mimo bytu):		3,10
	Spolu - príslušenstvo bytu:		29,93
	Spolu - podlahová plocha bytu [m ²]:		80,15

Byt číslo:		3	
Podlažie:		2. poschodie = 3. nadzemné podlažie	
Označenie	Účel	Výpočet	Plocha [m ²]
	Izba	3,6*5,4	19,44
	Spolu - obytná plocha:		19,44
PRÍSLUŠENSTVO BYTU:			
	Kuchyňa	3,4*3,25	11,05
	Predsieň	2,0*1,5	3,00
	Kúpeľňa	1,75*2,0-0,95*1,1	2,46
	WC	1,3*0,85	1,11
	Spolu - príslušenstvo bytu (v byte):		17,62
PRÍSLUŠENSTVO BYTU (mimo bytu):			
	Pivnica		3,10
	Spolu - príslušenstvo bytu (mimo bytu):		3,10
	Spolu - príslušenstvo bytu:		20,72
	Spolu - podlahová plocha bytu [m ²]:		40,16

Byt číslo:		4	
Podlažie:		2. poschodie = 3. nadzemné podlažie	
Označenie	Účel	Výpočet	Plocha [m ²]
	Izba	3,4*5,4	18,36

Izba	3,6*3,75	13,50
Izba	3,4*5,4	18,36
Spolu - obytná plocha:		50,22
PRÍSLUŠENSTVO BYTU:		
Kuchyňa	4,3*3,75-2,8*1,65	11,51
Predsieň	4,35*1,5	6,53
Chodba	3,6*1,5	5,40
Kúpeľňa	1,5*1,6	2,40
WC	1,1*0,9	0,99
Spolu - príslušenstvo bytu (v byte):		26,83
PRÍSLUŠENSTVO BYTU (mimo bytu):		
Pivnica		4,90
Spolu - príslušenstvo bytu (mimo bytu):		4,90
Spolu - príslušenstvo bytu:		31,73
Spolu - podlahová plocha bytu [m ²]:		81,95

Nebytový priestor číslo:		901	
Podlažie:		prízemie = 1. N.P.	
Kód druhu nebytového priestoru:		2 - garáž	
Označenie	Účel	Výpočet	Plocha [m ²]
	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
Spolu - podlahová plocha nebytu [m ²]:			116,64

Nebytový priestor číslo:		902	
Podlažie:		prízemie = 1. N.P.	
Kód druhu nebytového priestoru:		3 - zariadenie administratívy	
Označenie	Účel	Výpočet	Plocha [m ²]
	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
	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
Spolu - podlahová plocha nebytu [m ²]:			130,86

Nebytový priestor číslo:		903	
Podlažie:		1. poschodie = 2. nadzemné podlažie	
Kód druhu nebytového priestoru:		3 - zariadenie administratívy	
Označenie	Účel	Výpočet	Plocha [m ²]
	Chodba	11,8*1,5	17,70
	Chodba so schodiskom	2,5*5,4	13,50
	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
	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
Spolu - podlahová plocha nebytu [m ²]:			167,85

Nebytový priestor číslo:		904	
Podlažie:		2. poschodie = 3. nadzemné podlažie	
Kód druhu nebytového priestoru:		3 - zariadenie administratívy	
Označenie	Účel	Výpočet	Plocha [m ²]
	Chodba	8,2*1,5+1,1*1,15	13,57

	Chodba so schodiskom	2,5*5,4	13,50
	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
	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	14,25*5,4	76,95
Spolu - podlahová plocha nebytu [m ²]:			188,32

Poznámka: Pôdorysné schémy stavby, z ktorých boli stanovené predchádzajúce výpočty, sú v prílohách posudku.

Rekapitulácia podlahových plôch a spoluvlastníckych podielov na stavbe a zastavanom pozemku - nový stav						
Budova s.č. 1688 na p.č. 15512/17, Hraničná 8, 10, Bratislava						
Priestor	Číslo	Vchod č.	Podlažie (poschodie)	Podlahová plocha (m ²)	Spoluvlastnícky podiel na stavbe a zastavanom pozemku	
Byt	1	8	2 (1)	40,16	4016 / 84609	4,7465%
Byt	2	8	2 (1)	80,15	8015 / 84609	9,4730%
Byt	3	8	3 (2)	40,16	4016 / 84609	4,7465%
Byt	4	8	3 (2)	81,95	8195 / 84609	9,6857%
Spolu byty:				242,42	24242 / 84609	28,6518%
Nebyt	901	8-10	1 (príz.)	116,64	11664 / 84609	13,7858%
Nebyt	902	10	1 (príz.)	130,86	13086 / 84609	15,4664%
Nebyt	903	10	2 (1)	167,85	16785 / 84609	19,8383%
Nebyt	904	10	3 (2)	188,32	18832 / 84609	22,2577%
Spolu nebyty:				603,67	60367 / 84609	71,3482%
SPOLU:				846,09	84609 / 84609	100,0000%
					1 / 1	100,0000%

3. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

3.1. BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

3.1.1. SKLADY A DIELNE S.Č. 1689 NA P.Č. 15512/3

UMIESTNENIE STAVBY

Stavba je situovaná na areáli na Hraničnej ulici číslo orientačné 10 v Bratislave, v katastrálnom území Nivy v obci Bratislava - m.č. Ružinov v okrese Bratislava II. Je situovaná na parcele číslo 15512/3 a má pridelené súpisné číslo 1689. Stavba je situovaná ako samostatne stojaca.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE

Stavba je celkovo dvojpodlažná - obsahuje suterén a prízemie. Z hľadiska dispozičného členenia stavba obsahuje:

- V suteréne (1. P.P.) sa nachádzajú sklady a technologický priestor.
- Na prízemí (1. N.P.) sa nachádzajú dielne, vstupná predsieň, sociálne zariadenia.

Pôdorysná schéma a rez stavbou sú v prílohách posudku.

TECHNICKÝ POPIS

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

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

Objekt je napojený na verejný vodovod; verejnú kanalizáciu, na rozvod elektriny (svetelnej a motorickej). Objekt má osadený bleskozvod.

TECHNICKÝ STAV

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.

FOTODOKUMENTÁCIA STAVBY







ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 19 budovy výrobné priemyselné špeciálne - ostatné

KS: 2304 Stavby ťažkého priemyslu i. n.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
319,07*0,40	127,63
Spodná stavba	
319,07*3,0	957,21
Vrchná stavba	
319,07*(3,0+3,80)	2 169,68
Zastrešenie	
319,07*0,40	127,63
Obstavaný priestor stavby celkom	3 382,15

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	23,90*13,35	319,07	Repr. 3,0		3
Nadzemné	1	23,90*13,35	319,07	Repr. 3,80		3,8

Priemerná zastavaná plocha:

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

Priemerná výška podlaží:

$$(319,07 * 3 + 319,07 * 3,8) / (319,07 + 319,07) = 3,40 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

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

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,4) = 0,9176$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	8,44
2	Zvislé konštrukcie	21,00	1,00	21,00	22,16
3	Stropy	11,00	1,00	11,00	11,61
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,33
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,11
6	Klampske konštrukcie	1,00	1,05	1,05	1,11
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,05	6,30	6,65
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,17
9	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,40	0,40	0,42
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	1,15	3,45	3,64
12	Vráta	1,00	0,50	0,50	0,53
13	Okná	5,00	1,20	6,00	6,33
14	Povrchy podláh	3,00	0,95	2,85	3,01
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,22

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,33
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,06
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,11
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,11
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,11
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,40	1,20	1,27
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	5,28
	Spolu	100,00		94,75	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 94,75 / 100 = 0,9475$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,594$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,08$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$

$VH = 71,57 €/m^3 * 2,594 * 0,9475 * 0,9952 * 0,9176 * 0,939 * 1,08$

$VH = 162,9046 €/m^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklady a dielne s.č. 1689 na p.č. 15512/3	1974	46	44	90	51,11	48,89

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$162,9046 €/m^3 * 3382,15 m^3$	550 967,79
Technická hodnota	$48,89 \% \text{ z } 550 967,79 €$	269 368,15

3.1.2. SKLADY A ŠATNE S.Č. 1689 NA P.Č. 15512/4

UMIESTNENIE STAVBY

Stavba je situovaná na areáli na Hraničnej ulici číslo orientačné 10 v Bratislave, v katastrálnom území Nivy v obci Bratislava - m.č. Ružinov v okrese Bratislava II. Je situovaná na parcele číslo 15512/4 a má pridelené súpisné číslo 1689. Stavba je situovaná ako samostatne stojaca.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE

Stavba je celkovo dvojpodlažná - obsahuje suterén a prízemie. Z hľadiska dispozičného členenia stavba obsahuje:

- V suteréne (1. P.P.) sa nachádzajú sklady, výmenníková stanica, šatne, WC, sprchy, denná miestnosť, chodby.
- Na prízemí (1. N.P.) sa nachádza chodba, kancelária, šatne, sprchy, WC.

Pôdorysná schéma a rez stavbou sú v prílohách posudku.

TECHNICKÝ POPIS

Objekt je osadený v rovinnom teréne. Založenie objektu je na betónových základových pásoch pod nosnými stenami. Vertikálny nosný systém je vytvorený ako murovaný. Horizontálny nosný systém je vytvorený ako železobetónová trámová doska. Objekt je zastrešený plochou strechou. Krytina na streche je z asfaltových natavovacích pásov. Klampiarske konštrukcie (žľaby, zvody, prieniky) sú zrealizované z pozinkovaného plechu; parapety okien z hliníkového plechu. Fasády sú vytvorené ako brizolitové škrabané. Podlahy sú vytvorené z hladného betónu v skladoch suterénu a z keramickej dlažby a lepených povlakoch v ostatných priestoroch. Úprava povrchov stien je vápennou hladkou omietkou, v sociálnych zariadeniach je keramický obklad stien. V sociálnych zariadeniach sú primerané zariaďovacie predmety - pisoáre, záchodové misy, umývadla, výlevky, sprchové kúty / boxy. Vstupné dvere do objektu sú plastové presklenné, ostatné dvere sú plastové presklenné. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom.

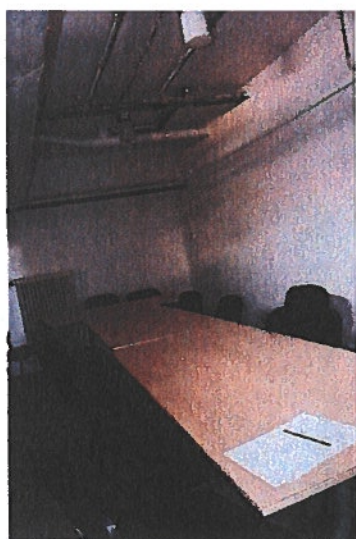
Vykurovanie objektu je ústredné - objekt na napojený na teplovod. Radiátory sú plechové ploché (KORAD). Príprava TÚV je ústredná.

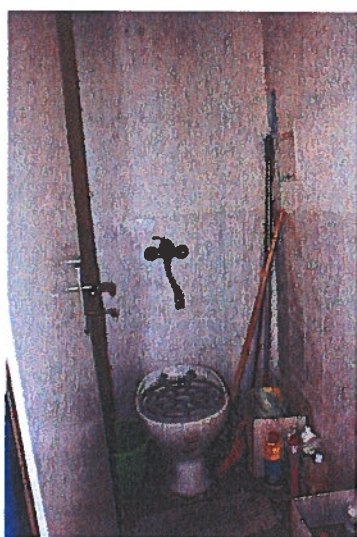
Objekt je napojený na verejný vodovod; verejnú kanalizáciu, na rozvod elektriny (svetelnej a motorickej). Objekt má osadený bleskozvod.

TECHNICKÝ STAV

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.

FOTODOKUMENTÁCIA STAVBY







ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 21 budovy sociálnych a hygienických zariadení

KS: 1274 Ostatné budovy, inde neklasifikované

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy 289,70*0,35	101,40
Spodná stavba (29,85*7,6+9,1*5,85)*2,9+2*2,0*2,4*1,7	828,60
Vrchná stavba (29,85*7,6+9,1*5,85)*2,9	812,28
Zastrešenie 287,90*0,35	100,77
Ostatné schody do suterénu 6,5*1,0*1,7	11,05
schody na prízemie 3,75*1*1,2+1,75*1,2*0,5*1,5	6,08
schody na prízemie 1,5*1,1*1,2+1,75*1,2*0,5*1,5	3,56
Obstavaný priestor stavby celkom	1 863,74

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,630 / 30,1260 = 87,30 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	$29,85 \times 7,6 + 9,1 \times 5,85 + 2 \times 2,0 \times 2,4$	289,7	Repr.	$((29,85 \times 7,6 + 9,1 \times 5,85) \times 2,9 + 2 \times 2,0 \times 2,4) / 4 \times 1,7$	2,860
Nadzemné	1	$29,85 \times 7,6 + 9,1 \times 5,85$	280,1	Repr.	2,9	2,9

Priemerná zastavaná plocha:

$$(289,7 + 280,1) / 2 = 284,90 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(289,7 \times 2,8602 + 280,1 \times 2,9) / (289,7 + 280,1) = 2,88 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 284,9) = 1,0042$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,88) = 1,0292$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	7,18
2	Zvislé konštrukcie	22,00	1,00	22,00	22,50
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	12,30
4	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,13
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,05
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,05	1,05	1,08
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	6,15
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,08
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,00	3,00	3,08
10	Schody	2,00	0,50	1,00	1,03
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,08
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,10	5,50	5,64
14	Povrchy podláh	2,00	1,00	2,00	2,05
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,10
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,13
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,03
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,08
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,08
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,05
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	4,10
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	3,00	1,00	3,00	3,08
	Spolu	100,00		97,55	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 97,55 / 100 = 0,9755$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,594$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,08$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 87,30 \text{ €/m}^3 * 2,594 * 0,9755 * 1,0042 * 1,0292 * 0,939 * 1,08$$

$$VH = 231,5372 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklady a šatne s.č. 1689 na p.č. 15512/4	1974	46	44	90	51,11	48,89

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$231,5372 \text{ €/m}^3 * 1\,863,74 \text{ m}^3$	431 525,14
Technická hodnota	$48,89 \% \text{ z } 431\,525,14 \text{ €}$	210 972,64

3.1.3. PREVÁDZKOVÁ BUDOVA S.Č. 1689 NA P.Č. 15512/18

UMIESTNENIE STAVBY

Stavba je situovaná na areáli na Hraničnej ulici číslo orientačné 10 v Bratislave, v katastrálnom území Nivy v obci Bratislava - m.č. Ružinov v okrese Bratislava II. Je situovaná na parcele číslo 15512/18 a má pridelené súpisné číslo 1689. Stavba je situovaná ako samostatne stojaca.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE

Stavba je celkovo jednopodlažná - obsahuje prízemie. Z hľadiska dispozičného členenia stavba obsahuje:

- Na prízemí (1. N.P.) sa nachádza podateľňa, kancelárie, vstupná predsieň, chodba, sociálne zariadenia.

Pôdorysná schéma a rez stavbou sú v prílohách posudku.

TECHNICKÝ POPIS

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

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

Objekt je napojený na verejný vodovod; verejnú kanalizáciu, na rozvod elektriny (svetelnej a motorickej). Objekt má osadený bleskozvod.

TECHNICKÝ STAV

Objekt je užívaný od roku 1974. V roku 2012 bola stavba opravená / 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.

FOTODOKUMENTÁCIA STAVBY





ZATRIEDENIE STAVBY

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

KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
117,71*0,45	52,97
Vrchná stavba	
117,71*2,8	329,59
Zastrešenie	
117,71*0,40	47,08
Ostatné	
Schodiská 1,0*1,0*0,75+1,0*1,0*0,75/2+1,50*1,0*0,75+1,25*1,0*0,75	3,19
Obstavaný priestor stavby celkom	432,83

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

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

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	15,80*7,45	117,71	Repr. 2,80		2,8

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

Priemerná výška podlaží: $(117,71 * 2,8) / (117,71) = 2,80 \text{ m}$

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

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

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,8) = 1,0500$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $c_{pi} * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	8,06
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	17,14
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,07
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,06
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,02
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,05	1,05	1,06
7	Úpravy vnút. povrchov	7,00	1,10	7,70	7,76
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	3,02
9	Vnútorné ker. obklady	2,00	1,00	2,00	2,02
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	1,15	3,45	3,48
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,25	6,25	6,30
14	Povrchy podláh	3,00	1,15	3,45	3,48
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,03
16	Elektroinštalácia	6,00	1,05	6,30	6,35
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,01
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,02
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,02
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,02
22	Vybavenie kuchýň	1,30	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,02
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,05
	Ďalšie konštrukcie				
26	Klimatizácia	-	-	1,00	1,01
	Spolu	101,30		99,20	100,00

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

$$k_v = 99,20 / 100 = 0,9920$$

$$k_{cu} = 2,594$$

$$k_m = 1,08$$

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

$$VH = 93,01 €/m^3 * 2,594 * 0,9920 * 1,1239 * 1,0500 * 0,939 * 1,08$$

$$VH = 286,4294 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prevádzková budova s.č. 1689 na p.č. 15512/18	1974	46	44	90	51,11	48,89

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$286,4294 €/m^3 * 432,83 m^3$	123 975,24
Technická hodnota	$48,89 \% z 123 975,24 €$	60 611,49

3.1.4. GARÁŽE S.Č. 1689 NA P.Č. 15512/6-16

UMIESTNENIE STAVBY

Stavba je situovaná na areáli na Hraničnej ulici číslo orientačné 10 v Bratislave, v katastrálnom území Nivy v obci Bratislava - m.č. Ružinov v okrese Bratislava II. Je situovaná na parcelách číslo 15512/6-16 a má pridelené súpisné číslo 1689. Stavba je situovaná ako samostatne stojaca.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE

Stavba je celkovo jednopodlažná - obsahuje prízemie. Z hľadiska dispozičného členenia stavba obsahuje:

- Na prízemí (1. N.P.) sa nachádzajú garáže, denná miestnosť šoférov, sociálne zariadenia.

Pôdorysná schéma a rez stavbou sú v prílohách posudku.

TECHNICKÝ POPIS

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

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

Objekt je napojený na verejný vodovod; verejnú kanalizáciu, na rozvod elektriny (svetelnej a motorickej). Objekt má osadený bleskozvod.

TECHNICKÝ STAV

Objekt je užívaný od roku 1974. S ohľadom na jeho konštrukčné prevedenie, súčasný technický stav hlavne prvkov dlhodobej životnosti, je uvažované s celkovou predpokladanou životnosťou stavby hodnotou v intervale 70 – 90 rokov. Objekt je v primeranom technickom stave.

FOTODOKUMENTÁCIA STAVBY





ZATRIEDENIE STAVBY

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

KS: 1242 Garážové budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
394,03*0,30	118,21
Vrchná stavba	
35,3*9,1*3,45+8*9,1*4,2	1 414,00
Zastrešenie	
394,03*0,25	98,51
Obstavaný priestor stavby celkom	1 630,72

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 129 / 30,1260 = 70,67 €/m³

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	35,3*9,1+8*9,1	394,03	Repr. (35,3*9,1*3,45+8*9,1*4,2)/394,03		3,5886

Priemerná zastavaná plocha: (394,03) / 1 = 394,03 m²

Priemerná výška podlaží: (394,03 * 3,5886) / (394,03) = 3,59 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 394,03) = 0,9809

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,59) = 0,8850

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	15,20
2	Zvislé konštrukcie	26,00	1,00	26,00	35,95
3	Stropy	12,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	8,29
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,76
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,90	0,90	1,24
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,90	3,60	4,98
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	4,15
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,20	0,40	0,55
12	Vráta	3,00	1,00	3,00	4,15
13	Okná	3,00	0,20	0,60	0,83
14	Povrchy podláh	3,00	0,85	2,55	3,52
15	Vykurovanie	1,00	0,80	0,80	1,11
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	9,68
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,38
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,20	0,40	0,55

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,20	0,40	0,55
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,30	0,30	0,41
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,20	0,40	0,55
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,50	3,00	4,15
	Spolu	100,00		72,35	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 72,35 / 100 = 0,7235$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,594$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,08$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_K * k_M$ [€/m³]

$VH = 70,67 \text{ €/m}^3 * 2,594 * 0,7235 * 0,9809 * 0,8850 * 0,939 * 1,08$

$VH = 116,7618 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Garáže s.č. 1689 na p.č. 15512/6-16	1974	46	34	80	57,50	42,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$116,7618 \text{ €/m}^3 * 1630,72 \text{ m}^3$	190 405,80
Technická hodnota	42,50 % z 190 405,80 €	80 922,47

3.1.5. PRESTREŠENIE VSTUPU DO AREÁLU NA P.Č. 15512/2 (MEDZI STAVBAMI NA P.Č. 15512/17 A 15512/18)



OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

	Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
základy 1,5*1,2*1,2*2		4,32
vrchná stavba 8,35*4,0*5,05		168,67
zastrešenie 8,35*4,0*0,15		5,01
Spolu		178,00

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Názov: Prečerpávanie metanolu
Katalóg: Cenekon
Číslo objektu: 8159400344
Cenová úroveň: 2010
Kód KS: 2ex

JKSO: 815947
 Jednotková hodnota: 120,26 €/m³
 Podlažia rozpočtového ukazovateľa:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	10,3*5,6	57,68	R 5,1		5,1

Priemerná zastavaná plocha: (57,68) / 1 = 57,68 m²
 Priemerná výška podlaží: (5,1 * 57,68) / (57,68) = 5,10 m

HODNOTENÁ STAVBA

Podlažia hodnoteného objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	8,35*4,0	33,4	R 5,05		5,05

Priemerná zastavaná plocha: (33,4) / 1 = 33,40 m²
 Priemerná výška podlaží: (5,05 * 33,4) / 33,4 = 5,05 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,85 + 0,15 * \text{Odmoc}(57,68 / 33,4) = 1,0471$
 Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,25 + 0,75 * (5,1 / 5,05) = 1,0074$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] C_{PRU_i}	Koef. štand. k_{Si}	Úprava podielu $C_{PRU_i} * k_{Si}$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%] C_{Pi}	Výsledný podiel [%] C_{PUI}
	Konštrukcie podľa RU:					
1	Zemné práce	1,89	1,00	1,89	2,61	2,61
2	Zakladanie	13,61	0,80	10,89	15,02	15,02
3	Zvislé a kompletne konštrukcie	5,68	0,50	2,84	3,92	3,92
4	Vodorovné konštrukcie	0,18	1,00	0,18	0,25	0,25
5	Povrchová úprava podláh - potery	2,68	0,80	2,14	2,96	2,96
6	Ostatné konštrukcie a práce	2,95	0,50	1,48	2,03	2,03
7	Izolácie proti vode a vlhkosti	12,42	0,30	3,73	5,14	5,14
8	Elektromontáže	3,40	0,00	0,00	0,00	0,00
9	Konštrukcie kovové doplnkové - ostatné	7,03	0,30	2,11	2,91	2,91
10	Nátery a maľby	5,81	0,50	2,91	4,01	4,01
11	Montáž oceľových konštrukcií	43,44	1,00	43,44	59,89	59,89
12	Montáže ostatné	0,91	1,00	0,91	1,26	1,26
	Spolu	100,00		72,51	100,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 72,51 / 100 = 0,7251$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 1,201$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,08$
 Východisková hodnota na m³:
 $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$
 $VH = 120,26 \text{ €/m}^3 * 1,201 * 0,7251 * 1,0471 * 1,0074 * 1,000 * 1,08$
 $VH = 119,3098 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prestrešenie vstupu do areálu na p.č. 15512/2 (medzi stavbami na p.č. 15512/17 a 15512/18)	1974	46	29	75	61,33	38,67

VÝCHODISKOVÁ HODNOTA A TECHNICKÁ HODNOTA:

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$119,3098 \text{ €/m}^3 * 178 \text{ m}^3$	21 237,14
Technická hodnota	$38,67 \% \text{ z } 21 237,14 \text{ €}$	8 212,40

3.2. BYTY

3.2.1. BYT Č. 1/1.P., HRANIČNÁ 8, BRATISLAVA

OZNAČENIE NEHNUTEĽNOSTI A VYMEDZENIE POLOHY

Predmetom ohodnotenia je byt číslo 1 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.

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 (pásky) 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. Vnútorňa 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, schodišťa, 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, teplotné, kanalizačné, elektrické, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

SPOLOČNÉ ČASTI A PRÍSLUŠENSTVO STAVBY

K posudzovanej stavbe (bytu) neprináleží príľahlý 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 zmatečná (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 bytu evidovaný spoluvlastnícky podiel 4939/89543 - odvodená podlahová plocha bytu by mala byť 49,39 m².

Skutkový stav je taký, že posudzovaný byt má podlahovú plochu 40,16 m² (rozdiel voči evidencii 9,23 m² - t.j. 22,98 %). a nový spoluvlastnícky podiel 4016/84609.

TECHNICKÝ A DISPOZIČNÝ POPIS BYTU, ZHODNOTENIE TECHNICKÉHO STAVU

Byt je situovaný na 1. poschodí = 2. nadzemné podlažie. Z dispozičného hľadiska byt obsahuje 1 izbu, vstupnú predsieň, kuchyňu, kúpeľňu, WC. Príslušenstvom bytu v danom prípade je pivnica situovaná na prízemí stavby.

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

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

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]
Izba 5,4*3,6	19,44
Kuchyňa 3,4*3,25	11,05
Predsieň 2,0*1,5	3,00
Kúpeľňa 1,75*2,0-0,95*1,1	2,46
WC 1,30*0,85	1,11
Výmera bytu bez pivnice	37,06
Pivnica 3,10	3,10
Vypočítaná podlahová plocha	40,16

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
 Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,594$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,08$
 Počet izieb: 1

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $c_{pi} * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,12
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,39
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,18
4	Schody	3,00	1,20	3,60	3,68
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,12
6	Krytina strechy	2,00	1,05	2,10	2,15
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,05	1,05	1,07
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,07
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,05
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,51
12	Okná	5,00	1,20	6,00	6,14
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,51
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,56

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,05
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,02
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,05
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,05
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	2,05
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,09
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,02
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,05
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,56
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,56
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,07
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,02
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,02
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,05
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,05
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,09
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,09
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,56
Spolu		100,00		97,75	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 97,75 / 100 = 0,9775$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,594 * 0,939 * 0,9775 * 1,08$$

$$VH = 836,49 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 1/1.p., Hraničná 8, Bratislava	1974	46	44	90	51,11	48,89

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$836,49 \text{ €/m}^2 * 40,16 \text{ m}^2$	33 593,44
Technická hodnota	$48,89\% \text{ z } 33 593,44 \text{ €}$	16 423,83

3.3. NEBYTOVÉ PRIESTORY

3.3.1. BYT Č. 2/1.P., HRANIČNÁ 8, BRATISLAVA

OZNAČENIE NEHNUTEĽNOSTI A VYMEDZENIE POLOHY

Predmetom ohodnotenia je byt číslo 2 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.

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 (pásky) 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. Vnútorňa 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, schodišťa, 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, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

SPOLOČNÉ ČASTI A PRÍSLUŠENSTVO STAVBY

K posudzovanej stavbe (bytu) neprináleží príľahlý 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 zmatečná (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 objektívizácie ohodnotenia bol v predchádzajúcom texte spracovaný nový výpočet podlahových plôch a spoluvlastníckych podielov bytov a nebytov v stavbe.

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

Skutkový stav je taký, že posudzovaný byt má podlahovú plochu 80,15 m² (rozdiel voči evidencii 25,23 m² - t.j. 31,48 %). a nový spoluvlastnícky podiel 8015/84609.

TECHNICKÝ A DISPOZIČNÝ POPIS BYTU, ZHODNOTENIE TECHNICKÉHO STAVU

Byt je situovaný na 1. poschodí = 2. nadzemné podlažie. Z dispozičného hľadiska byt obsahuje 3 izby, vstupnú predsieň, chodbu, kuchyňu, kúpeľňu, WC. Príslušenstvom bytu v danom prípade je pivnica situovaná na prízemí stavby. Byt je v súčasnosti užívaný ako kancelária - administratívne priestory vlastníka.

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

Byt bol cca v roku 2012 opravovaný - podlahy, povrchy stien, podhl'ad, 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]
Izba 5,4*3,4	18,36
Izba 3,6*3,75	13,50
Izba 3,4*5,4	18,36
Kuchyňa 4,3*3,75-2,8*1,65	11,51

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Predsieň 4,35*1,5	6,53
Chodba 3,6*1,5	5,40
Kúpeľňa 1,5*1,6	2,40
WC 1,1*0,9	0,99
Výmera nebytového priestoru bez príslušenstva	77,05
Pivnica 3,10	3,10
Vypočítaná podlahová plocha	80,15

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
 Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,594$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,08$
 Počet miestností: 3

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $c_{pi} * ks_i$	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: $VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \text{ [€/m}^2\text{]}$
 $VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,594 * 0,939 * 1,0200 * 1,08$

$$VH = 872,86 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 2/1.p., Hraničná 8, Bratislava	1974	46	44	90	51,11	48,89

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$872,86 \text{ €/m}^2 \cdot 80,15 \text{ m}^2$	69 959,73
Technická hodnota	48,89% z 69 959,73 €	34 203,31

3.3.2. BYT Č. 3/2.P., HRANIČNÁ 8, BRATISLAVA

OZNAČENIE NEHNUTEĽNOSTI A VYMEDZENIE POLOHY

Predmetom ohodnotenia je byt číslo 3 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.

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 rovinnom 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 (pásky) 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. Vnútorňa 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, schodišťa, 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, teplotné, kanalizačné, elektrické, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

SPOLOČNÉ ČASTI A PRÍSLUŠENSTVO STAVBY

K posudzovanej stavbe (bytu) neprináleží príľahlý 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 zmatečná (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 bytu evidovaný spoluvlastnícky podiel 5029/89543 - odvodená podlahová plocha bytu by mala byť 50,29 m².

Skutkový stav je taký, že posudzovaný byt má podlahovú plochu 40,16 m² (rozdiel voči evidencii 10,13 m² - t.j. 25,22 %). a nový spoluvlastnícky podiel 4016/84609.

TECHNICKÝ A DISPOZIČNÝ POPIS BYTU, ZHODNOTENIE TECHNICKÉHO STAVU

Byt je situovaný na 2. poschodí = 3. nadzemné podlažie. Z dispozičného hľadiska byt obsahuje 1 izbu, vstupnú predsieň, kuchyňu, kúpeľňu, WC. Príslušenstvom bytu v danom prípade je pivnica situovaná na prízemí stavby. Byt je v súčasnosti užívaný ako kancelária - administratívne priestory vlastníka.

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

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

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]
Izba 5,4*3,6	19,44
Kuchyňa 3,4*3,25	11,05
Predsieň 2,0*1,5	3,00
Kúpeľňa 1,75*2,0-0,95*1,1	2,46
WC 1,30*0,85	1,11
Výmera nebytového priestoru bez príslušenstva	37,06
Pivnica 3,10	3,10
Vypočítaná podlahová plocha	40,16

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$K_{CU} = 2,594$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$K_M = 1,08$$

Počet miestností:

1

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,06
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,20
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,10
4	Schody	3,00	1,20	3,60	3,65
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,06
6	Krytina strechy	2,00	1,05	2,10	2,13
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,05	1,05	1,06
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,04
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,03
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,51
12	Okná	5,00	1,20	6,00	6,08
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,51
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,53
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,03
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,01
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,03
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,03

vých
dená
0,13

izbu,
á na

prava
zhyni
dová
te sú
ie je

ahov

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
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	2,03
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,05
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,01
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,03
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,53
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,53
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,04
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,01
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,01
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,03
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,05
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,05
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,53
Ďalšie konštrukcie					
36	Klimatizácia	-	-	3,00	3,04
Spolu		100,00		98,75	100,00

27
9,44
1,05
3,00
2,46
1,11
7,06
3,10
0,16

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 98,75 / 100 = 0,9875$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,594 * 0,939 * 0,9875 * 1,08$$

$$VH = 845,05 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 3/2.p., Hraničná 8, Bratislava	1974	46	44	90	51,11	48,89

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$845,05 \text{ €/m}^2 * 40,16 \text{ m}^2$	33 937,21
Technická hodnota	$48,89\% \text{ z } 33 937,21 \text{ €}$	16 591,90

3.3.3. BYT Č. 4/2.P., HRANIČNÁ 8, BRATISLAVA

OZNAČENIE NEHNUTEĽNOSTI A VYMEDZENIE POLOHY

Predmetom ohodnotenia je byt číslo 4 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.

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 rovinnom 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 (pásky) 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, schodišťa, 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, teplotné, kanalizačné, elektrické, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

SPOLOČNÉ ČASTI A PRÍSLUŠENSTVO STAVBY

K posudzovanej stavbe (bytu) neprináleží príslušný 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 zmatečná (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 objektívizácie ohodnotenia bol v predchádzajúcom texte spracovaný nový výpočet podlahových plôch a spoluvlastníckych podielov bytov a nebytov v stavbe.

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

Skutkový stav je taký, že posudzovaný byt má podlahovú plochu 81,95 m² (rozdiel voči evidencii 22,30 m² - t.j. 27,21 %) a nový spoluvlastnícky podiel 8195/84609.

TECHNICKÝ A DISPOZIČNÝ POPIS BYTU, ZHODNOTENIE TECHNICKÉHO STAVU

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

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

Byt bol cca v roku 2012 opravovaný - podlahy, povrchy stien, podhl'ad, 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]
Izba 5,4*3,4	18,36
Izba 3,6*3,75	13,50
Izba 3,4*5,4	18,36
Kuchyňa 4,3*3,75-2,8*1,65	11,51
Predsieň 4,35*1,5	6,53
Chodba 3,6*1,5	5,40
Kúpeľňa 1,5*1,6	2,40
WC 1,1*0,9	0,99
Výmera nebytového priestoru bez príslušenstva	77,05
Pivnica 4,90	4,90