

Ing. Miloslav ILAVSKÝ, PhD.



Znalec 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
) : 02/52932456; 0905618584; www.ilavsky-miloslav.sk
e-mail: ilavsky.miloslav@gmail.com



Zadávatel':

Ministerstvo financií SR

Štefanovičova 5
817 82 Bratislava

Číslo spisu / objednávky:

Objednávka č. **1000021901**, zo dňa 04.09.2023.

ZNALECKÝ POSUDOK

znalecký úkon číslo: **186/2023**

vo veci

ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ & POZEMNÉ STAVBY & PORUCHY STAVIEB

**Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a zhodnotenie technického stavu
hlavných stavieb**

**Administratívna budova súpisné číslo 102968 na parcele číslo 7599 (SO 01),
Administratívna budova súpisné číslo 101212 na parcele číslo 7600 (SO 02), Stavba
súpisné číslo 101346 na parcele číslo 7593/5 (SO 03)**

**Pozemky parcelné čísla 7593/1, 7593/5, 7593/16, 7599, 7600 s príslušenstvom
Štefanovičova ulica 5, Kyčerského ulica 1, Šancová ulica, Bratislava
katastrálne územie Staré Mesto, obec Bratislava - Staré Mesto, okres Bratislava I.**

Počet strán (z toho príloh):

246 strán formátu A4 (91 strán formátu A4 + 40 strán formátu A3 – prílohy
na priloženom dátovom nosiči))

Počet vyhotovení:

4 exempláre

OBSAH:

I. ÚVOD.....	6
1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania	6
2. Účel znaleckého úkonu.....	6
3. Dátum, ku ktorému je úkon vypracovaný	6
4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje / posudzuje	6
5. Podklady na vypracovanie znaleckého úkonu.....	6
6. Použité právne predpisy a literatúra	7
7. Definície dôležitých pojmov	8
7.1. Terminológia / definície posudzovaných / stanovovaných veličín a postupov pri ohodnotení nehnuteľností	8
7.2. Definície pre účely zákona číslo 431/2002 Z.z. (o účtovníctve)	10
7.3. Klasifikácia porúch.....	10
7.4. Životnosť objektov / stavieb	11
7.5. Pravdepodobnosť existencie deja / skutku	13
8. Osobitné požiadavky zadávateľa.....	13
II. POSUDOK.....	14
1. Všeobecné údaje.....	14
a) Výber použitej metódy	14
b) Vlastnícke a evidenčné údaje.....	14
c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia	15
d) Údaje o technickej dokumentácii a jej porovnanie so skutočnosťou.....	15
e) Porovnanie údajov katastra nehnuteľností so skutočnosťou	15
f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia / posúdenia ...	15
g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia / posúdenia	16
h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov	16
2. Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty & posúdenie / zhodnotenie technického stavu	16
2.1. Bytové a nebytové budovy (haly).....	16
2.1.1. Administratívna budova s.č. 102968 na p.č. 7599 (SO 01).....	16
Umiestnenie stavby	16
Dispozičné riešenie.....	16
Technický popis stavby.....	17
Technický stav	17
Posúdenie / popis technického stavu stavebno-technických prvkov stavby	18
Prvky dlhodobej životnosti	18
Prvky krátkodobej životnosti	18
Fotodokumentácia stavby.....	20
Zatriedenie stavby	26
Obstavaný priestor stavby	26
Stanovenie východiskovej hodnoty na mernú jednotku	26
Technický stav	28
Východisková a technická hodnota	28
2.1.2. Administratívna budova s.č. 101212 na p.č. 7600 (SO 02).....	28
Umiestnenie stavby	28
Dispozičné riešenie.....	28
Technický popis stavby.....	29
Technický stav	29
Posúdenie / popis technického stavu stavebno-technických prvkov stavby	30
Prvky dlhodobej životnosti	30
Prvky krátkodobej životnosti	30
Fotodokumentácia stavby.....	32
Zatriedenie stavby	36
Obstavaný priestor stavby	36
Stanovenie východiskovej hodnoty na mernú jednotku	37
Technický stav	38
Východisková a technická hodnota	38
2.1.3. Stavba s.č. 101346 na p.č. 7593/5 (SO 03)	39
Umiestnenie stavby	39
Dispozičné riešenie.....	39
Technický popis stavby.....	39

Technický stav	39
Posúdenie / popis technického stavu stavebno-technických prvkov stavby	40
Prvky dlhodobej životnosti	40
Prvky krátkodobej životnosti	40
Fotodokumentácia stavby	42
Zatriedenie stavby	44
Obstavaný priestor stavby	44
Stanovenie východiskovej hodnoty na mernú jednotku	45
Technický stav	46
Východisková a technická hodnota	46
2.2. Garáže pre osobné motorové vozidlá	46
2.2.1. Garáže na p.č. 7599	46
Umiestnenie stavby	46
Dispozičné riešenie	46
Technický popis	47
Technický stav	47
Fotodokumentácia stavby	47
Zatriedenie stavby	47
Merné jednotky	47
Rozpočtový ukazovateľ	47
Technický stav	48
Východisková a technická hodnota	48
2.3. Príslušenstvo	48
2.3.1. Plot uličný (Štefanovičova ul.) na p.č. 7599	48
Zatriedenie stavby	48
Rozpočtový ukazovateľ	48
Technický stav	48
Východisková a technická hodnota	48
2.3.2. Plot zadný vo dvore na p.č. 7599	49
Zatriedenie stavby	49
Rozpočtový ukazovateľ	49
Technický stav	49
Východisková a technická hodnota	49
2.3.3. Ploty na oporných múroch na p.č. 7600	49
Zatriedenie stavby	49
Rozpočtový ukazovateľ	49
Technický stav	49
Východisková a technická hodnota	49
2.3.4. Vodovodné prípojky areálu	50
Zatriedenie stavby	50
Rozpočtový ukazovateľ	50
Technický stav	50
Východisková a technická hodnota	50
2.3.5. Vodomerná šachta na p.č. 7599	50
Zatriedenie stavby	50
Rozpočtový ukazovateľ	50
Technický stav	50
Východisková a technická hodnota	50
2.3.6. Revízná šachta vodovodu na p.č. 7599	51
Zatriedenie stavby	51
Rozpočtový ukazovateľ	51
Technický stav	51
Východisková a technická hodnota	51
2.3.7. Kanalizačné prípojky areálu	51
Zatriedenie stavby	51
Rozpočtový ukazovateľ	51
Technický stav	51
Východisková a technická hodnota	51
2.3.8. Kanalizačné a revízne šachty areálu	51
Zatriedenie stavby	51
Rozpočtový ukazovateľ	52
Technický stav	52
Východisková a technická hodnota	52

2.3.9. Kanalizačné vpuste areálu	52
Zatriedenie stavby	52
Rozpočtový ukazovateľ.....	52
Technický stav	52
Východisková a technická hodnota	52
2.3.10. Prípojka horúcovodu do budovy s.č. 102968	52
Zatriedenie stavby	52
Rozpočtový ukazovateľ.....	52
Technický stav	53
Východisková a technická hodnota	53
2.3.11. Spevnené plochy na p.č. 7599, 7593/1	53
Zatriedenie stavby	53
Rozpočtový ukazovateľ.....	53
Technický stav	53
Východisková a technická hodnota	53
2.3.12. Spevnené plochy na p.č. 7599	53
Zatriedenie stavby	53
Rozpočtový ukazovateľ.....	53
Technický stav	53
Východisková a technická hodnota	54
2.3.13. Spevnená plocha na p.č. 7599	54
Zatriedenie stavby	54
Rozpočtový ukazovateľ.....	54
Technický stav	54
Východisková a technická hodnota	54
2.3.14. Oporné múry na p.č. 7600.....	54
Zatriedenie stavby	54
Rozpočtový ukazovateľ.....	54
Technický stav	54
Východisková a technická hodnota	54
2.3.15. Fontána na p.č. 7599.....	55
Zatriedenie stavby	55
Rozpočtový ukazovateľ.....	55
Technický stav	55
Východisková a technická hodnota	55
2.3.16. Prístrešok dieselagregátu na p.č. 7593/1	55
Zatriedenie stavby	55
Rozpočtový ukazovateľ.....	55
Technický stav	55
Východisková a technická hodnota	55
2.3.17. Vonkajšie schody na p.č. 7593/1	55
Zatriedenie stavby	55
Rozpočtový ukazovateľ.....	55
Technický stav	56
Východisková a technická hodnota	56
2.3.18. Vonkajšie schody na p.č. 7593/1	56
Zatriedenie stavby	56
Rozpočtový ukazovateľ.....	56
Technický stav	56
Východisková a technická hodnota	56
2.3.19. Vonkajšie schody na p.č. 7593/1	56
Zatriedenie stavby	56
Rozpočtový ukazovateľ.....	56
Technický stav	57
Východisková a technická hodnota	57
2.4. Rekapitulácia východiskovej a technickej hodnoty	57
3. Stanovenie všeobecnej hodnoty	58
a) Analýza polohy nehnuteľnosti	58
b) Analýza využitia nehnuteľnosti	59
c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti	59
3.1. Stavby	59
3.1.1. Metóda polohovej diferenciácie	59
3.1.1.1. Nebytové budovy	59

3.1.2. Kombinovaná metóda.....	61
3.1.2.1. Výnosová hodnota	61
Hrubý výnos.....	63
Podiel pozemku na dosahovaní výnosu	65
Náklady.....	65
Odhad straty	66
Odčerpateľný zdroj	66
Výpočet výnosovej hodnoty	66
Likvidačná hodnota.....	66
Výnosová hodnota	66
3.1.2.2. Kombinácia technickej a výnosovej hodnoty	67
3.1.3. Výber vhodnej metódy	67
3.2. Pozemky	68
3.2.1. Metóda polohovej diferenciácie	68
3.2.1.1. Pozemok, LV č. 3365.....	68
III. ZÁVER.....	69
1. Základné údaje	69
2. Rekapitulácia všeobecnej hodnoty	69
2.1. Rekapitulácia jednotkových všeobecných hodnôt nehnuteľnosti	70
3. Zhodnotenie technického stavu	72
IV. PRÍLOHY.....	73
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA	246

I. ÚVOD

1. ÚLOHA ZNALCA A PREDMET ZNALECKÉHO SKÚMANIA

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a zhodnotenie technického stavu hlavných stavieb - Administratívna budova súpisné číslo 102968 na parcele číslo 7599 (SO 01), Administratívna budova súpisné číslo 101212 na parcele číslo 7600 (SO 02), Stavba súpisné číslo 101346 na parcele číslo 7593/5 (SO 03), Pozemky parcelné čísla 7593/1, 7593/5, 7593/16, 7599, 7600 s príslušenstvom; Štefanovičova ulica 5, Kyčerského ulica 1, Šancová ulica, Bratislava; katastrálne územie Staré Mesto, obec Bratislava - Staré Mesto, okres Bratislava I.

2. ÚČEL ZNALECKÉHO ÚKONU

- Požiadanie štátneho orgánu pre jeho účely v rámci jeho právomoci - § 1, ods. 2 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z.
- Potreby zákona číslo 431/2002 Z.z. o účtovníctve, v platnom znení.
- Odplatný prevod vlastníctva..
- Potreby zákona číslo 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov.

3. DÁTUM, KU KTORÉMU JE ÚKON VYPRACOVANÝ

dátum rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu:

14.09.2023.

4. DÁTUM, KU KTORÉMU SA NEHNUTEĽNOSŤ ALEBO STAVBA OHODNOCUJE / POSUDZUJE

dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosti ohodnocujú:

14.09.2023.

5. PODKLADY NA VYPRACOVANIE ZNALECKÉHO ÚKONU

a) PODKLADY DODANÉ ZADÁVATEĽOM

1. Objednávka č. 1000021901 zo dňa 04.09.2023.
2. Kolaudačné rozhodnutie - Rekonštrukcia a modernizácia kuchyne, č.j.: OUŽP č. 2968/91-Ad/61/H zo dňa 09.12.1991, vydal: OÚŽP BA I., Fučíkova 2, Bratislava.
3. Kolaudačné rozhodnutie - Rekonštrukcia strechy na kuchynskom bloku MF SR č.j.: 8970/39841/2015Kam/H-50 zo dňa 02.10.2015, vydala: MČ Bratislava - Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, Bratislava.
4. Oznámenie k ohláseniu stavebných úprav č.j.: 11310/24055/2017/STA/Dol zo dňa 25.05.2017, vydala: MČ Bratislava - Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, Bratislava.
5. Projektová dokumentácia (aj v digitálnej forme): Ministerstvo financií SR - domeranie a zakreslenie skutkového stavu administratívnych priestorov areálu MF SR v Bratislave; vypracoval: SALLA spol. s.r.o., Čsl. parašutistov 21, Bratislava; dátum: 09/2020.
6. Údaje o vekoch stavieb.
7. Fotodokumentácia z opráv časti stavby.
8. Správa o periodickej odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrického zariadenia – Budova Štefanovičova 5, rozvádzače, Bratislava; vypracoval: M. Belko (revízny technik č. osv.: 0016-ITN/2020 EZ RT E2A); dátum: 30.06.2023.
9. Správa o periodickej odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrického zariadenia – Budova Štefanovičova 5, 1PP až 5NP, Bratislava; vypracoval: M. Belko (revízny technik č. osv.: 0016-ITN/2020 EZ RT E2A); dátum: 30.06.2023.
10. Správa o periodickej odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrického zariadenia – Budova Kyčerského, Bratislava; vypracoval: M. Belko (revízny technik č. osv.: 0016-ITN/2020 EZ RT E2A); dátum: 19.06.2023.
11. Správa o periodickej odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrického zariadenia – Budova Štefanovičova (dvor) – bufet a jedáleň, Bratislava; vypracoval: M. Belko (revízny technik č. osv.: 0016-ITN/2020 EZ RT E2A); dátum: 30.06.2023.

12. Správa o periodickej odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrického zariadenia – Budova Štefanovičova (dvor) – garáže, Bratislava; vypracoval: M. Belko (revízný technik č. osv.: 0016-ITN/2020 EZ RT E2A); dátum: 30.06.2023.

b) PODKLADY ZÍSKANÉ ZNALCOM

1. Obhliadka nehnuteľností.
2. Štúdium archívnych materiálov a dokumentov.
3. Zameranie skutkového stavu nehnuteľností.
4. Fotodokumentácia posudzovaných nehnuteľností.
5. List vlastníctva číslo 3365, zo dňa 18.07.2023.
6. List vlastníctva číslo 9606, zo dňa 28.09.2023.
7. Kópia katastrálnej mapy zo dňa 18.07.2023.

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.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu číslo 124/1980 Zb. o Jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj 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 – Komerčia, 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.nehnuteľnosti.sk
- VZN Mesta Bratislava - dane z nehnuteľností (www.bratislava.sk)

7. DEFINÍCIE DÔLEŽITÝCH POJMOV

7.1. 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 opatnosťou 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*.

Súčasný 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: $VSH_S = (a \cdot HV + b \cdot TH) / (a + b)$ (€)
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: $VSH_{POZ} = OZ / k$ (€)
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: $VSH_S = TH \cdot k_{PD}$ (€)
kde: TH – technická hodnota stavby; k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvajúcich 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: $VSH_{POZ} = M \cdot VH_{MJ} \cdot k_{PD}$ (€)

kde: M – výmera pozemku v m²; VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku; technická hodnota stavby; k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie stanovený nasledovne:

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R \quad (-)$$

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 povyšujúcich faktorov; k_R – koeficient redukujúcich 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 obstarávacía 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%
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).

7.2. DEFINÍCIE PRE ÚČELY ZÁKONA ČÍSLO 431/2002 Z.Z. (O ÚČTOVNÍCTVE)

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

- Obstarávacía cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním. (Kúpna cena nehnuteľnosti pri odplatnom prevode).
- Reprodukčná obstarávacía 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).

7.3. KLASIFIKÁCIA PORÚCH

Poruchy - základná terminológia (STN IEC 60050-191):

- **Porucha** - ukončenie schopnosti objektu plniť požadovanú funkciu
- **Kritická porucha** - porucha o ktorej sa usudzuje, že môže spôsobiť úraz osôb, značné materiálne škody alebo môže mať iné neprijateľné následky
- **Náhla porucha** - porucha, ktorá sa nedala očakávať na základe predchádzajúceho skúmania alebo sledovania
- **Havarijná porucha** - náhla porucha, ktorá končí úplnou neschopnosťou objektu vykonávať požadované funkcie
- **Poruchový stav** - stav objektu charakterizovaný neschopnosťou vykonávať požadovanú funkciu s výnimkou neschopnosti počas preventívnej údržby, alebo iných plánovaných činností alebo spôsobený nedostatkom vonkajších prostriedkov
- **Chyba** - nesúlad medzi počítanou, pozorovanou alebo meranou hodnotou či parametrom a skutočnosťou, definovanou alebo teoreticky správnu hodnotou či podmienkou

Zaužívané definície porúch stavieb v stavebníctve

Poruchou objektu, stavebnej konštrukcie alebo prvku sa rozumie každá zmena oproti pôvodnému stavu, ktorá napr. znižuje bezpečnosť, predpokladanú hospodárnu životnosť alebo úžitkové vlastnosti. Za pôvodný stav objektu, konštrukcie alebo prvku sa považuje stav v dobe uvedenia do užívania.

Pod **poruchou nosného prvku** objektu je treba chápať taký stav nosnej konštrukcie alebo jej časti, pri ktorom sú prekročené normou stanovené hodnoty napätia (I. medzný stav únosnosti) alebo pretvorenia (II. medzný stav pretvorenia).

V zmysle uvedených definícií je zaužívaná nasledujúca klasifikačná stupnica klasifikácie porúch:

- **Bežné opotrebenie** - pri ktorom nedochádza k žiadnemu zníženiu bezpečnosti ani úžitkových vlastností. Stav zodpovedá opotrebeniu uplynulej doby životnosti pri bežnej údržbe.
- **Chyba (závada)** - pri ktorej nedochádza k zníženiu bezpečnosti, ale znižujú sa úžitkové vlastnosti.
- **Nevýznamná porucha** - ktorá spôsobuje nepatrné alebo žiadne zníženie bezpečnosti, znehodnocuje nepodstatne úžitkové vlastnosti a životnosť.
- **Významná porucha** - podstatne znižuje bezpečnosť, hospodárnu životnosť a úžitkové vlastnosti, objekt však po stránke bezpečnosti nie je ohrozený.
- **Havarijná porucha** - ak je ohrozená bezpečnosť, a úžitkové vlastnosti objektu ako celku alebo niektorých hlavných konštrukčných častí.

Poruchy prvkov stavebných objektov je možné rozdeliť do dvoch základných skupín:

Poruchy prvkov dlhodobej životnosti

Sem patria najmä poruchy prvkov, ktoré sú nevyhnutné pre podstatu a bezpečnosť samotnej exploatácie objektu - základy, nosné steny (vertikálne nosné prvky), stropy (horizontálne nosné prvky), schody, krov (zastrešenie).

Poruchy prvkov krátkodobej životnosti

Sem patria najmä poruchy prvkov, ktorých životnosť je nižšia, ako životnosť prvkov dlhodobej životnosti, pričom je prirodzené, že tieto prvky sú počas celkovej existencie (životnosti) objektu obnovované - omietky, krytina, okná, dvere, podlahové konštrukcie, prípadne izolačné konštrukcie, nenosné konštrukčné prvky, inštalácie.

7.4. ŽIVOTNOSŤ OBJEKTŮV / STAVIEB

Životnosť stavebného objektu nie je u nás normatívne jednoznačne stanovená. Životnosť stavebného objektu je časové obdobie, ktoré je vymedzené začiatkom používania, do jeho ukončenia, za predpokladu, že počas používania objektu bol tento udržiavaný a používaný v zmysle jeho určenia.

Životnosť – schopnosť objektu plniť požadovanú funkciu do dosiahnutia medzného stavu v daných podmienkach používania a údržby. Medzný stav objektu možno charakterizovať ukončením užitočného života, nevhodnosťou z ekonomických alebo technologických príčin alebo inými závažnými faktormi.

Životnosť stavebného objektu (Z) je časové obdobie, ktoré je vymedzené začiatkom používania, do jeho ukončenia, za predpokladu, že počas používania objektu bol tento udržiavaný a používaný v zmysle jeho určenia. Životnosť stavebného objektu nie je u nás normatívne jednoznačne stanovená.

Predpokladaná životnosť stavebného objektu (ZZ) – predpokladaná životnosť stavby udávaná pre daný typ stavby v literatúre, resp. v predpisoch.

Zostatková životnosť (T) – doba ďalšieho trvania stavby, doba od termínu ku ktorému je spracovávané posúdenie, do schvárania stavby za predpokladu bežnej údržby.

Ekonomická životnosť – doba od vzniku stavby do jej hospodárskeho zániku. Obyčajne býva kratšia ako technická životnosť. Je daná funkčným využívaním objektu, jeho miestnou polohou, kvalitou vybavenia.

Vek stavby (V) – počítá sa v rokoch; zvyčajne sa počíta ako rozdiel roku ku ktorému sa počíta ocenenie (posúdenie) a roku vzniku stavby (kolaudácia, začiatok užívania).

Predpokladaná orientačná životnosť objektov pozemného staviteľstva je:

- 40 ÷ 60 rokov jednoduché stavby, garáže;
- 50 ÷ 80 rokov rekreačné objekty;
- 60 ÷ 80 rokov priemyselné stavby;
- 80 ÷ 100 rokov rodinné domy, obytné domy, obchody, administratívne budovy;
- 125 ÷ 150 rokov solídne obytné a správne budovy;
- 150 ÷ 200 rokov významné správne budovy, kostoly;
- 300 rokov a viac monumentálne budovy, kostoly.

Podľa *Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (Vyparina a kol., ŽU v Žiline, 2001)*, príloha číslo 9 je predpokladaná základná (technická) životnosť stavieb (ZZ) nasledovná:

Typ stavby	Základná Životnosť ZZ (roky)
Budovy občianskej výstavby (KS 1130, 1211, 1212, 1220, 1230, 1261, 1262, 1263, 1264, 1265, 121274, 1263, 1272, 1273, 1274, 2151, 2412; JKSO 801)	
murované, monolitický a montovaný železobetónový skelet s vymurovaným alebo panelovým silikátovým obvodovým plášťom hr. nad 30 – 45 cm	80 – 100
detto hr. nad 45 – 60 cm	120
detto hr. nad 60 – 75 cm	150
detto hr. nad 75 cm	200
monolitický a montovaný železobetónový skelet s ľahkým závesným obvodovým plášťom s tepelnoizolačnou výplňou	70
ťažká oceľová nosná konštrukcia s vymurovaným alebo panelovým silikátovým obvodovým plášťom	80
ťažká oceľová nosná konštrukcia s ľahkým závesným obvodovým plášťom s tepelnoizolačnou výplňou	70

Typ stavby	Základná Životnosť ZZ (roky)
ľahšia oceľová nosná konštrukcia vrátane plných alebo priehradových oceľových stropných nosníkov	60
ťažká zrubová konštrukcia (hrúbka stien nad 20 cm) horských hotelov, ubytovní a pod., na betónových alebo kamenných základoch	80
ľahšia zrubová konštrukcia (hrúbka stien pod 20 cm) horských hotelov, ubytovní a pod., na betónových alebo kamenných základoch	50
drevené a lignátové ubytovacie alebo administratívne baráky na betónových základoch	30
Haly občianskej výstavby (KS 1130, 1230, 1261, 1265; JKSO 802)	
murované zo železobetónovými alebo ťažkými oceľovými nosníkmi	80
monolitický a montovaný železobetónový skelet s vymurovaným alebo panelovým silikátovým obvodovým plášťom	80
oceľová priehradová konštrukcia s ľahkým dvojitém plášťom so zateplením	70
ľahšia oceľová nosná konštrukcia, ľahšie priehradové oceľové väzníky	60
ľahké konštrukcie rôzneho materiálového prevedenia	30 – 50
Budovy pre bývanie (KS 1110, 1121, 1122; JKSO 803)	
murované, monolitický a montovaný železobetónový skelet s vymurovaným alebo panelovým obvodovým plášťom hr. nad 30 – 45 cm	80 – 100
detto hr. nad 45 – 60 cm	120
detto hr. nad 60 – 75 cm	150
detto hr. nad 75 cm	200
z liateho betónu do tunelového debnenia	80
ťažké zrubové obytné domy, rodinné domy a chalupy na betónových alebo kamenných základoch (hrúbka stien nad 20 cm)	80
ľahšie zrubové obytné domy, rodinné domy a chalupy na betónových alebo kamenných základoch (hrúbka stien pod 20 cm)	50
Haly pre výrobu a služby (KS 1230, 1241, 1251, 1252, 1271, 2302, 2303; JKSO 811)	
murovaná nosná konštrukcia	60 – 80
z montovaného železobetónového alebo oceľového skeletu – masívne alebo stredne vymurované (hrúbka stien nad 25 cm)	50 – 60
z montovaného železobetónového alebo oceľového skeletu – ľahšia konštrukcia s vymurovaním	50
oceľová priehradová konštrukcia s ľahkým dvojitém plášťom so zateplením	40
oceľová priehradová konštrukcia s ľahkým dvojitém plášťom bez zateplenia	30 – 40
ľahká oceľová konštrukcia prístreškov	30
drevená konštrukcia s vymurovaným alebo zatepleným obvodovým plášťom	30 – 50
Budovy pre výrobu a služby (KS 1230, 1241, 1242, 1251, 1252, 1271, 2212, 2214, 2222, 2223, 2302, 2303, 2304; JKSO 812)	
murovaná nosná konštrukcia	60 – 80
betónová monolitická alebo skeletová konštrukcia	60 – 70
ťažké oceľové skelety	50 – 60
ľahké oceľové skelety (priehradové)	40 – 50
Vedľajšie stavby	
podľa konštrukcie	30 – 80

Reálna životnosť stavieb pozemného staviteľstva je limitovaná konštrukčným usporiadaním stavby a použitými konštrukčnými nosnými prvkami.

Konštrukcia a vybavenie	Predpokladaná životnosť (roky)
Základy	150 – 200
Zvislé nosné konštrukcie	80 – 200
Stropy	80 – 200
Zastrešenie bez krytiny	70 – 150
Schody	80 – 200

Podľa *Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb* (Vyparina a kol., ŽU v Žiline, 2001), *tabuľka číslo 3* je predpokladaná základná (technická) životnosť **prvkov dlhodobej životnosti** nasledovná:

<i>Konštrukcia a vybavenie</i>	<i>Predpokladaná životnosť (roky)</i>
Krytina strechy	40 – 80
Klampiarske konštrukcie	30 – 80
Úpravy vnútorných povrchov	50 – 80
Úpravy vonkajších povrchov	30 – 60
Vnútorné keramické obklady	30 – 50
Dvere	50 – 80
Vráta	30 – 50
Okná	50 – 80
Povrchy podláh	15 – 80
Vykurovanie	20 – 50
Elektroinštalácia	25 – 50
Bleskozvod	30 – 50
Vnútorný vodovod	20 – 50
Vnútorná kanalizácia	30 – 60
Vnútorný plynovod	20 – 50
Ohrev teplej vody	20 – 40
Vybavenie kuchýň	15 – 30
Vnútorné hygienické zariadenia vrátane WC	30 – 60
Výťahy	30 – 50

Podľa *Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb* (Vyparina a kol., ŽU v Žiline, 2001), *tabuľka číslo 3* je predpokladaná základná (technická) životnosť **prvkov krátkodobej životnosti** nasledovná:

Celkovú životnosť objektu podstatným spôsobom ovplyvňuje samotné konštrukčné prevedenie a údržba nehnuteľností.

7.5. PRAVDEPODOBNOŠŤ EXISTENCIE DEJA / SKUTKU

Pri slovnom vyjadrení posudzovania poruchových dejov je v právnickej literatúre zaužívané definovanie stupňa pravdepodobnosti akou sa dej podieľa na posudzovaných skutočnostiach:

0 %	<i>nemožnosť, aby dej nastal,</i>
do 50 %	<i>možnosť, že dej nastal,</i>
50 - 60 %	<i>pravdepodobnosť, že dej nastal,</i>
60 - 70 %	<i>prevažujúca pravdepodobnosť, že dej nastal,</i>
70 - 85 %	<i>veľká (vysoká) pravdepodobnosť, že dej nastal,</i>
85- 97 %	<i>veľmi vysoká pravdepodobnosť, že dej nastal,</i>
97 - 99 %	<i>pravdepodobnosť hraničiaca s istotou,</i>
100 %	<i>istota, že dej nastal.</i>

8. OSOBITNÉ POŽIADAVKY ZADÁVATEĽA

Žiadne.

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. Použitá je metóda polohovej diferenciácie (= metóda nepriameho porovnania) a kombinovaná metóda. Metóda priameho porovnania je neaplikovateľná z dôvodu neexistencie hodnoverných a relevantných podkladov.

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. 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 2. štvrťrok 2023.

Pre posúdenie technického stavu / vyhotovenia a identifikovaných porúch stavieb sú aplikované všeobecné axiómy, zákonitosti a definície stavebnej mechaniky, pevnosti, pružnosti, plasticity, dynamiky stavebných konštrukcií, a geotechniky zemín v nadväznosti na aktuálne platné technické normy (STN a EUROKÓDY), pri zohľadnení všeobecne záväzných právnych predpisov.

B) VLASTNÍCKE A EVIDENČNÉ ÚDAJE

List vlastníctva číslo: 3365
Katastrálne územie: Staré Mesto
Obec: Bratislava - Staré Mesto
Okres: Bratislava I.
Miesto nehnuteľnosti: Štefanovičova 5, Kyčerského 1, Bratislava

A. Majetková podstata (len ohodnocované nehnuteľnosti):

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

- * Parcela číslo 7593/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 737 m²
- * Parcela číslo 7593/5 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1302 m²
- * Parcela číslo 7593/16 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²
- * Parcela číslo 7599 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5274 m²
- * Parcela číslo 7600 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1601 m²

Stavby:

- * Administratívna budova súpisné číslo 101212 na parcele číslo 7600
- * Stavba súpisné číslo 101346 na parcele číslo 7593/5
- * Administratívna budova súpisné číslo 102968 na parcele číslo 7599

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Vlastník:

1 - SR - Ministerstvo financií SR, Štefanovičova 5, Bratislava
IČO: 151742

podiel: 1 / 1

C. Tarchy:

- Vecné bremeno
 - spočívajúce v povinnosti strpieť umiestnenie a užívanie technologického zariadenia a príslušnej infraštruktúry rádioreléového bodu a základňovej stanice verejnej elektronickej komunikačnej siete na streche stavby súp.č.101212 na parc.č.7600, o výmere 15,25 m², zahŕňajúc výmeny, opravy, úpravy a dopĺňanie potrebných častí technologického zariadenia,
 - spočívajúce v povinnosti strpieť umiestnenie, prevádzkovanie, údržbu a opravy elektrického vedenia na stavbe súp.č.101212 na parc.č.7600,
 - spočívajúce v povinnosti strpieť vstup a prechod cez stavbu súp.č.101212 na parc.č.7600 na strechu za účelom umiestnenia, prevádzkovania, údržby a opráv zariadení a/alebo elektrického vedenia, a to 24 hodín denne, 7 dní v týždni do 31.12.2021 v prospech Slovak Telekom, a.s. IČO: 35763469, podľa V-5653/2017 zo dňa 17.03.2017
- Vecné bremeno in personam

- spočívajúce v povinnosti strpieť umiestnenie a užívanie technologického zariadenia a príslušnej infraštruktúry rádioreléového bodu a základňovej stanice verejnej elektronickej komunikačnej siete na streche stavby súp.č.101212 na parc.č.7600, o výmere 15,25 m² a elektrického vedenia oprávneného vedeného v nehnuteľnosti o dĺžke 110 m vedeného z trafostanice umiestnenej vedľa nehnuteľnosti, v chráničke po betónovom múriku do vnútra nehnuteľnosti a v nehnuteľnosti vedené v stúpačke k technológii na strechu nehnuteľnosti, zahŕňajúc údržbu, výmeny, opravy, úpravy a inštalovanie potrebných častí technologického zariadenia,
- spočívajúce v povinnosti strpieť vstup a prechod cez stavbu súp.č.101212 na parc.č.7600 na strechu za účelom umiestnenia, prevádzkovania, údržby a opráv zariadení a elektrického vedenia, a to 24 hodín denne, 7 dní v týždni v p r o s p e c h: Slovak Telekom, a.s., IČO 35763469, podľa V-24762/2022 zo dňa 20.9.2022.

C) ÚDAJE O OBHLIADKE A ZAMERANÍ PREDMETU POSÚDENIA

Vlastná obhliadka ohodnocovaných a posudzovaných nehnuteľností bola vykonaná dňa 14.09.2023 v prítomnosti zástupcov 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 projektová dokumentácia - zameranie hlavných stavieb (aj v digitálnej forme). Rozmery podstatné pre ohodnotenie (posúdenie) boli zamerané / overené pri obhliadke. Doklady o veku stavby boli dodané čiastočne.

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 parcele č. 7599 nie je zakreslená stavba garáží a tieto nie sú ani zapísané v majetkovej podstate listu vlastníctva.
- Stavba s.č. 101212 je v katastrálnej mape zakreslená nepresne - nie je zakreslená vstupná časť zo strany Kyčerského ulice.
- Stavba s.č. 101346 je v katastrálnej mape zakreslená nepresne - nie je zakreslená výtahová šachta pri spojovacej chodbe vo dvore.

Vlastnícky neusporiadané nehnuteľnosti neboli špecifikované zadávateľom ani identifikované pri obhliadke.

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

1. Administratívna budova s.č. 102968 na p.č. 7599 (SO 01)
2. Administratívna budova s.č. 101212 na p.č. 7600 (SO 02)
3. Stavba s.č. 101346 na p.č. 7593/5 (SO 03)
4. Spolu za Bytové a nebytové budovy (haly)
5. Garáže na p.č. 7599
6. Plot uličný (Štefanovičova ul.) na p.č. 7599
7. Plot zadný vo dvore na p.č. 7599
8. Ploty na oporných múroch na p.č. 7600
9. Vodovodné prípojky areálu
10. Vodomerná šachta na p.č. 7599
11. Revízna šachta vodovodu na p.č. 7599
12. Kanalizačné prípojky areálu
13. Kanalizačné a revízne šachty areálu
14. Kanalizačné vpuste areálu

15. Prípojka horúcovodu do budovy s.č. 102968
16. Spevnené plochy na p.č. 7599, 7593/1
17. Spevnené plochy na p.č. 7599
18. Spevnená plocha na p.č. 7599
19. Oporné múry na p.č. 7600
20. Fontána na p.č. 7599
21. Prístrešok dieselagregátu na p.č. 7593/1
22. Vonkajšie schody na p.č. 7593/1
23. Vonkajšie schody na p.č. 7593/1
24. Vonkajšie schody na p.č. 7593/1
25. Pozemok, LV č. 3365 - parc. č. 7593/1 (737 m²)
26. Pozemok, LV č. 3365 - parc. č. 7593/5 (1 302 m²)
27. Pozemok, LV č. 3365 - parc. č. 7593/16 (18 m²)
28. Pozemok, LV č. 3365 - parc. č. 7599 (5 247 m²)
29. Pozemok, LV č. 3365 - parc. č. 7600 (1 601 m²)

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

1. Stavba - Trafostanica na p.č. 7593/16 (vo vlastníctve tretej osoby zapísaná na LV č. 9609)

H) INFORMÁCIA Z ÚZEMNÉHO PLÁNU O ZÁVÄZNÝCH REGULATÍVOCH PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV

Mesto Bratislava má spracovaný / schválený územný plán mesta, ktorý je dostupný na: <https://geoportal.bratislava.sk/pfa/apps/webappviewer/index.html?id=6f055b1431754b09aa3fcb5e5bb5734a>. Posudzovaná nehnuteľnosť je situovaná v lokalite, kde územný plán predpokladá nasledovné funkčné využitie:

- 201 - územia občianskej vybavenosti - občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY & POSÚDENIE / ZHODNOTENIE TECHNICKÉHO STAVU

2.1. BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1. ADMINISTRATÍVNA BUDOVA S.Č. 102968 NA P.Č. 7599 (SO 01)

UMIESTNENIE STAVBY

Stavba je situovaná na Štefanovičovej ulici číslo orientačné 5 v Bratislave - Starom Meste, v katastrálnom území Staré Mesto, v obci Bratislava - Staré Mesto, v okrese Bratislava I. Je situovaná na parcele 7599, má pridelené súpisné číslo 102968 a je zakreslená v dostupnej katastrálnej mape.

Stavba je súčasťou komplexu areálu Ministerstva financií SR na Štefanovičovej a Kyčerského ulici - je v kontakte so susediaci hlavnými stavbami s.č. 101212 na p.č. 7600 a s.č. 101346 na p.č. 7593/5 s ktorými je aj funkčne prepojená.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE

Jedná sa o administratívnu - prevádzkovú budovu situovanú v Bratislave - Starom Meste situovanú na Štefanovičovej ulici. Stavba je celkovo 11-podlažná a obsahuje 2 suterény, prízemie, 1. až 8. poschodie; 2. suterén, 6, 7. a 8. poschodie sú len čiastočné.

- Na 2. podzemnom podlaží (2. P.P.) sa nachádza sklad / archív, schodisko na 1. suterén.
- Na 1. podzemnom podlaží (1. P.P.) sa nachádzajú sklady, posilňovňa, chodby, sprchy, sociálne zázemie, dielne, výmenníková stanica tepla, šatne, garáž, schodisko na prízemie, výťahy.
- Na prízemí (1. N.P.) sa nachádza hlavný vstup do budovy, vrátnica, chodby, kancelárie, sociálne zázemie, schodisko na poschodie, výťah, zasadacie miestnosti, sklady, kuchynka.
- Na 1. poschodí (2. N.P.) sa nachádzajú chodby, hala, výťah, schodisko na poschodie, kancelárie, sklady, zasadacie miestnosti, sociálne zariadenia, kuchynka.
- Na 2. poschodí (3. N.P.) sa nachádzajú chodby, hala, výťah, schodisko na poschodie, kancelárie, sklady, zasadacie miestnosti, sociálne zariadenia, kuchynka.
- Na 3. poschodí (4. N.P.) sa nachádzajú chodby, hala, výťah, schodisko na poschodie, kancelárie, sklady, zasadacie miestnosti, sociálne zariadenia, kuchynka.
- Na 4. poschodí (5. N.P.) sa nachádzajú chodby, hala, výťah, schodisko na poschodie, kancelárie, sklady, zasadacie miestnosti, sociálne zariadenia, kuchynka.
- Na 5. poschodí (6. N.P.) sa nachádzajú chodby, haly, výťah, schodisko na poschodie, kancelárie, sklady, zasadacie miestnosti, sociálne zariadenia, kuchynka.
- Na 6. poschodí (7. N.P.) sa nachádza technická miestnosť, strojovňa výťahu, schodisko na poschodie, strecha.
- Na 7. poschodí (8. N.P.) sa nachádza technická miestnosť, elektro rozvodňa.
- Na 8. poschodí (9. N.P.) sa nachádza technická miestnosť.

Projektová dokumentácia stavby sa nachádza v prílohách znaleckého posudku.

TECHNICKÝ POPIS STAVBY

Objekt je osadený v rovinnom teréne. Základy sú vytvorené ako plošné betónové - základové pätky a pásy. Primárny vertikálny nosný systém je vytvorený ako monolitický železobetónový skelet s výplňovým murivom. Vnútorne nenosné deliace steny a priečky sú murované (prevládajúce prevedenie) a sadrokartónové. Stropné konštrukcie sú vytvorené ako monolitické trámové železobetónové dosky. Pôvodne zastrešenie bolo plochou strechou, na ktorú sa pri obnove vytvorila plytká sedlová strecha. Krytina na streche je z asfaltových natavovacích pásov. Klampiarske konštrukcie (oplechovania strechy, žľaby, zvody) sú z pozinkovaného plechu, parapety okien z hliníkového plechu. Fasádne omietky sú vytvorené zo šľachtených umelých omietok spolu s kontaktným zatepľovacím systémom, časť fasád prízemí a suterénu je obložená tehličkovým obkladom Klinker a prírodným kameňom. Vertikálnu komunikáciu v objekte zabezpečujú schodiská a výťahy. Schodiská v objekte sú doskové železobetónové. Vnútorňa úprava povrchov je vápennou hladkou omietkou, v suteréne a v sociálnych zariadeniach je keramický obklad stien, steny schodiska a haly sú obložené prírodným kameňom. Lokálne sú stropy opatrené sadrokartónovými a kazetovými podhládmi. Podlahy v suterénoch sú prevažne z hladného betónu, podlahy na prízemí sú prevažne z keramickej dlažby, v kanceláriách je kobercovina / laminátové parkety, podlahy na 1. - 5. poschodí sú prevažne z kobercoviny, v sociálnych zariadeniach je keramická dlažba. V kanceláriách je umývadlo. Vnútorňa úprava povrchov je vápennou hladkou omietkou, v sociálnych zariadeniach, v kuchynkách okolo kuchynským liniek je keramický obklad stien. V sociálnych zariadeniach je štandardné vybavenie - umývadlá, záchodové misy, pisoáre. V kuchynkách na poschodiach sú krátke kuchynské linky s nerezovým drezom. Vstupné dvere do objektu sú presklené na fotobunku, ostatné dvere sú drevené plné / presklené. Okná sú plastové s tepelnoizolačným dvojsklom. Vykurovanie objektu je ústredné, v suteréne sa nachádza výmenníková stanica tepla (slúži celému areálu), vykurovacie telesá sú oceľové rebrové. Objekt obsahuje centrálnu klimatizáciu so strojovňou vzduchotechniky na streche. Príprava TÚV je ústredná.

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

TECHNICKÝ STAV

Exaktné doklady o veku stavby neboli dodané. Podľa vyjadrenia zástupcu zadávateľa je stavba užívaná cca od roku 1942. V stavbe boli v minulosti zrealizované nasledovné stavebno-technické zásahy / zmeny:

- v roku 1997 - výmena okien (časť),
- v roku 1999 a 2004 - inštalácia klimatizácie,
- v roku 2004 - oprava výmenníkovej stanice tepla,
- v roku 2011 - výmena okien (časť),
- v roku 2013 - oprava striech (nové sedlové prestrešenie s krytinou),
- v roku 2013 - oprava vodovodných a kanalizačných rozvodov / stúpačiek (časť),
- v roku 2016 - oprava výťahu,
- v roku 2016 a 2017 - oprava vonkajších povrchov obvodových stien,
- v roku 2020 - generálna oprava obehového výťahu (paternoster),

- v roku 2022 - oprava bleskozvodov.

Budova je v technickom stave zodpovedajúcom veku a zrealizovaným opravným zásahom, resp. v primeranom / dobrom technickom stave. Pri obhliadke neboli diagnostikované žiadne významné statické poruchy nosného systému stavby. S ohľadom na konštrukčné vyhotovenie a súčasný technický stav je uvažované s celkovou predpokladanou životnosťou stavby stanovenou bradáčovou kubickou metódou.

POSÚDENIE / POPIS TECHNICKÉHO STAVU STAVEBNO-TECHNICKÝCH PRVKOV STAVBY

PRVKY DLHODOBEJ ŽIVOTNOSTI

Základy

Založenie objektu je na plošných betónových základoch pod nosnými prvkami. V súčasnej etape posudzovania neboli zrealizované žiadne sondážne práce za účelom zistenia, resp. overenia kvality a kvantity existujúcich základových konštrukcií. S ohľadom na existujúce zaťaženie a technický stav bezprostredne súvisiacich stavebných prvkov, a s ohľadom na vek týchto základov je možné konštatovať, že existujúce základy v plnom rozsahu a v plnej miere vyhovujú existujúcej eksploatacii stavby; na stavbe neboli pri obhliadke identifikované žiadne prejavy porúch stavebno-technických prvkov, ktoré by boli spôsobené nedostatkami v základových konštrukciách.

Vertikálne nosné prvky

Primárny vertikálny nosný systém stavby je vytvorený ako železobetónový skelet s nosným a výplňovým murivom. Pri obhliadke neboli na týchto nosných prvkoch identifikované žiadne také prejavy porúch týchto stavebných konštrukcií, ktoré by naznačovali statickú nespôsobilosť týchto nosných prvkov. S ohľadom na existujúce zaťaženie a technický stav bezprostredne súvisiacich stavebných prvkov, a s ohľadom na vek týchto nosných prvkov je možné konštatovať, že pôvodný vertikálny nosný systém stavby v plnom rozsahu a v plnej miere vyhovuje existujúcej eksploatacii stavby.

Horizontálne nosné prvky

Horizontálny nosný systém je vytvorený železobetónovými doskami - v suterénoch s viditeľnými trámami v nadzemných podlažiach s rovnými podhladmi. V súčasnej etape posudzovania neboli realizované žiadne hĺbkové sondy za účelom zistenia kvality a kvantity tejto konštrukcie. Pri obhliadke neboli na týchto nosných prvkoch identifikované žiadne také prejavy porúch týchto stavebných konštrukcií, ktoré by naznačovali statickú nespôsobilosť týchto nosných prvkov. S ohľadom na existujúce zaťaženie a technický stav bezprostredne súvisiacich stavebných prvkov, a s ohľadom na vek týchto nosných prvkov je možné konštatovať, že pôvodný horizontálny nosný systém stavby v plnom rozsahu a v plnej miere vyhovuje existujúcej eksploatacii stavby.

Schody

Objekt obsahuje 3 hlavné schodiská a viacero vonkajších vyrovnávacích schodísk. Vytvorené sú ako doskové železobetónové s nástupnicami a podstupnicami z dlažby. Nosná konštrukcia nevykazuje žiadne prejavy porúch. Stav schodísk zodpovedá ich veku.

Nosná konštrukcia zastrešenia

Pôvodnú nosnú konštrukcia tvorí strop posledného podlažia. V roku 2013 boli vytvorené nové nosné konštrukcie zastrešenia - plytné sedlové strechy z drevených nosných prvkov. Pri obhliadke neboli na nosnej konštrukcii zastrešenia identifikované žiadne prejavy porúch. Nosný systém krovu je zodpovedajúci svojmu veku.

PRVKY KRÁTKODOBEJ ŽIVOTNOSTI

Hydroizolácie spodnej stavby

Pri obhliadke stavby boli v podzemných podlažiach stavby identifikované prejavy porúch spôsobené neexistenciou resp. nefunkčnosťou hydroizolačného systému spodnej stavby - vlhkostné mapy od presakujúcej a vzliňajúcej vlhkosti.

Tepelná izolácia zastrešenia

V priestore pod novým strešným plášťom je situovaná tepelná izolácia, ktorá pravdepodobne nie je kvalitatívne a kvantitatívne taká aká by asi mala byť - na pôvodnom strešnom plášti (na pôvodnej plochej streche) sú len nahádzané kúsky / zbytky tepelnej izolácie.

Vnútrotné nenosné deliace konštrukcie (priečky)

Sú vytvorené ako murované (prevládajúce vyhotovenie), lokálne aj sadrokartónové. Pri obhliadke neboli identifikované žiadne prejavy porúch týchto konštrukcií.

Krytina strechy

Krytina na streche je z asfaltových natavovaných pásov (vytvorené v roku 2013). Pri obhliadke stavby neboli identifikované žiadne prejavy porúch krytiny.

Klmpiarske konštrukcie

Stavba obsahuje klmpiarske konštrukcie strechy, dažďové žľaby a zvody, parapety okien. Klmpiarske prvky oplechovania strechy sú z pozinkovaného plechu; parapety okien z hliníkového plechu. Poruchy identifikované neboli.

Úpravy vnútorných povrchov

Sú zrealizované prevažne ako hladké vápenné omietky; v suterénoch a v sociálnych zariadeniach aj keramické obklady. Pri obhliadke stavby neboli identifikované žiadne prejavy porúch.

Úprava vonkajších povrchov

Fasádne omietky sú vytvorené zo šľachtených umelých omietok spolu s kontaktným zatepľovacím systémom, časť fasád prízemí a suterénu je obložená tehličkovým obkladom Klinker a prírodným kameňom. Pri obhliadke stavby neboli identifikované žiadne prejavy porúch.

Vnútrotné obklady

V suterénoch a v sociálnych zariadeniach aj keramické obklady. Na vybraných stropných konštrukciách sú sadrokartónové obklady / podhlady. Pri obhliadke stavby neboli identifikované žiadne prejavy porúch.

Dvere a vráta

Vstupné dvere do objektu sú presklené na fotobunku, ostatné dvere sú drevené plné / presklené. Pri obhliadke neboli identifikované žiadne prejavy porúch dverí. Ich technický stav je primeraný veku.

Okná

Okná na objekte sú plastové s tepelnoizolačným dvojsklom (osadené v rokoch 1997 a 2011). Pri obhliadke neboli identifikované žiadne podstatné poruchy týchto prvkov. Ich technický stav je primeraný veku.

Povrchy podláh

Podlahy v suterénoch sú prevažne z hladeného betónu, podlahy na prízemí sú prevažne z keramickej dlažby, v kanceláriách je kobercovina / laminátové a drevené parkety, podlahy na 1. - 5. poschodí sú prevažne z kobercoviny, v sociálnych zariadeniach je keramická dlažba.

Skladba podláh v nadzemných podlažiach zodpovedá kvalitatívnemu vyhotoveniu z roku výstavby objektu - anorganický zásyp + drevené vankúše + drevený záklop pod nášľapnou vrstvou. Podľa dodaných podkladov sú tieto podlahy lokálne poškodené hlavne od zatekania v minulosti, resp. je možné konštatovať, že tieto podlahy sú veľmi blízko k ukončeniu svojej predpokladanej technickej životnosti.

Vykurovanie & chladenie

Vykurovanie objektu je centrálné / ústredné s výmenníkovou stanicou tepla v suteréne stavby; radiátory sú oceľové rebrové a rúrové registre. Časť objektu obsahuje chladiace zariadenia (klimatizáciu).

Prípadné detailné posúdenie vykurovania je potrebné riešiť osobitne - odborne spôsobilou osobou (revízny technik alebo autorizovaný energetik).

Elektroinštalácia

Objekt k termínu posúdenia obsahuje elektroinštaláciu – má rozvody svetelnej aj motorickej elektroinštalácie.

Posúdenie elektroinštalácie je potrebné riešiť osobitne - odborne spôsobilou osobou (revízny technik). K spracovaniu tohto posudku boli dodané Správy o periodickej odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrického zariadenia (zo dňa 30.06.2023), ktoré konštatujú, že elektroinštalácia je schopná bezpečnej prevádzky (pre rozvádzače) a neschopná bezpečnej prevádzky pre 1. P.P. až 5. N.P.

Bleskozvod

Objekt obsahuje bleskozvodovú sústavu s aktívnym bleskozvodom na streche. Posúdenie bleskozvodovej sústavy je potrebné riešiť osobitne - odborne spôsobilou osobou (revízný technik).

Vnútorný vodovod

Nebol predmetom detailného skúmania a posudzovania. Existujúce rozvody sú v technickom stave zodpovedajúcom veku. Posúdenie rozvodov vnútorného vodovodu je potrebné riešiť osobitne - odborne spôsobilou osobou (revízný technik).

Vnútorná kanalizácia

Nebola predmetom detailného skúmania a posudzovania. Existujúce rozvody sú v technickom stave zodpovedajúcom veku. Posúdenie rozvodov vnútornej kanalizácie je potrebné riešiť osobitne - odborne spôsobilou osobou (revízný technik).

Vnútorný plynovod

Objekt neobsahuje rozvody zemného plynu.

Ohrev teplej vody

Objekt je zásobovaný teplou úžitkovou vodou t centrálneho zdroja. Existujúce zariadenie je v technickom stave zodpovedajúcom veku. Posúdenie zdroja teplej vody je potrebné riešiť osobitne - odborne spôsobilou osobou (revízný technik).

Vybavenie kuchýň

Objekt k termínu posúdenia obsahuje malé kuchynské linky so zabudovanými spotrebičmi na vybraných podlažiach stavby. Opotrebenie je primerané veku.

Vnútorné hygienické zariadenia

Objekt obsahuje vnútorné hygienické zariadenia – umývadla, záchodové misy, pisoáre, výlevky, sprchovacie kúty a pod.. Sú v technickom stave zodpovedajúcom veku – poruchy identifikované neboli.

Výťahy

Objekt obsahuje dva typy výťahov - kabínkový a obežný (paternoster). Posúdenie funkčnosti výťahov je potrebné riešiť osobitne - odborne spôsobilou osobou (revízný technik).

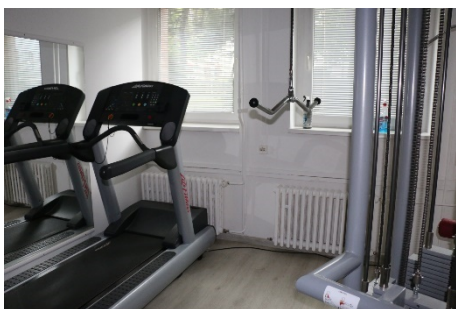
Ostatné

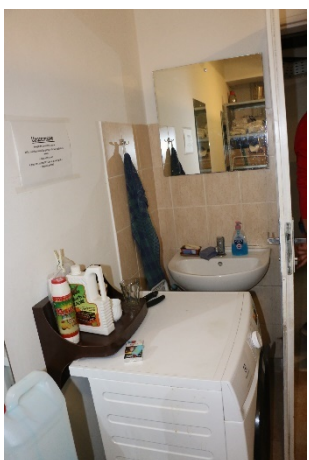
Objekt neobsahuje žiadne iné podstatné alebo ostatné stavebno-technické prvky.

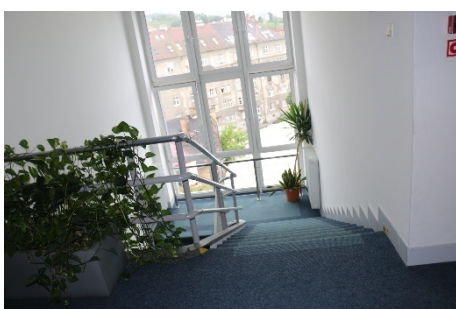
FOTODOKUMENTÁCIA STAVBY

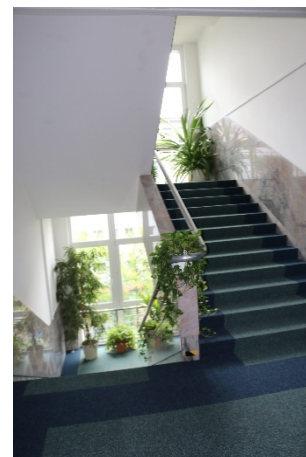
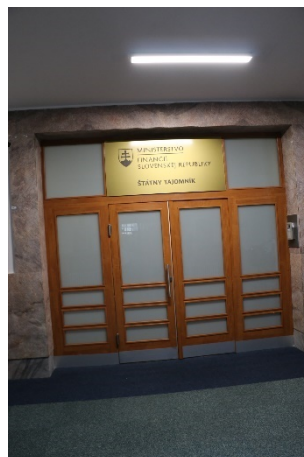
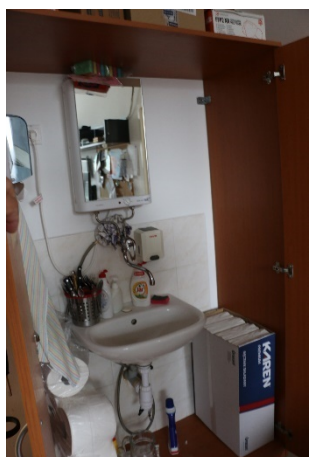
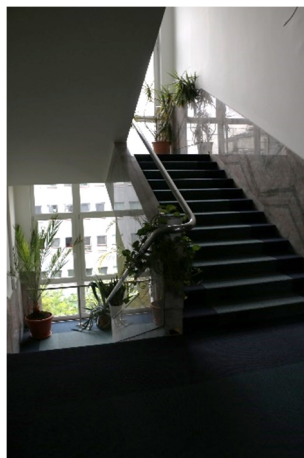
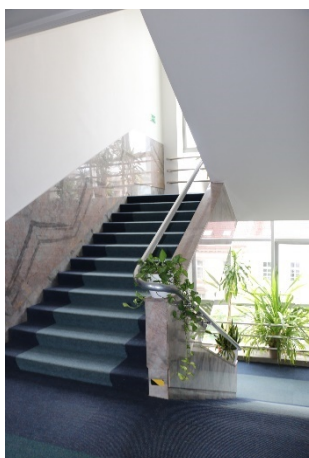


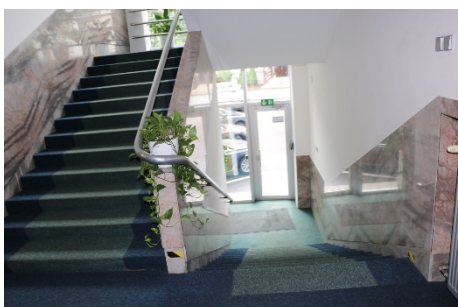
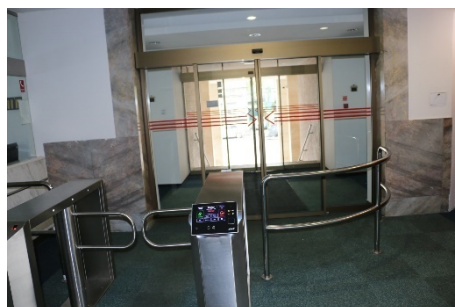












ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 61 budovy administratívne (správne)

KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
1610,18*0,50	805,09
Spodná stavba	
I, P,P, 1415,80*3,30	4 672,14
II, P,P, 185,59*2,70	501,09
Vrchná stavba	
I, N,P, (66,04*13,80+1,22-2*4,72*1,09+2,2*0,61+0,50+8,18*4,15+8,68*5,63+14,60*33,38+4,35*1,36+4,35*1,35)*3,60+14,60*8,50*5,70	6 057,24
II, N,P, 1572,50*3,60	5 661,00
III, N,P, 1558,70*3,60	5 611,32
IV, N,P, 1558,70*3,60	5 611,32
V, N,P, 1558,70*3,60	5 611,32
VI, N,P, 1558,70*3,60	5 611,32
VII, N,P, 61,82*2,55	157,64
VIII, N,P, 53,41*2,50	133,53
IX, N,P, 12,09*2,40	29,02
Zastrešenie	
(7,83*4,15+6,13*2,25+8,68*5,63)*0,25+14,6*1,15*0,5*41,89+13,80*1,15*0,5*66,04-2*13,80*1,15*0,5*6,90/3	862,98
Ostatné	
vonkajšie schody 1,80*0,9*0,5*4,3+2,17*0,9*0,5*4,30+2,03*1,12*0,5*1,14+1,75*2,65*1,12+2,1*1,05*0,5*0,75+0,75*3,0*1,05	17,36
prehĺbenie výťahových šácht 2,90*1,95*3,27 + 1,70*1,90*1,50	23,34
Obstavaný priestor stavby celkom	41 365,71

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

RU = 2 802 / 30,1260 = 93,01 €/m³

Koeficient konštrukcie:

k_k = 1,158 (monolitická betónová tyčová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	66,10*13,80+4,15*0,60+2,20*0,62+14,60*33,32+2*4,30*1,40+1,25	1415,8	Repr. 3,30		3,3
Podzemné	2	16,91*13,80-5,44*8,07-3,45*1,12	185,59	2,70		2,7
Nadzemné	1	66,04*13,80-2*4,72*1,09+2,2*0,61+0,50+8,18*4,15+8,68*5,63+1,22+14,60*33,38+4,35*1,36+4,35*1,35+14,60*8,50	1610,18	Repr. ((66,04*13,80+1,22-2*4,72*1,09+2,2*0,61+0,50+8,18*4,15+8,68*5,63+14,60*33,38+4,35*1,36+4,35*1,35)*3,60+14,60*8,50*5,70)/1610,18		3,7618
Nadzemné	2	66,04*13,80-2*4,72*1,09+2,25*6,13+0,50+1,22+7,83*4,15+14,60*41,89+2*4,35*1,36	1572,5	Repr. 3,60		3,6
Nadzemné	3	66,04*13,80-2*4,72*1,09+0,50+1,22+7,83*4,15+14,60*41,89+2*4,35*1,36	1558,7	Repr. 3,60		3,6
Nadzemné	4	66,04*13,80-2*4,72*1,09+0,50+1,22+7,83*4,15+14,60*41,89+2*4,35*1,36	1558,7	Repr. 3,60		3,6
Nadzemné	5	66,04*13,80-2*4,72*1,09+0,50+1,22+7,83*4,15+14,60*41,89+2*4,35*1,36	1558,7	Repr. 3,60		3,6
Nadzemné	6	66,04*13,80-2*4,72*1,09+0,50+1,22+7,83*4,15+14,60*41,89+2*4,35*1,36	1558,7	Repr. 3,60		3,6
Nadzemné	7	10,90*4,90+2,75*0,15+2,0*4,0	61,82	2,55		2,55
Nadzemné	8	4,90*10,90	53,41	2,50		2,5
Nadzemné	9	3,90*3,10	12,09	2,40		2,4

Priemerná zastavaná plocha: $(1415,8 + 1610,18 + 1572,5 + 1558,7 + 1558,7 + 1558,7 + 1558,7) / 7 = 1547,61 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(1415,8 * 3,3 + 185,59 * 2,7 + 1610,18 * 3,7618 + 1572,5 * 3,6 + 1558,7 * 3,6 + 1558,7 * 3,6 + 1558,7 * 3,6 + 1558,7 * 3,6 + 61,82 * 2,55 + 53,41 * 2,5 + 12,09 * 2,4) / (1415,8 + 185,59 + 1610,18 + 1572,5 + 1558,7 + 1558,7 + 1558,7 + 1558,7 + 61,82 + 53,41 + 12,09) = 3,56 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 1547,61) = 0,9355$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,56) = 0,8899$

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	1,20	9,60	8,27
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	14,65
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	7,75
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,20	8,40	7,23
5	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	1,89
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	0,95
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,10	7,70	6,63
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,10
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	1,72
10	Schody	3,00	2,00	6,00	5,17
11	Dvere	3,00	1,15	3,45	2,97
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,35	6,75	5,81
14	Povrchy podláh	3,00	1,10	3,30	2,84
15	Vykurovanie	4,00	1,20	4,80	4,13
16	Elektroinštalácia	6,00	1,05	6,30	5,42
17	Bleskozvod	1,00	1,50	1,50	1,29
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,58
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,58
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,72
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,15	3,45	2,97

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. k_{si}	Úprava podielu $c_{pi} * k_{si}$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
24	Výťahy	1,00	3,00	3,00	2,58
25	Ostatné	6,00	1,20	7,20	6,20
	Ďalšie konštrukcie				
27	Klimatizácia	-	-	1,00	0,86
28	Vybavenie kuchýň	-	-	0,80	0,69
	Spolu	100,00		116,15	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 116,15 / 100 = 1,1615$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,605$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$
 Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$
 $VH = 93,01 €/m^3 * 3,605 * 1,1615 * 0,9355 * 0,8899 * 1,158 * 1,10$
 $VH = 412,9908 €/m^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	8,27	19,20	100	19,20
Murivo	14,65	34,02	100	34,02
Stropy	7,75	17,99	100	17,99
Schodisko	5,17	12,00	100	12,00
Krov	7,23	16,79	100	16,79
Súčet	43,07			100,00

Základná životnosť stavby: 120 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti: 100,00 %

Základná zostatková životnosť: $TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2 * ZZ^2} - V \right] = \left[120 + \frac{81^3}{2 * 120^2} - 81 \right] \approx 57 \text{ rokov}$

Zostatková životnosť: $T = 100,00 \% \text{ z } 57 \text{ rokov} \approx 57 \text{ rokov}$

Predpokladaná životnosť: $Z = V + T = 81 + 57 = 138 \text{ rokov}$

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Administratívna budova s.č. 102968 na p.č. 7599 (SO 01)	1942	81	57	138	58,70	41,30

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$412,9908 €/m^3 * 41365,71 m^3$	17 083 657,67
Technická hodnota	$41,30 \% \text{ z } 17 083 657,67 €$	7 055 550,62

2.1.2. ADMINISTRATÍVNA BUDOVA S.Č. 101212 NA P.Č. 7600 (SO 02)

UMIESTNENIE STAVBY

Stavba je situovaná na Kyčerského ulici číslo orientačné 1 v Bratislave - Starom Meste, v katastrálnom území Staré Mesto, v obci Bratislava - Staré Mesto, v okrese Bratislava I. Je situovaná na parcele 7600, má pridelené súpisné číslo 101212 a je zakreslená v dostupnej katastrálnej mape.

Stavba je súčasťou komplexu areálu Ministerstva financií SR na Štefanovičovej a Kyčerského ulici - je v kontakte so susediacou hlavnou stavbou s.č. 102968 na p.č. 7599 s ktorou je aj funkčne prepojená.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE

Jedná sa o administratívnu - prevádzkovú budovu situovanú v Bratislave - Starom Meste situovanú na Kyčerského ulici. Stavba je celkovo 10-podlažná a obsahuje 2 suterény, prízemie, 1. až 7. poschodie; 2. suterén, 6. a 7. poschodie je len čiastočné.

- Na 2. podzemnom podlaží (2. P.P.) sa nachádza sklad / archív, schodisko na 1. suterén.
- Na 1. podzemnom podlaží (1. P.P.) sa nachádza vestibul, schodisko na prízemie, chodby, sklady, archívy, CO kryt, kotolňa, nákladný výťah.
- Na prízemí (1. N.P.) sa nachádza hlavný vstup do budovy, vrátnica, chodby, kancelárie, sociálne zázemie, schodisko na poschodie, výťah, zasadacie miestnosti, sklady, kuchynka,
- Na 1. poschodí (2. N.P.) sa nachádzajú chodby, hala, výťah, schodisko na poschodie, kancelárie, sklady, zasadacie miestnosti, sociálne zariadenia, kuchynka, .
- Na 2. poschodí (3. N.P.) sa nachádzajú chodby, hala, výťah, schodisko na poschodie, kancelárie, sklady, zasadacie miestnosti, sociálne zariadenia, kuchynka, .
- Na 3. poschodí (4. N.P.) sa nachádzajú chodby, hala, výťah, schodisko na poschodie, kancelárie, sklady, zasadacie miestnosti, sociálne zariadenia, kuchynka, .
- Na 4. poschodí (5. N.P.) sa nachádzajú chodby, hala, výťah, schodisko na poschodie, kancelárie, sklady, zasadacie miestnosti, sociálne zariadenia, kuchynka, .
- Na 5. poschodí (6. N.P.) sa nachádzajú chodby, hala, výťah, schodisko na poschodie, kancelárie, sklady, zasadacie miestnosti, sociálne zariadenia, kuchynka, .
- Na 6. poschodí (6. N.P.) sa nachádza hala, výťah, kancelárie, sklady, sociálne zariadenia.
- Na 7. poschodí (8. N.P.) sa nachádza strojovňa výťahu.

Projektová dokumentácia stavby sa nachádza v prílohách znaleckého posudku.

TECHNICKÝ POPIS STAVBY

Objekt je osadený v rovinnom teréne. Základy sú vytvorené ako plošné betónové - základové pätky a pásy. Primárny vertikálny nosný systém je vytvorený ako monolitický železobetónový skelet s výplňovým murivom. Vnútorne nenosné deliace steny a priečky sú murované (prevládajúce prevedenie) a sadrokartónové. Stropné konštrukcie sú vytvorené ako monolitické trámové železobetónové dosky. Pôvodne zastrešenie bolo plochou strechou, na ktorú sa pri obnove vytvorila plytká sedlová strecha. Krytina na streche je z asfaltových natavovacích pásov. Krytina na streche je z asfaltových natavovacích pásov. Klampiarske konštrukcie (oplechovania strechy, žľaby, zvody) sú z pozinkovaného plechu, parapety okien z hliníkového plechu. Fasádne omietky sú vytvorené zo šľachtených umelých omietok spolu s kontaktným zatepľovacím systémom, časť fasád prízemí a suterénu je obložená tehličkovým obkladom Klinker a prírodným kameňom. Vertikálnu komunikáciu v objekte zabezpečujú schodiská a výťah. Schodisko je doskové železobetónové. Vnútorná úprava povrchov je vápennou hladkou omietkou, v sociálnych zariadeniach je keramický obklad stien, steny schodiska a haly sú obložené prírodným kameňom. Lokálne sú stropy opatrené sadrokartónovými a kazetovými podhladmi. Podlahy v suterénoch sú prevažne z hladného betónu, v CO kryte je PVC, podlahy na prízemí sú prevažne z keramickej dlažby, v kanceláriách je kobercovina / laminátové a drevené parkety, podlahy na 1. - 7. poschodí sú prevažne z kobercoviny, v sociálnych zariadeniach je keramická dlažba. V kanceláriách je umývadlo. Vnútorná úprava povrchov je vápennou hladkou omietkou, v sociálnych zariadeniach, v kuchynkách okolo kuchynských liniek je keramický obklad stien. V sociálnych zariadeniach je štandardné vybavenie - umývadlá, záchodové misy, pisoáre. V kuchynkách na poschodiach sú krátke kuchynské linky s nerezovým drezom. Vstupné dvere do objektu sú presklené na fotobunku, ostatné dvere sú drevené plné / presklené. Okná sú plastové s tepelnoizolačným dvoj sklom. Vykurovanie objektu je ústredné, zdroj tepla (výmenníková stanica tepla) je v susednej stavbe na Štefanovičovej ulici; vykurovacie telesá sú oceľové rebrové. Objekt obsahuje centrálnu klimatizáciu so strojovňou vzduchotechniky na streche. Príprava TUV je ústredná.

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

TECHNICKÝ STAV

Exaktné doklady o veku stavby neboli dodané. Podľa vyjadrenia zástupcu zadávateľa je stavba užívaná cca od roku 1950. V stavbe boli v minulosti zrealizované nasledovné stavebno-technické zásahy / zmeny:

- v roku 1976 - oprava elektroinštalácií,
- v roku 1994 - opravy CO krytu,
- v roku 1997 - výmena okien (časť),
- v roku 1999 a 2004 - inštalácia klimatizácie,
- v roku 2005 - oprava vstupných priestorov na prízemí,
- v roku 2013 - oprava striech (nové sedlové prestrešenie s krytinou),
- v roku 2015 - oprava vodovodných a kanalizačných rozvodov / stúpačiek (časť),
- v roku 2016 a 2017 - oprava vonkajších povrchov obvodových stien,
- v roku 2017 - oprava výťahu,
- v roku 2022 - oprava bleskozvodov.

Budova je v technickom stave zodpovedajúcom veku a zrealizovaným opravným zásahom, resp. v primeranom / dobrom technickom stave. Pri obhliadke neboli diagnostikované žiadne významné statické poruchy nosného systému stavby. S ohľadom na konštrukčné vyhotovenie a súčasný technický stav je uvažované s celkovou predpokladanou životnosťou stavby stanovenou bradáčovou kubickou metódou.

POSÚDENIE / POPIS TECHNICKÉHO STAVU STAVEBNO-TECHNICKÝCH PRVKOV STAVBY

PRVKY DLHODOBEJ ŽIVOTNOSTI

Základy

Založenie objektu je na plošných betónových základoch pod nosnými prvkami. V súčasnej etape posudzovania neboli zrealizované žiadne sondážne práce za účelom zistenia, resp. overenia kvality a kvantity existujúcich základových konštrukcií. S ohľadom na existujúce zaťaženie a technický stav bezprostredne súvisiacich stavebných prvkov, a s ohľadom na vek týchto základov je možné konštatovať, že existujúce základy v plnom rozsahu a v plnej miere vyhovujú existujúcej exploatácii stavby; na stavbe neboli pri obhliadke identifikované žiadne prejavy porúch stavebno-technických prvkov, ktoré by boli spôsobené nedostatkami v základových konštrukciách.

Vertikálne nosné prvky

Primárny vertikálny nosný systém stavby je vytvorený ako železobetónový skelet s nosným a výplňovým murivom. Pri obhliadke neboli na týchto nosných prvkoch identifikované žiadne také prejavy porúch týchto stavebných konštrukcií, ktoré by naznačovali statickú nespôsobilosť týchto nosných prvkov. S ohľadom na existujúce zaťaženie a technický stav bezprostredne súvisiacich stavebných prvkov, a s ohľadom na vek týchto nosných prvkov je možné konštatovať, že pôvodný vertikálny nosný systém stavby v plnom rozsahu a v plnej miere vyhovuje existujúcej exploatácii stavby.

Horizontálne nosné prvky

Horizontálny nosný systém je vytvorený železobetónovými doskami - v suterénoch s viditeľnými trámami v nadzemných podlažiach s rovnými podhladmi. V súčasnej etape posudzovania neboli realizované žiadne hĺbkové sondy za účelom zistenia kvality a kvantity tejto konštrukcie. Pri obhliadke neboli na týchto nosných prvkoch identifikované žiadne také prejavy porúch týchto stavebných konštrukcií, ktoré by naznačovali statickú nespôsobilosť týchto nosných prvkov. S ohľadom na existujúce zaťaženie a technický stav bezprostredne súvisiacich stavebných prvkov, a s ohľadom na vek týchto nosných prvkov je možné konštatovať, že pôvodný horizontálny nosný systém stavby v plnom rozsahu a v plnej miere vyhovuje existujúcej exploatácii stavby.

Schody

Objekt obsahuje 1 hlavné schodisko a viacero vonkajších vyrovnávacích schodísk. Vytvorené sú ako doskové železobetónové s nástupnicami a podstupnicami z dlažby. Nosná konštrukcia nevykazuje žiadne prejavy porúch. Stav schodísk zodpovedá ich veku.

Nosná konštrukcia zastrešenia

Pôvodnú nosnú konštrukcia tvorí strop posledného podlažia. V roku 2013 boli vytvorené nové nosné konštrukcie zastrešenia - plynulé sedlové strechy z drevených nosných prvkov. Pri obhliadke neboli na nosnej konštrukcii zastrešenia identifikované žiadne prejavy porúch. Nosný systém krovu je zodpovedajúci svojmu veku.

PRVKY KRÁTKODOBEJ ŽIVOTNOSTI

Hydroizolácie spodnej stavby

Pri obhliadke stavby boli v podzemných podlažiach stavby identifikované prejavy porúch spôsobené neexistenciou resp. nefunkčnosťou hydroizolačného systému spodnej stavby - vlhkostné mapy od presakujúcej a vzlínajúcej vlhkosti.

Tepelná izolácia zastrešenia

V priestore pod novým strešným plášťom je situovaná tepelná izolácia, ktorá pravdepodobne nie je kvalitatívne a kvantitatívne taká aká by asi mala byť - na pôvodnom strešnom plášti (na pôvodnej plochej streche) sú len nahádzané kúsky / zbytky tepelnej izolácie.

Vnútorne nenosné deliace konštrukcie (priečky)

Sú vytvorené ako murované (prevládajúce vyhotovenie), lokálne aj sadrokartónové. Pri obhliadke neboli identifikované žiadne prejavy porúch týchto konštrukcií.

Krytina strechy

Krytina na streche je z asfaltových natavovaných pásov (vytvorené v roku 2013). Pri obhliadke stavby neboli identifikované žiadne prejavy porúch krytiny.

Klmpiarske konštrukcie

Stavba obsahuje klmpiarske konštrukcie strechy, dažďové žľaby a zvody, parapety okien. Klmpiarske prvky oplechovania strechy sú z pozinkovaného plechu; parapety okien z hliníkového plechu. Poruchy identifikované neboli.

Úpravy vnútorných povrchov

Sú zrealizované prevažne ako hladké vápenné omietky; v suterénoch a v sociálnych zariadeniach aj keramické obklady. Pri obhliadke stavby neboli identifikované žiadne prejavy porúch.

Úprava vonkajších povrchov

Fasádne omietky sú vytvorené zo šľachtených umelých omietok spolu s kontaktným zatepľovacím systémom, časť fasád prízemí a suterénu je obložená tehličkovým obkladom Klinker a prírodným kameňom. Pri obhliadke stavby neboli identifikované žiadne prejavy porúch.

Vnútorne obklady

V suterénoch a v sociálnych zariadeniach aj keramické obklady. Na vybraných stropných konštrukciách sú sadrokartónové obklady / podhl'ady. Pri obhliadke stavby neboli identifikované žiadne prejavy porúch.

Dvere a vráta

Vstupné dvere do objektu sú presklené na fotobunku, ostatné dvere sú drevené plné / presklené. Pri obhliadke neboli identifikované žiadne prejavy porúch dverí. Ich technický stav je primeraný veku.

Okná

Okná na objekte sú plastové s tepelnoizolačným dvojsklom (osadené v roku 1997). Pri obhliadke neboli identifikované žiadne podstatné poruchy týchto prvkov. Ich technický stav je primeraný veku.

Povrchy podláh

Podlahy v suterénoch sú prevažne z hladeného betónu, podlahy na prízemí sú prevažne z keramickej dlažby, v kanceláriách je kobercovina / laminátové a drevené parkety, podlahy na 1. - 5. poschodí sú prevažne z kobercoviny, v sociálnych zariadeniach je keramická dlažba.

Skladba podláh v nadzemných podlažiach zodpovedá kvalitatívnemu vyhotoveniu z roku výstavby objektu - anorganický zasypanie + drevené vankúše + drevený záklop pod nášľapnou vrstvou. Podľa dodaných podkladov sú tieto podlahy lokálne poškodené hlavne od zatekania v minulosti, resp. je možné konštatovať, že tieto podlahy sú veľmi blízko k ukončeniu svojej predpokladanej technickej životnosti.

Vykurovanie & chladenie

Vykurovanie objektu je centrálné / ústredné s výmenníkovou stanicou tepla v suteréne susednej stavby; radiátory sú oceľové rebrové a rúrové registre. Časť objektu obsahuje chladiace zariadenia (klimatizáciu).

Prípadné detailné posúdenie vykurovania je potrebné riešiť osobitne - odborne spôsobilou osobou (revízny technik alebo autorizovaný energetik).

Elektroinštalácia

Objekt k termínu posúdenia obsahuje elektroinštaláciu – má rozvody svetelnej aj motorickej elektroinštalácie.

Posúdenie elektroinštalácie je potrebné riešiť osobitne - odborne spôsobilou osobou (revízny technik). K spracovaniu tohto posudku bola dodaná Správa o periodickej odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrického zariadenia (zo dňa 30.06.2023), ktorá konštatuje, že elektroinštalácia nie je schopná bezpečnej prevádzky.

Bleskozvod

Objekt obsahuje bleskozvodovú sústavu s aktívnym bleskozvodom na streche. Posúdenie bleskozvodovej sústavy je potrebné riešiť osobitne - odborne spôsobilou osobou (revízny technik).

Vnútorý vodovod

Nebol predmetom detailného skúmania a posudzovania. Existujúce rozvody sú v technickom stave zodpovedajúcom veku. Posúdenie rozvodov vnútorného vodovodu je potrebné riešiť osobitne - odborné spôsobilou osobou (revízný technik).

Vnútorá kanalizácia

Nebola predmetom detailného skúmania a posudzovania. Existujúce rozvody sú v technickom stave zodpovedajúcom veku. Posúdenie rozvodov vnútornej kanalizácie je potrebné riešiť osobitne - odborné spôsobilou osobou (revízný technik).

Vnútorý plynovod

Objekt neobsahuje rozvody zemného plynu.

Ohrev teplej vody

Objekt je zásobovaný teplou úžitkovou vodou t centrálneho zdroja. Existujúce zariadenie je v technickom stave zodpovedajúcom veku. Posúdenie zdroja teplej vody je potrebné riešiť osobitne - odborné spôsobilou osobou (revízný technik).

Vybavenie kuchýň

Objekt k termínu posúdenia obsahuje malé kuchynské linky so zabudovanými spotrebičmi na vybraných podlažiach stavby. Opatrenie je primerané veku.

Vnútoré hygienické zariadenia

Objekt obsahuje vnútorné hygienické zariadenia – umývadla, záchodové misy, pisoáre, výlevky, sprchovacie kúty a pod.. Sú v technickom stave zodpovedajúcom veku – poruchy identifikované neboli.

Výťahy

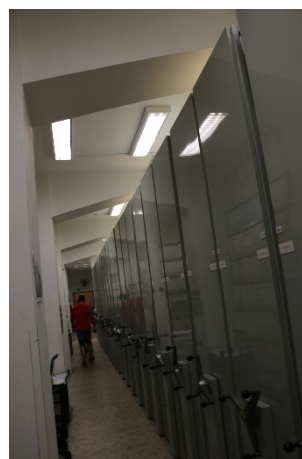
Objekt obsahuje kabínkový výťah. Posúdenie funkčnosti výťahov je potrebné riešiť osobitne - odborné spôsobilou osobou (revízný technik).

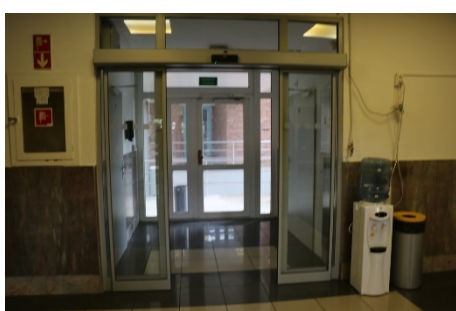
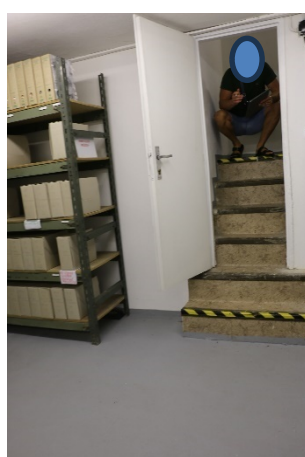
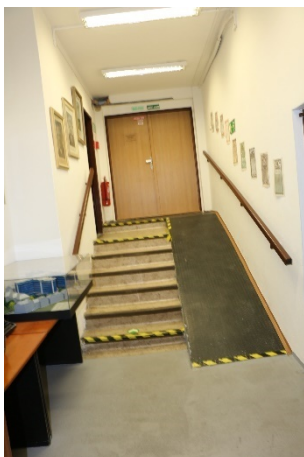
Ostatné

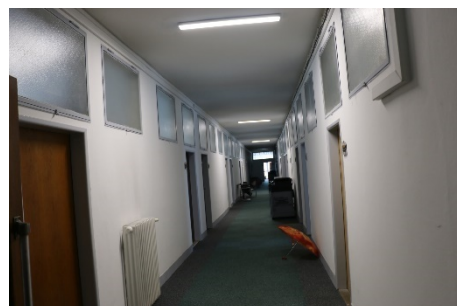
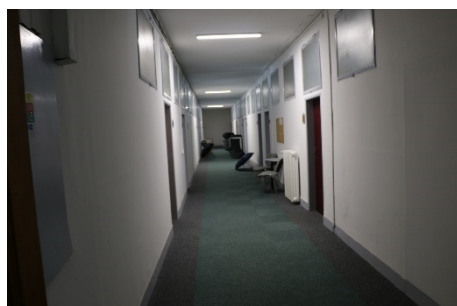
Objekt neobsahuje žiadne iné podstatné alebo ostatné stavebno-technické prvky.

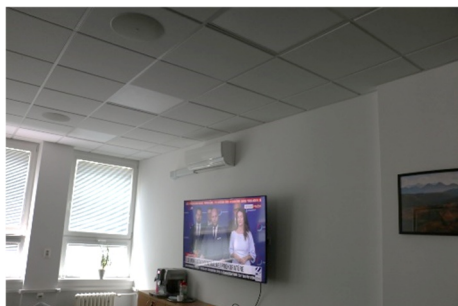
FOTODOKUMENTÁCIA STAVBY











Fotodokumentácia dodaná zadávateľom:



← Pôvodné podlahy v nadzemných podlažiach.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 61 budovy administratívne (správne)

KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
1308,12*0,50	654,06
Spodná stavba	
II, P,P, 33,96*2,60	88,30
I, P,P, ((89,8+87,67)*13,60*0,5-3,83*0,45+5,64*3,15)*3,42 +(22,66*3,65+5,05*0,40+2*0,55*0,50)*3,82	4 507,87
Vrchná stavba	
I, N,P, ((89,60+87,46)*13,60*0,5-(3,60+3,95)*2,20*0,5)*3,45 +22,66*4,20*3,25	4 434,48
II, N,P, 1197,01*3,60	4 309,24
III, N,P, 1197,01*3,60	4 309,24
IV, N,P, 1197,01*3,60	4 309,24
V, N,P, 1197,01*3,60	4 309,24
VI, N,P, 1197,01*3,60	4 309,24
VII, N,P, 186,32*3,53	657,71
VIII, N,P, 13,17*3,10	40,83
Zastrešenie	
(1308,12-1197,01)*0,25+13,60*0,77*0,5*88,53-13,60*0,77*0,5*6,80/3	479,45
Ostatné	

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
prehĺbenie výtahovej šachty 1,90*3,15*1,50	8,98
Obstavaný priestor stavby celkom	32 417,88

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,158 \text{ (monolitická betónová tyčová)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	(89,8+87,67)*13,60*0,5- 3,83*0,45+5,64*3,15 +22,66*3,65+5,05*0,40+2*0,55*0,50	1308,12	Repr.	((89,8+87,67)*13,60*0,5- 3,83*0,45+5,64*3,15)*3,42 +(22,66*3,65+5,05*0,40+2*0,55*0,50)*3,82)/1308,12	3,4461
Podzemné	2	28,30*1,20	33,96		2,60	2,6
Nadzemné	1	(89,60+87,46)*13,60*0,5- (3,60+3,95)*2,20*0,5 +22,66*4,20	1290,88	Repr.	((89,60+87,46)*13,60*0,5- (3,60+3,95)*2,20*0,5)*3,45 +22,66*4,20*3,25)/1290,88	3,4352
Nadzemné	2	(89,60+87,46)*13,60*0,5- (3,60+3,95)*2,20*0,5+5,04*0,26	1197,01	Repr.	3,60	3,6
Nadzemné	3	(89,60+87,46)*13,60*0,5- (3,60+3,95)*2,20*0,5+5,04*0,26	1197,01	Repr.	3,60	3,6
Nadzemné	4	(89,60+87,46)*13,60*0,5- (3,60+3,95)*2,20*0,5+5,04*0,26	1197,01	Repr.	3,60	3,6
Nadzemné	5	(89,60+87,46)*13,60*0,5- (3,60+3,95)*2,20*0,5+5,04*0,26	1197,01	Repr.	3,60	3,6
Nadzemné	6	(89,60+87,46)*13,60*0,5- (3,60+3,95)*2,20*0,5+5,04*0,26	1197,01	Repr.	3,60	3,6
Nadzemné	7	13,70*13,60	186,32	Repr.	3,53	3,53
Nadzemné	8	2,90*4,54	13,17		3,10	3,1

Priemerná zastavaná plocha:

$$(1308,12 + 1290,88 + 1197,01 + 1197,01 + 1197,01 + 1197,01 +$$

$$1197,01 + 186,32) / 8 = 1096,30 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(1308,12 * 3,4461 + 33,96 * 2,6 + 1290,88 * 3,4352 + 1197,01 * 3,6 +$$

$$1197,01 * 3,6 + 1197,01 * 3,6 + 1197,01 * 3,6 + 1197,01 * 3,6 + 186,32 * 3,53 + 13,17 * 3,1) / (1308,12 + 33,96 + 1290,88 + 1197,01 + 1197,01 + 1197,01 + 1197,01 + 1197,01 + 186,32 + 13,17) = 3,55 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 1096,3) = 0,9419$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,55) = 0,8915$$

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	1,20	9,60	8,76
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	15,48
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	8,21
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,20	8,40	7,66
5	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	2,01
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,10	7,70	7,02
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,28
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	1,82
10	Schody	3,00	1,20	3,60	3,28
11	Dvere	3,00	1,15	3,45	3,15
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,35	6,75	6,16
14	Povrchy podláh	3,00	1,10	3,30	3,01
15	Vykurovanie	4,00	0,80	3,20	2,92
16	Elektroinštalácia	6,00	1,05	6,30	5,75
17	Bleskozvod	1,00	1,50	1,50	1,37
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,74
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,74
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,50	1,00	0,91
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,15	3,45	3,15
24	Výťahy	1,00	1,50	1,50	1,37
25	Ostatné	6,00	1,20	7,20	6,57
	Ďalšie konštrukcie				
27	Klimatizácia	-	-	1,00	0,91
28	Vybavenie kuchýň	-	-	0,80	0,73
	Spolu	100,00		109,65	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 109,65 / 100 = 1,0965$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,605$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,10$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 3,605 * 1,0965 * 0,9419 * 0,8915 * 1,158 * 1,10$$

$$VH = 393,2520 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	8,76	20,19	100	20,19
Murivo	15,48	35,68	100	35,68
Stropy	8,21	18,92	100	18,92
Schodisko	3,28	7,56	100	7,56
Krov	7,66	17,65	100	17,65
Súčet	43,39			100,00

Základná životnosť stavby:

120 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti:

100,00 %

Základná zostatková životnosť:

$$TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2 * ZZ^2} - V \right] = \left[120 + \frac{73^3}{2 * 120^2} - 73 \right] \approx 61 \text{ rokov}$$

Zostatková životnosť:

$$T = 100,00 \% \text{ z } 61 \text{ rokov} \approx 61 \text{ rokov}$$

Predpokladaná životnosť:

$$Z = V + T = 73 + 61 = 134 \text{ rokov}$$

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Administratívna budova s.č. 101212 na p.č. 7600 (SO 02)	1950	73	61	134	54,48	45,52

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$393,2520 \text{ €/m}^3 * 32417,88 \text{ m}^3$	12 748 396,15
Technická hodnota	$45,52 \% \text{ z } 12\,748\,396,15 \text{ €}$	5 803 069,93

2.1.3. STAVBA S.Č. 101346 NA P.Č. 7593/5 (SO 03)

UMIESTNENIE STAVBY

Stavba je situovaná na Šancovej ulici resp. v kontakte so susednou budovou na Štefanovičovej ulici číslo orientačné 5 v Bratislave - Starom Meste, v katastrálnom území Staré Mesto, v obci Bratislava - Staré Mesto, v okrese Bratislava I. Je situovaná na parcele 7593/5, má pridelené súpisné číslo 101346 a je zakreslená v dostupnej katastrálnej mape.

Stavba je súčasťou komplexu areálu Ministerstva financií SR na Štefanovičovej a Kyčerského ulici - je v kontakte so susediacou hlavnou stavbou s.č. 102968 na p.č. 7599 s ktorou je aj funkčne prepojená.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE

Jedná sa o budovu jedálne s garážami situovanú v Bratislave - Starom Meste situovanú na Šancovej ulici. Stavba je celkovo 3-podlažná a obsahuje suterén, prízemie a poschodie.

- V suteréne (1. P.P.) sa nachádzajú sklady, chodby, šatne, sociálne zariadenia, nákladný výťah, garáže, trafostanica, schodisko na prízemie.
- Na prízemí (1. N.P.) sa nachádza vestibul pred jedálňou, jedáleň, salónik, zasadacia miestnosť, sociálne zariadenie, chodby, kancelárie, sklady, kuchyňa, výdaj jedál, schodisko na poschodie.
- Na 1. poschodí (2. N.P.) sa nachádza chodba, galéria, bufet, sklady, zadné schodisko, technická miestnosť.

Projektová dokumentácia stavby sa nachádza v prílohách znaleckého posudku.

TECHNICKÝ POPIS STAVBY

Objekt je osadený v rovinatom teréne. Základy sú vytvorené ako plošné betónové - základové pätky a pásy. Primárny vertikálny nosný systém je vytvorený ako monolitický železobetónový skelet s výplňovým murivom. Vnútorne nenosné deliace steny a priečky sú murované (prevládajúce prevedenie) a sadrokartónové. Stropné konštrukcie sú vytvorené ako monolitické trámové železobetónové dosky. Pôvodne zastrešenie bolo plochou strechou, na ktorú sa pri obnove vytvorila plytká sedlová strecha. Krytina na streche je z asfaltových natavovacích pásov. Klampiarske konštrukcie (oplechovanie strechy, žľaby, zvody) sú z pozinkovaného plechu, parapety okien z hliníkového plechu. Fasádne omietky sú vytvorené zo sľachtených umelých omietok spolu s kontaktným zateplovacím systémom. Vertikálnu komunikáciu v objekte zabezpečujú schodiská. Schodisko je doskové kamenné. Vnútorňa úprava povrchov je vápennou hladkou omietkou, v suteréne a v sociálnych zariadeniach je keramický obklad stien. Lokálne sú stropy opatrené sadrokartónovými a kazetovými podhladmi. Podlahy v suterénoch sú prevažne z hladeného betónu, podlahy na prízemí a poschodí sú prevažne z keramickej dlažby. Vnútorňa úprava povrchov je vápennou hladkou omietkou, v sociálnych zariadeniach, v kuchyni v garážach je keramický obklad stien. V sociálnych zariadeniach je štandardné vybavenie - umývadlá, záchodové misy, pisoáre. V kuchyni je štandardné vybavenie kuchyne pre prevádzku jedálne. Vstupné dvere do objektu sú plastové presklené, ostatné dvere sú drevené plné / presklené. Okná sú plastové s tepelnoizolačným dvojsklom. Vráta sú plastové sekčné výsuvné na diaľkové ovládanie. Vykurovanie objektu je ústredné so zdrojom tepla (výmenníkovou stanicou tepla) v susednej stavbe na Štefanovičovej ulici; vykurovacie telesá sú oceľové rebrové a oceľové registre. Objekt obsahuje centrálnu klimatizáciu so strojovňou vzduchotechniky na streche. Príprava TUV je ústredná.

Objekt je napojený na verejný vodovod, kanalizáciu, je napojený na rozvod elektriny (svetelnej a motorickej), na streche je osadenýbleskozvod.

TECHNICKÝ STAV

Exaktné doklady o veku stavby neboli dodané. Podľa vyjadrenia zástupcu zadávateľa je stavba užívaná cca od roku 1944. V stavbe boli v minulosti zrealizované nasledovné stavebno-technické zásahy / zmeny:

- v roku 1969 - 1971 - oprava trafostanice / elektrorozvodne,
- v roku 1991 - komplexná oprava kuchyne,
- v roku 2001 - výmena okien,
- v roku 1999 a 2004 - inštalácia klimatizácie,
- v roku 2015 - oprava striech (nové sedlové prestrešenie s krytinou),
- v roku 2017 - oprava vonkajších povrchov obvodových stien.

Budova je v technickom stave zodpovedajúcom veku a zrealizovaným opravným zásahom, resp. v primeranom / dobrom technickom stave. Pri obhliadke neboli diagnostikované žiadne významné statické poruchy nosného systému stavby. S ohľadom na konštrukčné vyhotovenie a súčasný technický stav je uvažované s celkovou predpokladanou životnosťou stavby stanovenou bradáčovou kubickou metódou.

POSÚDENIE / POPIS TECHNICKÉHO STAVU STAVEBNO-TECHNICKÝCH PRVKOV STAVBY

PRVKY DLHODOBEJ ŽIVOTNOSTI

Základy

Založenie objektu je na plošných betónových základoch pod nosnými prvkami. V súčasnej etape posudzovania neboli zrealizované žiadne sondážne práce za účelom zistenia, resp. overenia kvality a kvantity existujúcich základových konštrukcií. S ohľadom na existujúce zaťaženie a technický stav bezprostredne súvisiacich stavebných prvkov, a s ohľadom na vek týchto základov je možné konštatovať, že existujúce základy v plnom rozsahu a v plnej miere vyhovujú existujúcej eksploatacii stavby; na stavbe neboli pri obhliadke identifikované žiadne prejavy porúch stavebno-technických prvkov, ktoré by boli spôsobené nedostatkami v základových konštrukciách.

Vertikálne nosné prvky

Primárny vertikálny nosný systém stavby je vytvorený ako železobetónový skelet s nosným a výplňovým murivom. Pri obhliadke neboli na týchto nosných prvkoch identifikované žiadne také prejavy porúch týchto stavebných konštrukcií, ktoré by naznačovali statickú nespôsobilosť týchto nosných prvkov. S ohľadom na existujúce zaťaženie a technický stav bezprostredne súvisiacich stavebných prvkov, a s ohľadom na vek týchto nosných prvkov je možné konštatovať, že pôvodný vertikálny nosný systém stavby v plnom rozsahu a v plnej miere vyhovuje existujúcej eksploatacii stavby.

Horizontálne nosné prvky

Horizontálny nosný systém je vytvorený železobetónovými doskami. V súčasnej etape posudzovania neboli realizované žiadne hĺbkové sondy za účelom zistenia kvality a kvantity tejto konštrukcie. Pri obhliadke neboli na týchto nosných prvkoch identifikované žiadne také prejavy porúch týchto stavebných konštrukcií, ktoré by naznačovali statickú nespôsobilosť týchto nosných prvkov. S ohľadom na existujúce zaťaženie a technický stav bezprostredne súvisiacich stavebných prvkov, a s ohľadom na vek týchto nosných prvkov je možné konštatovať, že pôvodný horizontálny nosný systém stavby v plnom rozsahu a v plnej miere vyhovuje existujúcej eksploatacii stavby.

Schody

Objekt obsahuje 1 hlavné schodisko a viacero vonkajších vyrovnávacích schodísk. Vytvorené sú ako doskové železobetónové s nástupnicami a podstupnicami z dlažby. Nosná konštrukcia nevykazuje žiadne prejavy porúch. Stav schodísk zodpovedá ich veku.

Nosná konštrukcia zastrešenia

Pôvodnú nosnú konštrukcia tvorí strop posledného podlažia. V roku 2013 boli vytvorené nové nosné konštrukcie zastrešenia - plynulé sedlové strechy z drevených nosných prvkov. Pri obhliadke neboli na nosnej konštrukcii zastrešenia identifikované žiadne prejavy porúch. Nosný systém krovu je zodpovedajúci svojmu veku.

PRVKY KRÁTKODOBEJ ŽIVOTNOSTI

Hydroizolácie spodnej stavby

Pri obhliadke stavby boli v podzemnom podlaží stavby identifikované lokálne prejavy porúch spôsobené neexistenciou resp. nefunkčnosťou hydroizolačného systému spodnej stavby - vlhkostné mapy od presakujúcej a vzliňajúcej vlhkosti.

Tepelná izolácia zastrešenia

V priestore pod novým strešným plášťom je situovaná tepelná izolácia, ktorá pravdepodobne nie je kvalitatívne a kvantitatívne taká aká by asi mala byť - na pôvodnom strešnom plášti (na pôvodnej plochej streche) sú len nahádzané kúsky / zvyšky tepelnej izolácie.

Vnútorne nenosné deliace konštrukcie (priečky)

Sú vytvorené ako murované (prevládajúce vyhotovenie), lokálne aj sadrokartónové. Pri obhliadke neboli identifikované žiadne prejavy porúch týchto konštrukcií.

Krytina strechy

Krytina na streche je z asfaltových natavovaných pásov (vytvorené v roku 2015). Pri obhliadke stavby neboli identifikované žiadne prejavy porúch krytiny.

Klmpiarske konštrukcie

Stavba obsahuje klmpiarske konštrukcie strechy, dažďové žľaby a zvody, parapety okien. Klmpiarske prvky oplechovania strechy sú z pozinkovaného plechu; parapety okien z hliníkového plechu. Poruchy identifikované neboli.

Úpravy vnútorných povrchov

Sú zrealizované prevažne ako hladké vápenné omietky; v suterénoch a v sociálnych zariadeniach aj keramické obklady. Pri obhliadke stavby neboli identifikované žiadne prejavy porúch.

Úprava vonkajších povrchov

Fasádne omietky sú vytvorené zo šľachtených umelých omietok spolu s kontaktným zatepľovacím systémom, časť fasád prízemí a suterénu je obložená obkladom. Pri obhliadke stavby neboli identifikované žiadne prejavy porúch.

Vnútorné obklady

V suterénoch a v sociálnych zariadeniach aj keramické obklady. V vybraných stropných konštrukciách sú sadrokatrónové obklady / podhlady. Pri obhliadke stavby neboli identifikované žiadne prejavy porúch.

Dvere a vráta

Dvere sú drevené plné / presklené. Vráta sú sekčné výsuvné. Pri obhliadke neboli identifikované žiadne prejavy porúch dverí. Ich technický stav je primeraný veku.

Okná

Okná na objekte sú plastové s tepelnoizolačným dvojsklom (osadené v roku 2001). Pri obhliadke neboli identifikované žiadne podstatné poruchy týchto prvkov. Ich technický stav je primeraný veku.

Povrchy podláh

Podlahy podláh v suteréne sú prevažne z hladeného betónu, podlahy na prízemí sú prevažne z keramickej dlažby. Pri obhliadke neboli identifikované žiadne podstatné prejavy porúch. Ich technický stav je primeraný veku.

Vykurovanie & chladenie

Vykurovanie objektu je centrálné / ústredné s výmenníkovou stanicou tepla v suteréne susednej stavby; radiátory sú oceľové rebrové a rúrové registre. Časť objektu obsahuje chladiace zariadenia (klimatizáciu).

Prípadné detailné posúdenie vykurovania je potrebné riešiť osobitne - odborne spôsobilou osobou (revízny technik alebo autorizovaný energetik).

Elektroinštalácia

Objekt k termínu posúdenia obsahuje elektroinštaláciu – má rozvody svetelnej aj motorickej elektroinštalácie.

Posúdenie elektroinštalácie je potrebné riešiť osobitne - odborne spôsobilou osobou (revízny technik). K spracovaniu tohto posudku boli dodané Správy o periodickej odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrického zariadenia (zo dňa 30.06.2023), ktoré konštatujú, že elektroinštalácia nie je schopná bezpečnej prevádzky (pre časť bufetu a jedálne), a schopné bezpečnej prevádzky (pre časť garáží).

Bleskozvod

Objekt obsahuje bleskozvodovú sústavu s aktívnym bleskozvodom na streche. Posúdenie bleskozvodovej sústavy je potrebné riešiť osobitne - odborne spôsobilou osobou (revízny technik).

Vnútorný vodovod

Nebol predmetom detailného skúmania a posudzovania. Existujúce rozvody sú v technickom stave zodpovedajúcom veku. Posúdenie rozvodov vnútorného vodovodu je potrebné riešiť osobitne - odborne spôsobilou osobou (revízny technik).

Vnútorná kanalizácia

Nebola predmetom detailného skúmania a posudzovania. Existujúce rozvody sú v technickom stave zodpovedajúcom veku. Posúdenie rozvodov vnútornej kanalizácie je potrebné riešiť osobitne - odborne spôsobilou osobou (revízny technik).

Vnútorný plynovod

Objekt obsahuje rozvody zemného plynu v kuchyni. Posúdenie rozvodov zemného plynu je potrebné riešiť osobitne - odborne spôsobilou osobou (revízný technik).

Ohrev teplej vody

Objekt je zásobovaný teplou úžitkovou vodou z centrálného zdroja. Existujúce zariadenie je v technickom stave zodpovedajúcom veku. Posúdenie zdroja teplej vody je potrebné riešiť osobitne - odborne spôsobilou osobou (revízný technik).

Vybavenie kuchýň

Objekt k termínu posúdenia obsahuje vybavenie závodnej kuchyne so zabudovanými spotrebičmi. Opotrebenie je primerané veku.

Vnútorne hygienické zariadenia

Objekt obsahuje vnútorné hygienické zariadenia – umývadla, záchodové misy, pisoáre, výlevky a pod. Sú v technickom stave zodpovedajúcom veku – poruchy identifikované neboli.

Výťahy

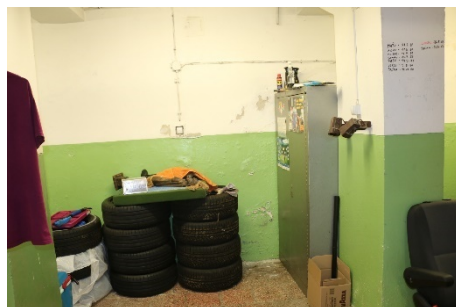
Objekt obsahuje nákladný výťah. Posúdenie funkčnosti výťahov je potrebné riešiť osobitne - odborne spôsobilou osobou (revízný technik).

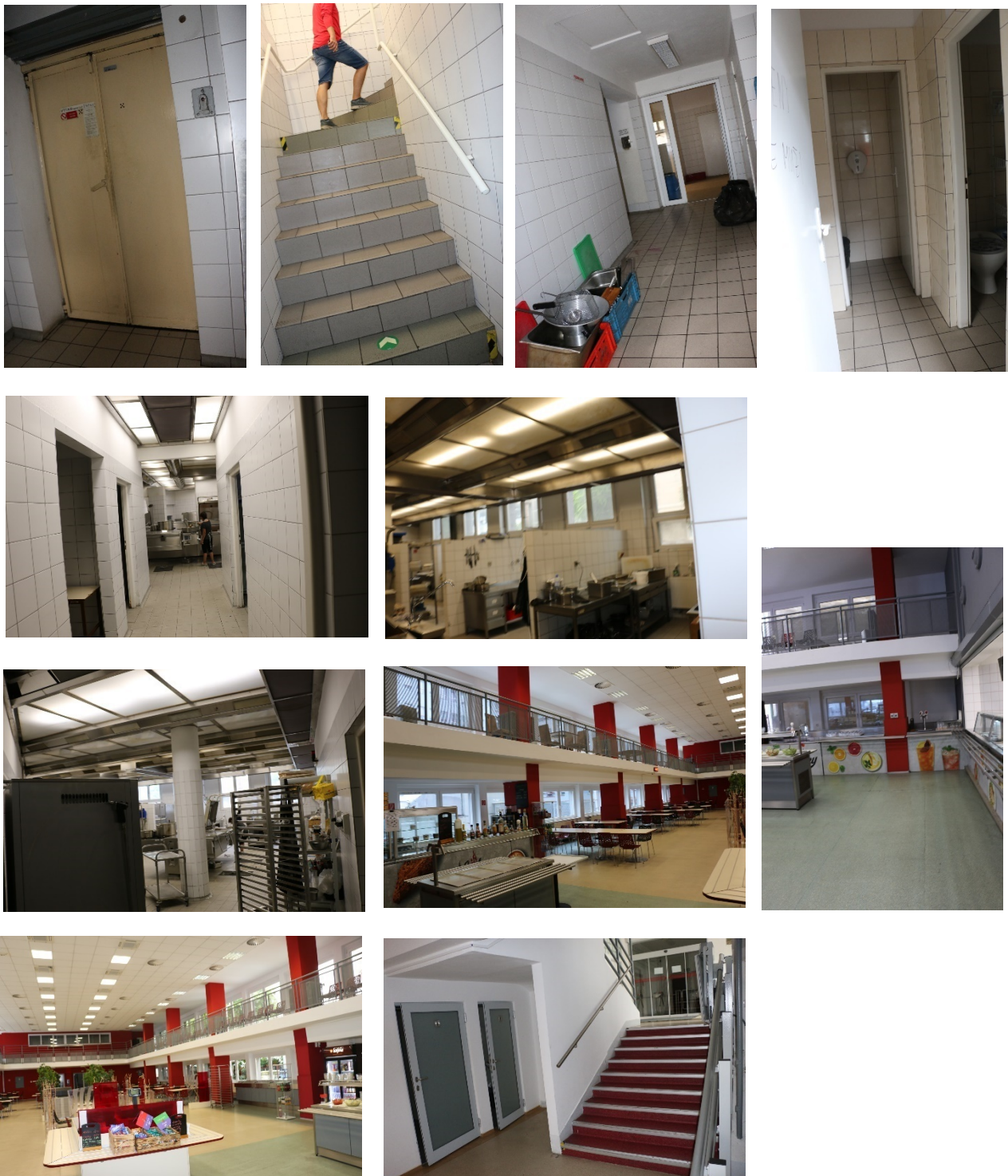
Ostatné

Objekt neobsahuje žiadne iné podstatné alebo ostatné stavebno-technické prvky.

FOTODOKUMENTÁCIA STAVBY







ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 85 budovy závodného a neverejného stavovania
KS: 1211 Hotelové budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
1165,75*0,50	582,88
Spodná stavba	
I, P, P, (1165,75-69,31)*3,14+69,31*4,80	3 775,51
Vrchná stavba	
I, N, P, (33,93*15,60+1,80*2,45)*2,90 +334,25*4,74	3 132,13

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
II, N,P, 570,61*2,85	1 626,24
Zastrešenie	
1,80*2,45*0,25+15,60*2,34*0,5*36,02+334,25*1,96/2+317,85*1,6/2	1 240,38
Ostatné	
balkón pri kuchyni 2,21*1,0	2,21
vonkajšie schody pri kuchyni 1,2*1,2*0,5*0,75+1,04*1,2*0,5*0,75	1,01
montážne jamy v garážach 2*4,8*0,85*1,4	11,42
prehĺbenie výtahovej šachty 1,80*2,45*1,5	6,62
Obstavaný priestor stavby celkom	10 378,40

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,618 / 30,1260 = 86,90 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,158 \text{ (monolitická betónová tyčová)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	33,93*15,60- 1,30*15,44+1,80*2,45 +334,25 +317,85	1165,75	Repr.	((1165,75- 69,31)*3,14+69,31*4,80)/1165,75	3,238 7
Nadzemné	1	33,93*15,60+1,80*2,45 +334,25	867,97	Repr.	((33,93*15,60+1,80*2,45)*2,90 +334,25*4,74)/867,97	3,608 6
Nadzemné	2	33,93*15,60+1,80*2,45 +6,45*5,72	570,61	Repr.	2,85	2,85

Priemerná zastavaná plocha:

$$(1165,75 + 867,97 + 570,61) / 3 = 868,11 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(1165,75 * 3,2387 + 867,97 * 3,6086 + 570,61 * 2,85) / (1165,75$$

$$+ 867,97 + 570,61) = 3,28 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 868,11) = 0,9476$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,28) = 0,9402$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. k_{si}	Úprava podielu $c_{pi} * k_{si}$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,10	6,60	6,25
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	14,19
3	Stropy	8,00	0,80	6,40	6,06
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,20	7,20	6,82
5	Krytina strechy	3,00	1,10	3,30	3,13
6	Klampařské konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,04
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,10	7,70	7,29
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,15	3,45	3,27
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,00	3,00	2,84
10	Schody	3,00	0,90	2,70	2,56
11	Dvere	4,00	1,10	4,40	4,17
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,35	8,10	7,67
14	Povrchy podláh	3,00	1,05	3,15	2,98
15	Vykurovanie	5,00	0,80	4,00	3,79
16	Elektroinštalácia	6,00	1,10	6,60	6,25
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,95
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,84
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,84
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,95
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,89
22	Vybavenie kuchýň	2,00	1,20	2,40	2,27
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	3,79
24	Výťahy	1,00	0,50	0,50	0,47
25	Ostatné	4,00	1,00	4,00	3,79
	Ďalšie konštrukcie				
26	Vráta	-	-	1,00	0,95

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. k_{si}	Úprava podielu $c_{pi} * k_{si}$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
27	Klimatizácia	-	-	1,00	0,95
	Spolu	100,00		105,60	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 105,60 / 100 = 1,0560$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,605$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,10$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$V_H = 86,90 €/m^3 * 3,605 * 1,0560 * 0,9476 * 0,9402 * 1,158 * 1,10$$

$$V_H = 375,4356 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	6,25	17,42	100	17,42
Murivo	14,19	39,55	100	39,55
Stropy	6,06	16,89	100	16,89
Schodisko	2,56	7,13	100	7,13
Krov	6,82	19,01	100	19,01
Súčet	35,88			100,00

Základná životnosť stavby:

120 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti:

100,00 %

Základná zostatková životnosť:

$$TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2 * ZZ^2} - V \right] = \left[120 + \frac{79^3}{2 * 120^2} - 79 \right] \approx 58 \text{ rokov}$$

Zostatková životnosť:

$$T = 100,00 \% \text{ z } 58 \text{ rokov} \approx 58 \text{ rokov}$$

Predpokladaná životnosť:

$$Z = V + T = 79 + 58 = 137 \text{ rokov}$$

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Stavba s.č. 101346 na p.č. 7593/5 (SO 03)	1944	79	58	137	57,66	42,34

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$375,4356 €/m^3 * 10378,40 m^3$	3 896 420,83
Technická hodnota	$42,34 \% \text{ z } 3 896 420,83 €$	1 649 744,58

2.2. GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOTOROVÉ VOZIDLÁ

2.2.1. GARÁŽE NA P.Č. 7599

UMIESTNENIE STAVBY

Stavba je situovaná vo dvore na Štefanovičovej ulici v Bratislave - Starom Meste, v katastrálnom území Staré Mesto, v obci Bratislava - Staré Mesto, v okrese Bratislava I. Je situovaná na parcele 7599, nemá pridelené súpisné číslo a nie je zakreslená v dostupnej katastrálnej mape.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE

Stavba je celkovo 1-podlažná - obsahuje prízemie. Z dispozičného členenia stavba obsahuje:

- Na prízemí (1. N.P.) sa nachádzajú 3 garáže.

TECHNICKÝ POPIS

Jedná sa o garáž vytvorenú z prefabrikovaných železobetónových priestorových buniek. Základy sú vytvorené ako betónová doska z prostého betónu. Vráta nie sú. Zastrešenie je plochou strechou; krytina je vytvorená z asfaltovej lepenky. Klampiarske konštrukcie nie sú vytvorené. Úprava vonkajších a vnútorných povrchov nie je prevedená - je len pohľadový betón priestorovej bunky.

Objekt nie je napojený na inžinierske siete.

TECHNICKÝ STAV

Exaktné doklady o veku stavby dodané neboli; podľa vyjadrenia zástupcu zadávateľa je stavba užívaná cca od roku 1989 a je v technickom stave zodpovedajúcom svojmu veku. S ohľadom na súčasný technický stav a konštrukčné vyhotovenie je uvažované s celkovou predpokladanou životnosťou stavby v intervale 60 - 80 rokov. Detailnejší popis objektu je v bodovom hodnotení pri stanovení rozpočtového ukazovateľa objektu.

FOTODOKUMENTÁCIA STAVBY



ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	KZP
1. NP	1989	3*3,20*5,35	51,36	18/51,36=0,350

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.4 asfaltová lepenka	330
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.4 nátery	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	2720

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Bod	Položka	Hodnota
	Spolu	0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,605$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2720 + 0 * 0,350)/30,1260$	90,29

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1989	34	36	70	48,57	51,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$90,29 \text{ €/m}^2 * 51,36 \text{ m}^2 * 3,605 * 1,10$	18 389,19
Technická hodnota	51,43% z 18 389,19	9 457,56

2.3. PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1. PLOT ULIČNÝ (ŠTEFANOVIČOVA UL.) NA P.Č. 7599

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: z kameňa a betónu	57,60m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka: murovaná z tehly alebo tvárnic	57,60m	1270	42,16 €/m
	Spolu:			65,40 €/m
3.	Výplň plotu: z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v oceľ. rámoch	69,12m ²	425	14,11 €/m
4.	Plotové vráta: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

Dĺžka plotu: $26,50 + 26,1 + 5,0 = 57,60 \text{ m}$
Pohľadová plocha výplne: $57,6 * 1,2 = 69,12 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,605$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot uličný (Štefanovičova ul.) na p.č. 7599	1990	33	17	50	66,00	34,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(57,60 \text{ m} * 65,40 \text{ €/m} + 69,12 \text{ m}^2 * 14,11 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ ks} * 249,12 \text{ €/ks}) * 3,605 * 1,10$	19 793,57
Technická hodnota	34,00 % z 19 793,57 €	6 729,81

2.3.2. PLOT ZADNÝ VO DVORE NA P.Č. 7599

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	61,30m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	122,60m ²	755	25,06 €/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
5.	Plotové vráтка:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Dĺžka plotu: $13,60+6,50+4,5+36,70 = 61,30$ m
Pohľadová plocha výplne: $61,3*2,0 = 122,60$ m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,605$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot zadný vo dvore na p.č. 7599	1970	53	27	80	66,25	33,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(61,30m * 23,24 €/m + 122,60m^2 * 25,06 €/m^2 + 1ks * 246,80 €/ks + 1ks * 134,44 €/ks) * 3,605 * 1,10$	19 344,53
Technická hodnota	$33,75 \% z 19 344,53 €$	6 528,78

2.3.3. PLOTY NA OPORNÝCH MÚROCH NA P.Č. 7600

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
3.	Výplň plotu:			
	z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v ocel. rámoch	49,25m ²	425	14,11 €/m

Dĺžka plotu: $11,5+12,0+26,50+3,0+2,0+30,0+13,5 = 98,50$ m
Pohľadová plocha výplne: $98,5*0,50 = 49,25$ m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,605$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Ploty na oporných múroch na p.č. 7600	1990	33	27	60	55,00	45,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(49,25m^2 * 14,11 €/m^2) * 3,605 * 1,10$	2 755,70

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Technická hodnota	45,00 % z 2 755,70 €	1 240,07

2.3.4. VODOVODNÉ PRÍPOJKY AREÁLU

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.3. Vodovodné prípojky a rády liatinové potrubie
Položka: 1.3.b) Rozvod vody DN 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1860/30,1260 = 61,74 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $33,0+25,0+12,0 = 70 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,605$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodné prípojky areálu	1980	43	17	60	71,67	28,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$70 \text{ bm} * 61,74 \text{ €/bm} * 3,605 * 1,10$	17 138,10
Technická hodnota	$28,33 \% \text{ z } 17 138,10 \text{ €}$	4 855,22

2.3.5. VODOMERNÁ ŠACHTA NA P.Č. 7599

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,40*1,30*1,50 = 2,73 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,605$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta na p.č. 7599	1980	43	17	60	71,67	28,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,73 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,605 * 1,10$	2 752,68
Technická hodnota	$28,33 \% \text{ z } 2 752,68 \text{ €}$	779,83

2.3.6. REVÍZNA ŠACHTA VODOVODU NA P.Č. 7599

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,30 \cdot 1,30 \cdot 1,50 = 2,54 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,605$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Revízná šachta vodovodu na p.č. 7599	1980	43	17	60	71,67	28,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,54 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 3,605 \cdot 1,10$	2 561,10
Technická hodnota	$28,33 \% \text{ z } 2 561,10 \text{ €}$	725,56

2.3.7. KANALIZAČNÉ PRÍPOJKY AREÁLU

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.c) Prípojka kanalizácie DN 200 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $45,0+75,0+15,0+60,0+8,0+32,0+60,0+70,0+25,0+20,0 = 410 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,605$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačné prípojky areálu	1980	43	17	60	71,67	28,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$410 \text{ bm} \cdot 41,49 \text{ €/bm} \cdot 3,605 \cdot 1,10$	67 456,72
Technická hodnota	$28,33 \% \text{ z } 67 456,72 \text{ €}$	19 110,49

2.3.8. KANALIZAČNÉ A REVÍZNE ŠACHTY AREÁLU

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $9150/30,1260 = 303,72 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 10 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,605$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačné a revízne šachty areálu	1980	43	17	60	71,67	28,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ Ks} * 303,72 \text{ €/Ks} * 3,605 * 1,10$	12 044,02
Technická hodnota	$28,33 \% \text{ z } 12 044,02 \text{ €}$	3 412,07

2.3.9. KANALIZAČNÉ VPUSTE AREÁLU

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.4. Kanalizačné šachty
Položka: 2.4.m) Kanalizačná vpusť

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7750/30,1260 = 257,25 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 10 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,605$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačné vpuste areálu	1980	43	17	60	71,67	28,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ Ks} * 257,25 \text{ €/Ks} * 3,605 * 1,10$	10 201,25
Technická hodnota	$28,33 \% \text{ z } 10 201,25 \text{ €}$	2 890,01

2.3.10. PRÍPOJKA HORÚCOVODU DO BUDOVY S.Č. 102968

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $485/30,1260 = 16,10 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 172,25 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,605$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka horúcovodu do budovy s.č. 102968	2014	9	41	50	18,00	82,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$172,25 \text{ bm} * 16,1 \text{ €/bm} * 3,605 * 1,10$	10 997,22
Technická hodnota	$82,00 \% \text{ z } 10\,997,22 \text{ €}$	9 017,72

2.3.11. SPEVNE NÉ PLOCHY NA P.Č. 7599, 7593/1

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $450/30,1260 = 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $922,80+571,35+446,28 = 1940,43 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,605$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy na p.č. 7599, 7593/1	2004	19	21	40	47,50	52,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1940,43 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,605 * 1,10$	114 959,94
Technická hodnota	$52,50 \% \text{ z } 114\,959,94 \text{ €}$	60 353,97

2.3.12. SPEVNE NÉ PLOCHY NA P.Č. 7599

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
 Položka: 8.3.g) Zámková betón. dlažba-kladené do malty na podkl. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $570/30,1260 = 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $240,0+6*2,50*5,50 = 322,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,605$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy na p.č. 7599	2004	19	21	40	47,50	52,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	322,5 m ² ZP * 18,92 €/m ² ZP * 3,605 * 1,10	24 196,29
Technická hodnota	52,50 % z 24 196,29 €	12 703,05

2.3.13. SPEVNENÁ PLOCHA NA P.Č. 7599

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.d) Betónové dlaždice - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $220/30,1260 = 7,30 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $6,00 \cdot 12,0 = 72 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,605$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha na p.č. 7599	2004	19	21	40	47,50	52,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	72 m ² ZP * 7,3 €/m ² ZP * 3,605 * 1,10	2 084,27
Technická hodnota	52,50 % z 2 084,27 €	1 094,24

2.3.14. OPORNÉ MÚRY NA P.Č. 7600

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1300/30,1260 = 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $0,30 \cdot 2,0 \cdot (11,5 + 12,0 + 26,50 + 3,0 + 2,0 + 30,0 + 13,5) = 59,1 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,605$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oporné múry na p.č. 7600	1950	73	27	100	73,00	27,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	59,1 m ³ OP * 43,15 €/m ³ OP * 3,605 * 1,10	10 112,68
Technická hodnota	27,00 % z 10 112,68 €	2 730,42

2.3.15. FONTÁNA NA P.Č. 7599

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Bazény
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 13. Bazény
Bod: 13.4. Betónové monolitické

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3070/30,1260 = 101,91 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $3,15 \cdot 3 \cdot 3 \cdot 0,7 = 19,85 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,605$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Fontána na p.č. 7599	2019	4	36	40	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$19,85 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 101,91 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 3,605 \cdot 1,10$	8 021,86
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 8 021,86 \text{ €}$	7 219,67

2.3.16. PRÍSTREŠOK DIESELAGREGÁTU NA P.Č. 7593/1

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok
Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $6,30 \cdot 3,60 = 22,68 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,605$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prístrešok dieselagregátu na p.č. 7593/1	1998	25	25	50	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$22,68 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,605 \cdot 1,10$	9 314,83
Technická hodnota	$50,00 \% \text{ z } 9 314,83 \text{ €}$	4 657,42

2.3.17. VONKAJŠIE SCHODY NA P.Č. 7593/1

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm stupňa}$
 Počet merných jednotiek: $1,25 \cdot 6 = 7,5 \text{ bm stupňa}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,605$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody na p.č. 7593/1	2004	19	41	60	31,67	68,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7,5 \text{ bm stupňa} \cdot 7,14 \text{ €/bm stupňa} \cdot 3,605 \cdot 1,10$	212,35
Technická hodnota	$68,33 \% \text{ z } 212,35 \text{ €}$	145,10

2.3.18. VONKAJŠIE SCHODY NA P.Č. 7593/1

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
 Bod: 10.7. Na železobetónovej doske alebo nosníkoch s povrchom z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $545/30,1260 = 18,09 \text{ €/bm stupňa}$
 Počet merných jednotiek: $1,10 \cdot 8 = 8,8 \text{ bm stupňa}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,605$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody na p.č. 7593/1	2004	19	41	60	31,67	68,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8,8 \text{ bm stupňa} \cdot 18,09 \text{ €/bm stupňa} \cdot 3,605 \cdot 1,10$	631,28
Technická hodnota	$68,33 \% \text{ z } 631,28 \text{ €}$	431,35

2.3.19. VONKAJŠIE SCHODY NA P.Č. 7593/1

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm stupňa}$
 Počet merných jednotiek: $1,20 \cdot 8 \cdot 2 = 19,2 \text{ bm stupňa}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,605$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody na p.č. 7593/1	2004	19	41	60	31,67	68,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	19,2 bm stupňa * 7,14 €/bm stupňa * 3,605 * 1,10	543,62
Technická hodnota	68,33 % z 543,62 €	371,46

2.4. REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

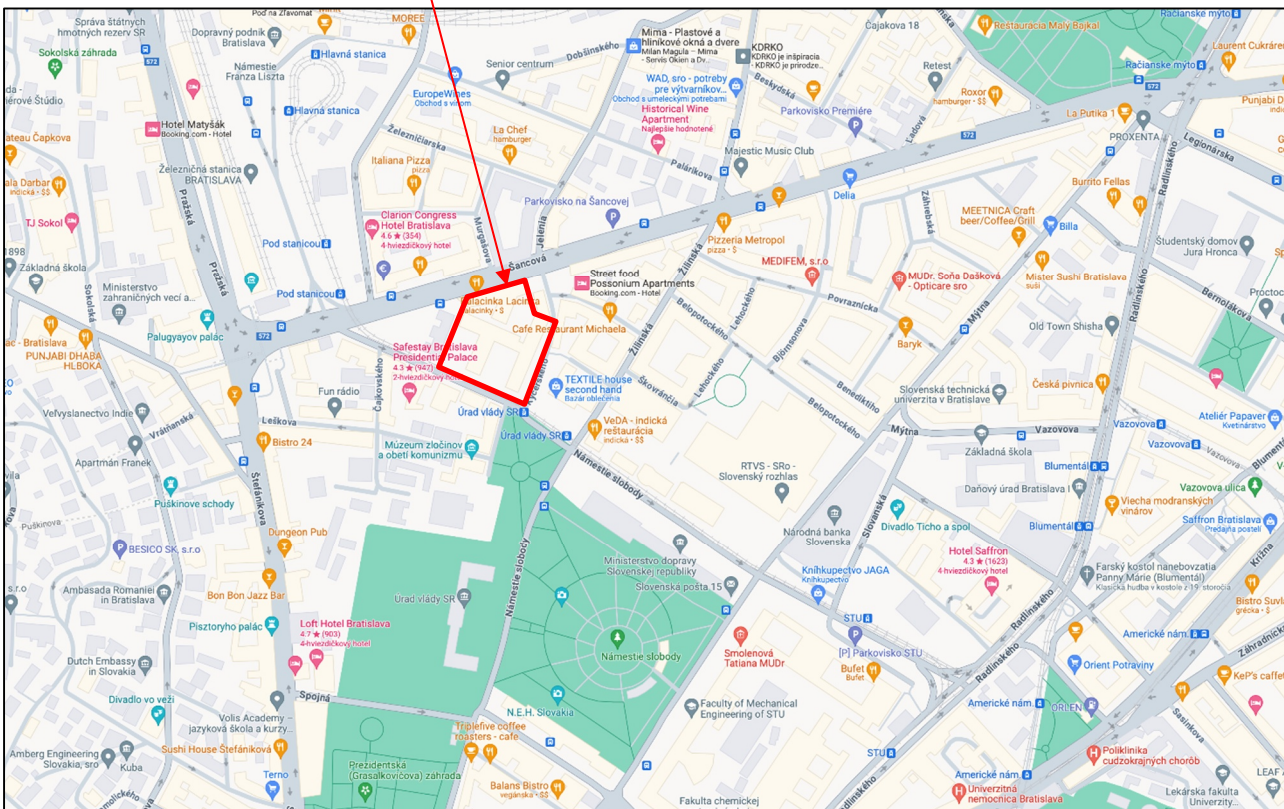
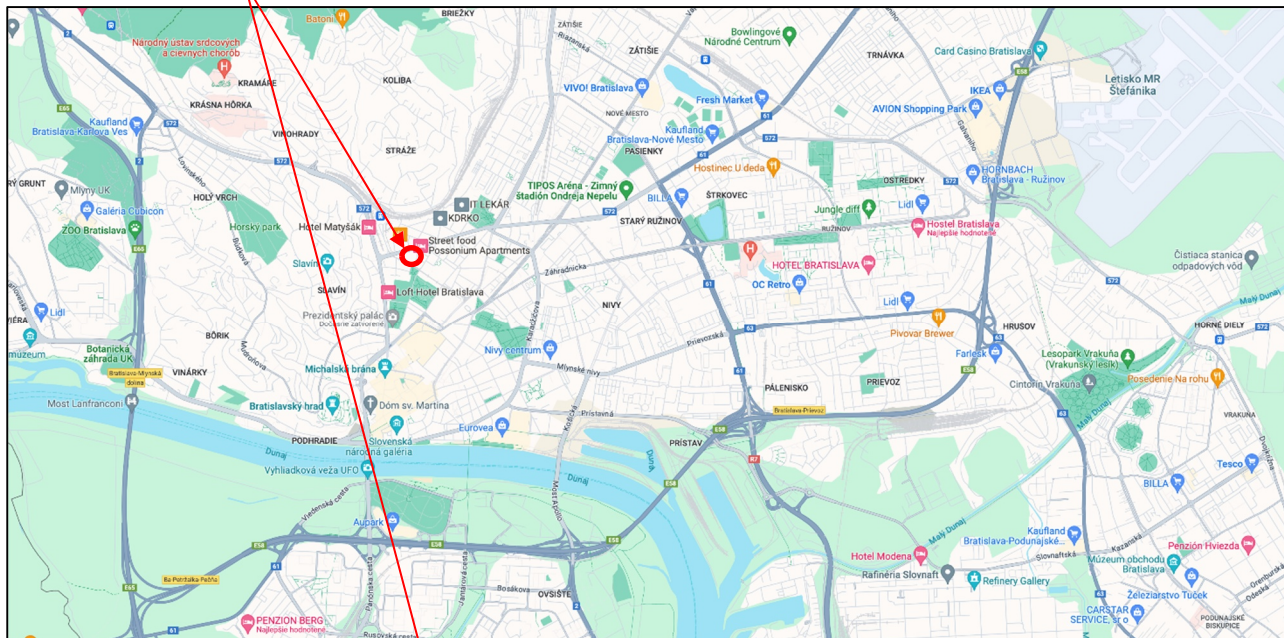
Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Administratívna budova s.č. 102968 na p.č. 7599 (SO 01)	17 083 657,67	7 055 550,62
Administratívna budova s.č. 101212 na p.č. 7600 (SO 02)	12 748 396,15	5 803 069,93
Stavba s.č. 101346 na p.č. 7593/5 (SO 03)	3 896 420,83	1 649 744,58
Celkom za Bytové a nebytové budovy (haly)	33 728 474,65	14 508 365,13
Garáže na p.č. 7599	18 389,19	9 457,56
Plot uličný (Štefanovičova ul.) na p.č. 7599	19 793,57	6 729,81
Plot zadný vo dvore na p.č. 7599	19 344,53	6 528,78
Ploty na oporných múroch na p.č. 7600	2 755,70	1 240,07
Celkom za Ploty	41 893,80	14 498,66
Vodovodné prípojky areálu	17 138,10	4 855,22
Vodomerná šachta na p.č. 7599	2 752,68	779,83
Revízná šachta vodovodu na p.č. 7599	2 561,10	725,56
Kanalizačné prípojky areálu	67 456,72	19 110,49
Kanalizačné a revízne šachty areálu	12 044,02	3 412,07
Kanalizačné vpuste areálu	10 201,25	2 890,01
Prípojka horúcovodu do budovy s.č. 102968	10 997,22	9 017,72
Spevnené plochy na p.č. 7599, 7593/1	114 959,94	60 353,97
Spevnené plochy na p.č. 7599	24 196,29	12 703,05
Spevnená plocha na p.č. 7599	2 084,27	1 094,24
Oporné múry na p.č. 7600	10 112,68	2 730,42
Fontána na p.č. 7599	8 021,86	7 219,67
Prístrešok dieselagregátu na p.č. 7593/1	9 314,83	4 657,42
Vonkajšie schody na p.č. 7593/1	212,35	145,10
Vonkajšie schody na p.č. 7593/1	631,28	431,35
Vonkajšie schody na p.č. 7593/1	543,62	371,46
Celkom za Vonkajšie úpravy	293 228,21	130 497,58
Celkom:	34 081 985,85	14 662 818,93

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

A) ANALÝZA POLOHY NEHNUTEĽNOSTI

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza na okraji centra mesta medzi ulicami Štefanovičova, Kyčerského a Šancová v Bratislave - Starom Meste. Areál je veľmi dobre prístupný peši, MHD aj automobilovou dopravou. Areál je napojený na všetky podstatné inžinierske siete.

Orientačná poloha nehnuteľnosti v meste:



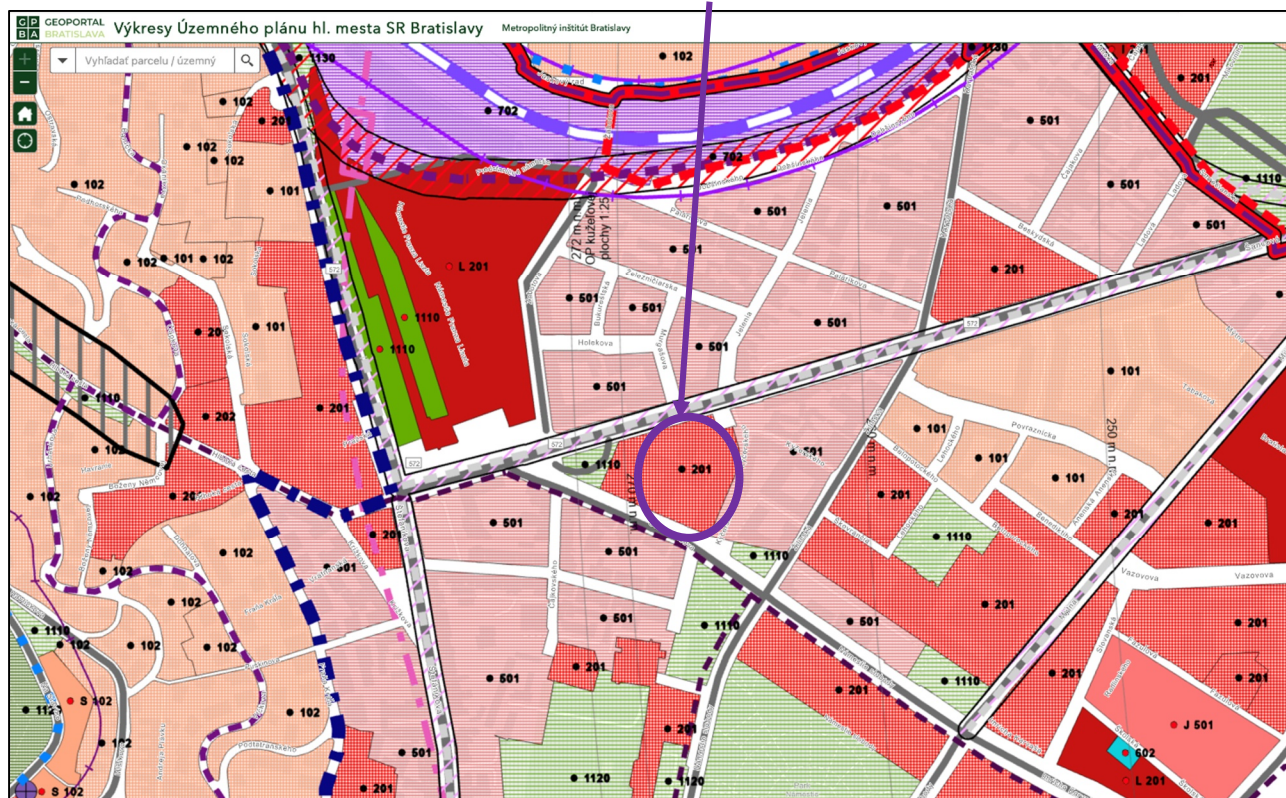
B) ANALÝZA VYUŽITIA NEHNUTEĽNOSTI

Nehnuteľnosť je svojím umiestnením a technicko - konštrukčným prevedením prioritne určená pre využitie ako administratívny areál.

Posudzovaná nehnuteľnosť je situovaná v lokalite, kde územný plán predpokladá nasledovné funkčné využitie:

- 201 - územia občianskej vybavenosti - občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu

Detail časti územného plánu mesta - regulácia - posudzovaná lokalita:



C) ANALÝZA PRÍPADNÝCH RIZÍK SPOJENÝCH S VYUŽÍVANÍM NEHNUTEĽNOSTI

Podstatné riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti nie sú. Na nehnuteľnosti viaznu ťarchy - viď list vlastníctva v prílohe posudku.

3.1. STAVBY

3.1.1. METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1. NEBYTOVÉ BUDOVY

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

Posudzovaná nehnuteľnosť sa nachádza v lokalite (Bratislava - Staré Mesto), kde v súčasnej dobe je možné konštatovať rovnováhu medzi dopytom a ponukou, resp. mierne prevyšuje ponuka nad dopytom (pre

kvalitatívne porovnateľné nehnuteľnosti). Objekt sa nachádza v zóne mesta kde sa prelínajú funkcie administratívy, bývania a obchodu / služieb. Objekt je v technickom stave zodpovedajúcom svojmu veku. Pracovné možnosti obyvateľstva sú dobré - nezamestnanosť v obci je do 5 %. Dopravné možnosti v blízkosti nehnuteľnosti sú komplexné (MHD, autobus, vlak, taxi, lodná a letecká doprava). V blízkosti sa nachádza dostatočné množstvo obchodných jednotiek. Do vzdialenosti 1 km sa nachádza prírodná lokalita - rieka Dunaj. V bezprostrednom okolí nehnuteľnosti je bežný až zvýšený hluk a prach od dopravy.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,7

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda		2,100
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,700
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,385
V. trieda		0,070

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha V _I	Výsledok k _{PDI} *V _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,385	13	5,01
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	1,400	30	42,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	1,400	8	11,20
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	II.	1,400	7	9,80
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,700	6	4,20
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	1,400	10	14,00
	priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	2,100	9	18,90
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	1,400	6	8,40
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,700	5	3,50
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	2,100	6	12,60
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	I.	2,100	7	14,70
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, káblová televízia				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	I.	2,100	7	14,70
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	I.	2,100	10	21,00
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,700	8	5,60
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,700	9	6,30
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,700	8	5,60
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,070	7	0,49
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	III.	0,700	4	2,80
	bežný prenájom nehnuteľností				
19	Názor znalca	II.	1,400	20	28,00

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD}	Váha v _I	Výsledok k _{PD} *v _I
	dobrá nehnuteľnosť				
	Spolu			180	228,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 228,8/ 180	1,271
Všeobecná hodnota	VŠH _s = TH * k _{PD} = 14 662 818,93 € * 1,271	18 636 442,86 €

3.1.2. KOMBINOVANÁ METÓDA

3.1.2.1. VÝNOSOVÁ HODNOTA

Objekt je schopný a vhodný k prenájmu. Nachádza sa v lokalite, kde možno v súčasnej dobe hovoriť o miernom previse dopytu nad ponukou (pre posudzovaný typ stavby).

V tomto posúdení je stanovená výnosová hodnota kapitalizáciou budúcich výnosov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom:

$$HV = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t} + \frac{HL}{(1+k)^n} \quad [€]$$

kde: OZ_t je 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, vypočíta sa podľa vzťahu: $HL = VŠH - NL$ [€]

kde: VŠH je všeobecná hodnota stavieb vypočítaná metódou polohovej diferenciácie v čase ohodnotenia [€],

NL – odhadované náklady spojené s prevodom nehnuteľnosti, najmä daň z prevodu nehnuteľnosti podľa daňového zákona, náklady na inzerciu, náklady na poplatky a pod.

V prípade, ak je odčerpateľný zdroj počas celej predpokladanej doby výnosovosti konštantný a súčasne je konštantná aj uvažovaná úroková miera, je možné základný vzťah predstaviť s aplikáciou zásobiteľa – anuitného faktora v tvare:

$$HV = OZ_t \left[\frac{(1+k)^n - 1}{k(1+k)^n} \right] + \frac{HL}{(1+k)^n} \quad [€]$$

Voľba dĺžky časového obdobia výnosovosti podstatným spôsobom ovplyvňuje správnu aplikáciu predchádzajúcich vzťahov; vo všeobecnosti platí že absolútna hodnota členov predchádzajúceho vzorca musí byť v nasledovných proporciách:

$$\left| \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t} \right| \geq \left| \frac{HL}{(1+k)^n} \right|$$

$$\text{resp.:} \quad OZ_t \left[\frac{(1+k)^n - 1}{k(1+k)^n} \right] \geq \frac{HL}{(1+k)^n}$$

V predchádzajúcich vzťahoch sú súvislosti spojené len so stanovením výnosovej hodnoty stavby, no je veľmi ťažké si v reáli predstaviť stavbu a nemyslieť pri tom na pozemok na ktorom je táto stavba situovaná, resp. na lokalitu kde je ohodnocovaná stavba umiestnená.

Metodický prístup k ohodnocovaniu nehnuteľností je taký, že sa samostatne skúmajú stavby a samostatne pozemky. Z tohto dôvodu je pri stanovení výnosových hodnôt (iba) stavieb nevyhnutné zaoberať sa problematikou odčlenenia podielu pozemku (lokality) kde je stavba situovaná na celkovej potencii nehnuteľnosti dosahovať hodnoty nájmu. Ináč povedané – všeobecne známa a dosahovaná hodnota nájmu

nehnuteľnosti v danom čase a na danom mieste v sebe zahŕňa podiel nájmu pripadajúci stavbe a podiel nájmu pripadajúci pozemku (lokalite).

Stanovenie odčerpateľných zdrojov

Pragmaticky si treba uvedomiť, že odčerpateľný zdroj alebo disponibilný výnos predstavuje čistý ročný výnos z prenájmu nehnuteľnosti, jednoducho poňaté – je to zisk pre vlastníka z tejto formy využívania nehnuteľnosti.

Podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. Prílohy č. 3 sa odčerpateľným zdrojom rozumie ročný disponibilný výnos z využívania nehnuteľnosti formou prenájmu. Vypočíta sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov na využívanie nehnuteľnosti (prevádzkových, správnych nákladov, nákladov na údržbu a pod.) znížený o odhad predpokladaných strát výnosu z nájomného s ohľadom na typ majetku, jeho polohu, využiteľnosť a pod.

Vo všeobecnosti je možnú prezentovať nasledovné vzťahy pre stanovenie odčerpateľného zdroja pri časovo obmedzenom období uvažovania výnosovosti:

$$OZ_t = HRV_t - N_t - S_t - P_{POZ_t} \quad [€ / rok]$$

kde: OZ je odčerpateľný zdroj [€/rok],

HRV – hrubý výnos pri 100 % prenajatí stavby [€/rok],

N – náklady spojené s existenciou stavby pri zachovaní nájmu [€/rok],

S – strata – odhad nevyužitého nájmu [€/rok],

P_{POZ} – podiel pozemku na nájme [€/rok],

t – rok prenájmu stavby.

Stanovenie diskontnej sadzby (kapitalizačného úrokomeru, kapitalizačnej úrokovej miery) je rozhodujúcim vstupom pri výpočte výnosovej hodnoty nehnuteľnosti. Všeobecne sa vychádza z úrokovej miery dlhodobých vkladov na kapitálovom trhu (ide takmer o bezrizikovú úrokovú mieru) – stanovuje ju Národná banka Slovenska, resp. Európska centrálna banka (v čase je hodnota premenná), ktorá sa upravuje o mieru rizika.

Nominálna miera kapitalizácie (úroková miera, úroková sadzba) je daná základným vzťahom:

$$U_n = U_B + U_{PU} + U_{riz} + U_{pol} \quad [\% / rok]$$

kde: U_B je základná úroková miera banky (Európskej centrálnej banky, resp. Národnej banky Slovenska) – v čase premenná (www.nbs.sk),

U_{PU} – obchodná prirážka peňažných ústavov,

U_{riz} – vyjadrenie miery rizika (v závislosti od významnosti jednotlivých faktorov spravidla 2 až 14%),

U_{pol} – vyjadrenie lokality.

Orientačné hodnoty miery vyjadrujúcej rizika zahŕňajúce aj obchodné prirážky peňažných ústavov:¹

Skupina stavieb	Druh stavieb	Klasifikácia stavieb	U _{PU} + U _{riz}
A	Bytové budovy	KS 111, KS 112, KS 113	2 % ÷ 6 %
B	Nebytové budovy	KS 121 – KS 124, KS 126	2 % ÷ 8 %
C	Priemyselné budovy Poľnohospodárske budovy Inžinierske stavby	KS 125 KS 127 KS 2ex	2 % ÷ 14 %

Pre stanovenie miery vyjadrujúcej vplyv miesta prenajímanej nehnuteľnosti sú obce spravidla rozdelené podľa klasifikácie obcí – Orientačné hodnoty miery vplyvu miesta – lokality U_{pol}:²

Obec	U _{pol}
Bratislava	1 % ÷ 2 %
Krajské mestá a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	1 % ÷ 4 %

¹ Ilavský M., Nič M., Majdúch D.: Ohodnocovanie nehnuteľností; Mlpress Bratislava 2012; ISBN 978-80-971021-0-4. – Tabuľka 8.33.

² Ilavský M., Nič M., Majdúch D.: Ohodnocovanie nehnuteľností; Mlpress Bratislava 2012; ISBN 978-80-971021-0-4. – Tabuľka 8.34.

Obec	U_{pol}
Sídla obvodných úradov a okresné mestá	2 % ÷ 4 %
Ostatné obce nad 15. tisíc obyvateľov	2 % ÷ 4 %
Ostatné obce od 5. tisíc do 15. tisíc obyvateľov	2 % ÷ 5 %
Ostatné obce od 2. tisíc do 5. tisíc obyvateľov	3 % ÷ 6 %
Ostatné obce do 2. tisíc obyvateľov	3 % ÷ 8 %

V praxi je zvyčajne uplatňovaný ďalší zjednodušujúci prístup, ktorý v jednej hodnote spája obchodnú prirážku banky, mieru rizika a mieru vplyvu miesta:

$$u_n = u_B + u_r \quad [\% / \text{rok}]$$

kde: u_B je základná úroková miera banky (Európskej centrálnej banky, resp. v minulosti Národnej banky Slovenska),

$$u_r - \text{globálna miera rizika:} \quad u_r = u_{riz} + u_{pol} + u_{PU} \quad [\% / \text{rok}]$$

V súlade s požiadavkou vyhlášky pre stanovenie úrokovej miery k , ktorá má zohľadňovať aj zaťaženie daňou z príjmu, je možné definovať nasledovnú podmienku:

$$k = u_n + d$$

$$\text{čiže:} \quad k = u_B + u_r + d$$

kde: k je úroková miera,

u_B - je základná úroková miera banky (Európskej centrálnej banky, resp. v minulosti Národnej banky Slovenska),

u_r - globálna miera rizika,

d - zaťaženie daňou z príjmu:

$$d = (u_B + u_r) \frac{100}{100 - D} - (u_B + u_r) \quad [\%]$$

D - absolútna hodnota daňového zaťaženia v súlade so zákonom a o dani z príjmov.

Doporučené intervaly úrokovej miery bez zohľadnenia daňového zaťaženia; t.j.: $(u_B + u_r)$:³

Druh stavby	Doporučený interval ($u_B + u_r$)
Budovy na bývanie	3 % ÷ 4,5 %
Budovy pre administratívu	4 % ÷ 5,5 %
Polyfunkčné budovy (obchod, administratíva, služby, bývanie)	5,5 % ÷ 7,5 %
Budovy pre obchod	4,5 % ÷ 7 %
Budovy služieb (reštauračné, ubytovacie a pod.)	4 % ÷ 5,5 %
Budovy technických služieb (autoservis a pod.)	5 % ÷ 6,5 %
Budovy pre skladovanie	4,5 % ÷ 6,5 %
Budovy pre výrobu	4 % ÷ 6 %

HRUBÝ VÝNOS

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

Prezentované výnosy sú vrátane DPH (20 %).

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

³ 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).

Hrubý ročný výnos sa stanovuje nasledovne:

$$HRV = \sum_{i=1}^n PMJ_i SN_i \quad [€/rok]$$

Kde: PMJ_i je počet merných jednotiek účelovo špecifickej časti stavby „i“ s ohľadom na možnú výšku nájomnej sadzby [kus; m²],

Pri aplikácii mernej jednotky m² je potrebné uvažovať podlahovú plochu stavby (bytu / nebytového priestoru); v prípade celých podlaží je možné pre účely tohto vzťahu stanoviť podlahovú plochu podlažia stavby zo zastavanej plochy podlažia stavby:

$$PP = (0,75 \div 0,95) * ZP$$

PP – podlahová plocha podlažia stavby,

hodnotu 0,75 je vhodné aplikovať pri stavbách s veľmi masívnymi múrmi (hrúbka nad 60 cm),

hodnotu 0,95 je vhodné aplikovať pri stavbách s veľmi subtilnými múrmi napr. haly s nezatepleným obvodovým plášťom,

hodnota 0,80 je štandardnou hodnotou.

ZP – zastavaná plocha podlažia stavby,

SN_i – výška nájomnej sadzby účelovo špecifickej časti stavby „i“ [€/kus/rok; €/m²/rok],

Pri stanovení výnosovej hodnoty je potrebné skúmať aká je možná dosiahnuteľná prevádzka v danom priestore, ktorá vytvára Optimálne využitie a úžitkovosť, ktoré sa definuje nasledovne: Najpravdepodobnejšia alternatíva využitia majetku, ktorá je technicky možná, primerane opodstatnená, legálna, finančne realizovateľná a ktorej výsledkom je najvyššia hodnota ohodnocovaného majetku.

Využitie, ktoré nie je zákonne prípustné alebo fyzicky možné sa nemôže považovať za optimálne využitie. Využitie, ktoré je aj zákonne prípustné aj fyzicky možné, si môže napriek tomu vyžadovať vysvetlenie znalca, ktorý zdôvodní prečo je využitie reálne pravdepodobné. V prípade ak analýza potvrdí reálnu pravdepodobnosť jedného alebo viacerých spôsobov využitia, sú tieto spôsoby využitia následne testované z hľadiska finančnej realizovateľnosti. Využitie, ktoré prináša najvyššiu hodnotu a vyhovuje kritériám aj ostatných testov zodpovedá optimálnemu využitiu majetku.

Hrubý výnos pre posudzované nehnuteľnosti:

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
SO 01 - prenájom 2. P.P.	185,59*0,80	148,47	m ²	60,00	8 908,20
SO 01 - prenájom 1. P.P.	1415,8*0,80	1 132,64	m ²	84,00	95 141,76
SO 01 - prenájom 1. N.P.	1610,18*0,80	1 288,14	m ²	132,00	170 034,48
SO 01 - prenájom 2. N.P.	1575,50*0,80	1 260,40	m ²	132,00	166 372,80
SO 01 - prenájom 3. N.P.	1558,70*0,80	1 246,96	m ²	132,00	164 598,72
SO 01 - prenájom 4. N.P.	1558,70*0,80	1 246,96	m ²	132,00	164 598,72
SO 01 - prenájom 5. N.P.	1558,70*0,80	1 246,96	m ²	132,00	164 598,72
SO 01 - prenájom 6. N.P.	1558,70*0,80	1 246,96	m ²	132,00	164 598,72
SO 01 - prenájom 7. N.P.	61,82*0,80	49,46	m ²	36,00	1 780,56
SO 01 - prenájom 8. N.P.	53,41*0,80	42,73	m ²	24,00	1 025,52
SO 01 - prenájom 9. N.P.	12,09*0,80	9,67	m ²	12,00	116,04
SO 02 - prenájom 2. P.P.	33,96*0,80	27,17	m ²	60,00	1 630,20
SO 02 - prenájom 1. P.P.	1308,12*0,80	1 046,50	m ²	84,00	87 906,00
SO 02 - prenájom 1. N.P.	1290,88*0,80	1 032,70	m ²	120,00	123 924,00
SO 02 - prenájom 2. N.P.	1197,01*0,80	957,61	m ²	132,00	126 404,52
SO 02 - prenájom 3. N.P.	1197,01*0,80	957,61	m ²	132,00	126 404,52
SO 02 - prenájom 4. N.P.	1197,01*0,80	957,61	m ²	132,00	126 404,52
SO 02 - prenájom 5. N.P.	1197,01*0,80	957,61	m ²	132,00	126 404,52
SO 02 - prenájom 6. N.P.	1197,01*0,80	957,61	m ²	132,00	126 404,52
SO 02 - prenájom 7. N.P.	186,32*0,80	149,06	m ²	36,00	5 366,16
SO 02 - prenájom 8. N.P.	13,17*0,80	11,46	m ²	12,00	137,52
SO 03 - prenájom 1. P.P.	1165,75*0,80	932,60	m ²	72,00	67 147,20
SO 03 - prenájom 1. N.P.	867,97*0,80	694,38	m ²	96,00	66 660,48
SO 03 - prenájom 2. N.P.	570,61*0,60	342,37	m ²	96,00	32 867,52
Garáž na p.č. 7599 - prenájom 1. N.P.	51,36*0,80	41,09	m ²	72,00	2 958,48
Hrubý výnos spolu:					2 122 394,40

PODIEL POZEMKU NA DOSAHOVANÍ VÝNOSU

Všeobecne známa a dosahovaná hodnota nájmu nehnuteľnosti v danom čase a na danom mieste v sebe zahŕňa podiel nájmu pripadajúci stavbe a podiel nájmu pripadajúci pozemku (lokalite). Pri postupe podľa prezentovanej metodiky je potrebné odčleniť v hrubom výnose za prenájom nehnuteľnosti zodpovedajúcu časť výnosu za pozemok, resp. zabezpečiť odčlenenie hodnoty prislúchajúcej pozemku.

Možnosti riešenia sú spravidla tieto:

- a) pre účely tejto metódy sa môže uvažovať, že podiel pozemku na nájme je maximálne rovný všeobecnej hodnote nájmu prislúchajúceho pozemku podľa vyhlášky číslo 492/2004 Z.z., v znení neskorších predpisov, príloha 3, časť G:

$$P_{POZ} \leq V\check{S}H_{NP} \quad [€ / rok]$$

kde: P_{POZ} je podiel pozemku na nájme [€/rok],

$V\check{S}H_{NP}$ – všeobecná hodnota nájmu pozemku [€/rok],

- b) formou nákladu vyňať z výnosovej hodnoty hodnotu pozemku pod stavbou upravenú úrokovou mierou (kapitalizačným úrokomerom):

$$P_{POZ} \equiv k.V\check{S}H_{POZ} \quad [€ / rok]$$

kde: P_{POZ} je podiel pozemku na nájme [€/rok],

$V\check{S}H_{POZ}$ – všeobecná hodnota pozemku [€],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	10% z 2 122 394,40	212 239,44

Hrubý výnos stavby: 2 122 394,40 - 212 239,44 = 1 910 154,96 €/rok

NÁKLADY

Je potrebné opätovne zdôrazniť tú skutočnosť, že do nákladov sa nezahŕňajú náklady, ktoré sú nájomníkom platené osobitne, alebo náklady, o ktoré je znížená sadzba nájomného použitá pri výpočte hrubého výnosu.

Sú to zvyčajne náklady, ktoré je možné zahrnúť medzi náklady predstavujúce služby spojené s nájmom. Jedná sa o také plnenia, ktoré vlastník nehnuteľnosti (prenajímateľ) len automaticky presúva (prefakturuje) na nájomcu – napríklad:

- poplatky za spotrebu vody, a odvod splaškových vôd,
- poplatky za spotrebu energií (elektrina, zemný plyn, ...),
- poplatky za odvoz domového komunálneho odpadu.

V skutočnosti existuje jeden ďalší špecifický náklad, ktorý sa nezahŕňa do výpočtov v plnej reálnej výške, ale je zohľadnený v iných častiach výpočtov. Jedná sa o náklady vlastníka stavby spojené s prenájomom nehnuteľností – daň z príjmu vlastníka stavby (prenajímateľa) z čiastkového základu dane z príjmov spojeného s prenájomom posudzovanej stavby. Toto daňové zaťaženie sa samostatne neobjavuje vo výpočtoch, lebo ohodnocovací predpis exaktne definuje, že úroková miera „ k “ zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

Z predchádzajúceho vyplýva, že do týchto nákladov sa zahŕňajú len obligatórne náklady exaktne spojené s primárnou existenciou stavby počas predpokladanej doby nájmu a náklady spojené s existenciou nájomného vzťahu. Je možné ich zrekapitulovať nasledovne:

- prevádzkové náklady,
- správne náklady,
- náklady na údržbu,
- náklady na prípadne technické zhodnotenie stavby,
- náklady na nájom cudzích pozemkov pod stavbami.

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
vecné poistenie a poistenie zákonnej zodpovednosti	0,10 % z 34 081 985,85	34 081,99
daň z nehnuteľností - SO 01	1611*(9,0+10*0,33)	19 815,30
daň z nehnuteľností - SO 02	1291*(9+9*0,33)	15 453,27
daň z nehnuteľností - SO 03	868*(9+2*0,33)	8 384,88
daň z nehnuteľností - garáže	52*2,0	104,00
Náklady na údržbu		
bežná údržba	1,00 % z 34 081 985,85	340 819,86
Správne náklady		
prenajímanie	1,50 % z 1 910 154,96	28 652,32
Náklady spolu:		447 311,62

ODHAD STRATY

Zvýšená pozornosť sa venuje odhadu predpokladaných strát výnosu z nájomného s ohľadom na typ majetku, jeho polohu, využiteľnosť a pod. predovšetkým z určeného predpokladu 100 % prenajatia objektu.

Všeobecne sa odporúča uvažovať straty z nájomného napr. určitým percentom z hrubého výnosu (cca 2,0 ÷ 15,0 %), alebo stratou vo výške jednomesačného nájomného a pod. Pri určení tejto straty je potrebné analyzovať históriu prenajímania / obsadenosti stavby, ako aj očakávania zmien v budúcnosti. Pri dlhodobom nájomcami neobsadenej (málo obsadenej) stavbe, ktorá je súčasne relevantným spôsobom ponúkaná na prenájom v danom čase a v danom mieste, môže byť percentuálna strata iste aj vyššia ako je vyššie prezentovaná hranica (cca 2,0 ÷ 15,0 %).

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	15% z 1 910 154,96	286 523,24

ODČERPATEĽNÝ ZDROJ

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
1 910 154,96	447 311,62	286 523,24	1 176 320,10

VÝPOČET VÝNOSOVEJ HODNOTY

Doba úžitkovosti:	20 r.
Základná úroková sadzba ECB:	i = 4,50 %/rok
Miera rizika:	r = 1,50 %/rok
Zaťaženie daňou z príjmu:	d = 1,59 %/rok
Úroková miera:	u = 4,50 + 1,50 + 1,59 = 7,59 %/rok
Kapitalizačný úrokomer:	k = 7,59 / 100 = 0,0759

LIKVIDAČNÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Spolu [€]
VŠH metódou poloh.difer.		18 636 442,86
Likvidačné náklady:		
poplatok za vklad do katastra pri budúcom prevode	66	66,00
sprostredkovacia provízia pri budúcom prevode	1,50 % z 18 636 442,86 €	279 546,64
Likvidačná hodnota:		18 356 830,22

VÝNOSOVÁ HODNOTA

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

$$HV = 1\,176\,320,10 * \frac{(1 + 0,0759)^{20} - 1}{(1 + 0,0759)^{20} * 0,0759} + \frac{18\,356\,830,22}{(1 + 0,0759)^{20}}$$

$$HV = 11\,910\,345,07 + 4\,249\,712,41 = 16\,160\,057,48 \text{ €}$$

3.1.2.2. KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

$$V\dot{S}H_s = \frac{a * HV + b * TH}{a + b}$$

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

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

Technická hodnota stavieb (TH): 14 662 818,93 €
Výnosová hodnota (HV): 16 160 057,48 €

Určenie váh podľa ÚSI:
Rozdiel:

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{14\,662\,818,93 - 16\,160\,057,48}{16\,160\,057,48} \right| * 100 = 9,27\%$$

Váha technickej hodnoty: b = 1
Váha výnosovej hodnoty: a = 1,93

$$V\dot{S}H_s = \frac{(1,93 * 16\,160\,057,48) + (1 * 14\,662\,818,93)}{1,93 + 1} = 15\,649\,054,56 \text{ €}$$

3.1.3. VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	18 636 442,86
Kombinovaná metóda	15 649 054,56

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

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

VŠH stavieb = 15 649 054,56 €

3.2. POZEMKY

3.2.1. METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1. POZEMOK, LV Č. 3365

Podľa predloženého listu vlastníctva č. 3365 ide o pozemky v zastavanom území obce. Pozemky je možné napojiť (sú napojené) na všetky podstatné inžinierske siete. Prístup na pozemky je po spevnenej komunikácii.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
7593/1	zastavaná plocha a nádvorie	737,00	1/1	737,00
7593/5	zastavaná plocha a nádvorie	1302,00	1/1	1302,00
7593/16	zastavaná plocha a nádvorie	18,00	1/1	18,00
7599	zastavaná plocha a nádvorie	5247,00	1/1	5247,00
7600	zastavaná plocha a nádvorie	1601,00	1/1	1601,00
Spolu výmera				8 905,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
k_v koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,40
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,45
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,40 * 1,45 * 2,00 * 1,00$	6,8208
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 6,8208$	452,83 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 7593/1	$737,00 \text{ m}^2 * 452,83 \text{ €/m}^2 * 1/1$	333 735,71
parcela č. 7593/5	$1 302,00 \text{ m}^2 * 452,83 \text{ €/m}^2 * 1/1$	589 584,66
parcela č. 7593/16	$18,00 \text{ m}^2 * 452,83 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8 150,94
parcela č. 7599	$5 247,00 \text{ m}^2 * 452,83 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 375 999,01
parcela č. 7600	$1 601,00 \text{ m}^2 * 452,83 \text{ €/m}^2 * 1/1$	724 980,83
Spolu		4 032 451,15

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnuteľnosť: Administratívna budova súpisné číslo 102968 na parcele číslo 7599
Administratívna budova súpisné číslo 101212 na parcele číslo 7600
Stavba súpisné číslo 101346 na parcele číslo 7593/5
Adresa: Štefanovičova 5, Kyčerského 1, Bratislava
Vlastník: SR - Ministerstvo financií SR, Štefanovičova 5, Bratislava
Užívateľ: SR - Ministerstvo financií SR, Štefanovičova 5, Bratislava
Výpis z KN : LV číslo 3365 - k.ú. Bratislava - Staré Mesto

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Garáže na p.č. 7599		0,00	51,36	1
Administratívna budova s.č. 102968 na p.č. 7599 (SO 01)	801 61	41 365,71	1 610,18	11
Administratívna budova s.č. 101212 na p.č. 7600 (SO 02)	801 61	32 417,88	1 290,88	10
Stavba s.č. 101346 na p.č. 7593/5 (SO 03)	801 85	10 378,40	867,97	3

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemok, LV č. 3365	7593/1	737,00
Pozemok, LV č. 3365	7593/5	1 302,00
Pozemok, LV č. 3365	7593/16	18,00
Pozemok, LV č. 3365	7599	5 247,00
Pozemok, LV č. 3365	7600	1 601,00

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY


Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Administratívna budova s.č. 102968 na p.č. 7599 (SO 01)	7 530 113,90
Administratívna budova s.č. 101212 na p.č. 7600 (SO 02)	6 193 390,12
Stavba s.č. 101346 na p.č. 7593/5 (SO 03)	1 760 708,02
Spolu za Bytové a nebytové budovy (haly)	15 484 212,05
Garáže na p.č. 7599	10 093,68
Plot uličný (Štefanovičova ul.) na p.č. 7599	7 182,46
Plot zadný vo dvore na p.č. 7599	6 967,91
Ploty na oporných múroch na p.č. 7600	1 323,48
Spolu za Ploty	15 473,85
Vodovodné prípojky areálu	5 181,79
Vodomerná šachta na p.č. 7599	832,28
Revízná šachta vodovodu na p.č. 7599	774,36
Kanalizačné prípojky areálu	20 395,88
Kanalizačné a revízne šachty areálu	3 641,57
Kanalizačné vpuste areálu	3 084,39
Prípojka horúcovodu do budovy s.č. 102968	9 624,26
Spevnené plochy na p.č. 7599, 7593/1	64 413,44
Spevnené plochy na p.č. 7599	13 557,47
Spevnená plocha na p.č. 7599	1 167,84
Oporné múry na p.č. 7600	2 914,07
Fontána na p.č. 7599	7 705,27
Prístrešok dieselagregátu na p.č. 7593/1	4 970,68
Vonkajšie schody na p.č. 7593/1	154,86
Vonkajšie schody na p.č. 7593/1	460,36
Vonkajšie schody na p.č. 7593/1	396,44
Spolu za Vonkajšie úpravy	139 274,98
Spolu stavby	15 649 054,56

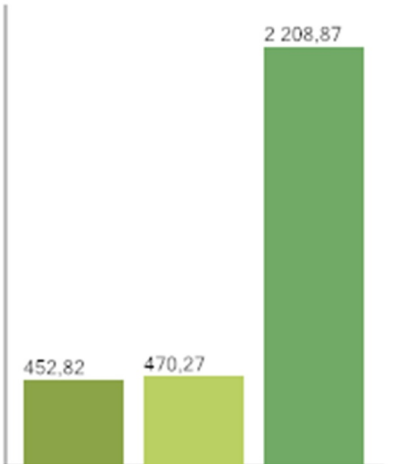
Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemok, LV č. 3365 - parc. č. 7593/1 (737 m ²)	333 735,71
Pozemok, LV č. 3365 - parc. č. 7593/5 (1 302 m ²)	589 584,66
Pozemok, LV č. 3365 - parc. č. 7593/16 (18 m ²)	8 150,94
Pozemok, LV č. 3365 - parc. č. 7599 (5 247 m ²)	2 375 999,01
Pozemok, LV č. 3365 - parc. č. 7600 (1 601 m ²)	724 980,83
Spolu pozemky (8 905,00 m ²)	4 032 451,15
Všeobecná hodnota celkom	19 681 505,71
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	<u>19 680 000,00</u>
Všeobecná hodnota slovom: Devätnásťmiliónovšesťstoosemdesiatisíc Eur	

2.1. REKAPITULÁCIA JEDNOTKOVÝCH VŠEOBECNÝCH HODNÔT NEHNUTEĽNOSTI

Hlavné (pozemné) stavby / budovy; príslušenstvo; pozemok							
Celkové plochy / výmera (m ²)		Obstavaný priestor - OP (m ³)	Jednotková všeobecná hodnota			Všeobecná hodnota (Eur)	
Podlahová – PP	Zastavaná - ZP		Eur / m ² PP	Eur / m ² ZP	Eur / m ³ OP	Celkom	% podiel
Administratívna budova s.č. 102968 na p.č. 7599 (SO 01)							
8 916,95	11 146,19	41 365,71	844,42	675,54	182,03	7 529 676,00	38,28
Administratívna budova s.č. 101212 na p.č. 7600 (SO 02)							
7 054,00	8 817,50	32 417,88	876,42	701,14	190,71	6 182 281,00	31,43
Stavba s.č. 101346 na p.č. 7593/5 (SO 03)							
2 083,46	2 604,33	10 378,40	844,97	675,98	169,63	1 760 465,00	8,95
Garáže na p.č. 7599							
41,09	51,36	154,08	239,36	191,49	63,83	9 835,00	0,05
Príslušenstvo spolu						155 393,00	0,79
Pozemky spolu							
	8 905,00			452,82		4 032 350,00	20,50%
Spolu						19 670 000,00	100,00%
Podiel nehnuteľností na celkovej hodnote (%)							
<div><div><div></div>Administratívna budova s.č. 102968 n... : 38,28 %<div></div>Administratívna budova s.č. 101212 n... : 31,43 %<div></div>Stavba s.č. 101346 na p.č. 7593/5 (SO... : 8,95 %<div></div>Garáže na p.č. 7599 : 0,05 %<div></div>Príslušenstvo spolu : 0,79 %<div></div>Pozemok, LV č. 3365 : 20,50 %</div></div>							

Hlavné (pozemné) stavby / budovy s podielom na príslušenstve; pozemok								
Celkové plochy / výmera (m ²)		Obstavaný priestor - OP (m ³)	Jednotková všeobecná hodnota			Všeobecná hodnota (Eur)		
Podlahová - PP	Zastavaná - ZP		Eur / m ² PP	Eur / m ² ZP	Eur / m ³ OP	Celkom	% podiel	
Administratívna budova s.č. 102968 na p.č. 7599 (SO 01)								
8 916,95	11 146,19	41 365,71	852,90	682,32	183,85	7 605 243,62	38,66	
Administratívna budova s.č. 101212 na p.č. 7600 (SO 02)								
7 054,00	8 817,50	32 417,88	885,22	708,17	192,62	6 244 329,42	31,75	
Stavba s.č. 101346 na p.č. 7593/5 (SO 03)								
2 083,46	2 604,33	10 378,40	853,45	682,76	171,33	1 778 133,18	9,04	
Garáže na p.č. 7599								
41,09	51,36	154,08	242,01	193,61	64,54	9 943,78	0,05	
Pozemky spolu								
						4 032 350,00	20,50%	
Spolu						19 670 000,00	100,00%	
Podiel nehnuteľností na celkovej hodnote (%)								
<div><div><div></div><div>Administratívna budova s.č. 102968 n... : 38,66 %</div></div><div><div></div><div>Administratívna budova s.č. 101212 n... : 31,75 %</div></div><div><div></div><div>Stavba s.č. 101346 na p.č. 7593/5 (SO... : 9,04 %</div></div><div><div></div><div>Garáže na p.č. 7599 : 0,05 %</div></div><div><div></div><div>Pozemok, LV č. 3365 : 20,50 %</div></div></div>								

Hlavné (pozemné) stavby / budovy s podielom na príslušenstve a s podielom na pozemku							
Celkové plochy / výmera (m ²)		Obstavaný priestor - OP (m ³)	Jednotková všeobecná hodnota			Všeobecná hodnota (Eur)	
Podlahová - PP	Zastavaná - ZP		Eur / m ² PP	Eur / m ² ZP	Eur / m ³ OP	Celkom	% podiel
Administratívna budova s.č. 102968 na p.č. 7599 (SO 01)							
8 916,95	11 146,19	41 365,71	1 072,81	858,25	231,26	9 566 175,42	48,63
Administratívna budova s.č. 101212 na p.č. 7600 (SO 02)							
7 054,00	8 817,50	32 417,88	1 113,47	890,78	242,29	7 854 446,78	39,93
Stavba s.č. 101346 na p.č. 7593/5 (SO 03)							
2 083,46	2 604,33	10 378,40	1 073,51	858,80	215,51	2 236 611,38	11,37
Garáže na p.č. 7599							
41,09	51,36	154,08	310,71	248,57	82,86	12 766,42	0,07
Spolu							
18 095,50	22 619,38	84 316,07	1 087,01	869,61	233,29	19 670 000,00	100,00%
Podiel nehnuteľností na celkovej hodnote (%)							
<div><div></div>Administratívna budova s.č. 102968 n... : 48,63 %<div></div>Administratívna budova s.č. 101212 n... : 39,93 %<div></div>Stavba s.č. 101346 na p.č. 7593/5 (S... : 11,37 %<div></div>Garáže na p.č. 7599 : 0,07 %</div>							

Rekapitulácia jednotkových všeobecných hodnôt nehnuteľnosti vzťahnutých k výmere pozemku:											
	Výmera (m ²)	Jednotková všeobecná hodnota (Eur/m ²)	Všeobecná hodnota (Eur)								
Pozemok, LV č. 3365											
Pozemok samostatný	8 905,00	452,82	4 032 350,00								
Pozemok s príslušenstvom		470,27	4 187 743,00								
Pozemok s hlavnými (pozemnými) stavbami / budovami a s príslušenstvom		2 208,87	19 670 000,00								
Porovnanie jednotkových hodnôt Eur/m ²											
<div><div></div> Pozemok samostatný</div> <div><div></div> Pozemok s príslušenstvom</div> <div><div></div> Pozemok s príslušenstvom a stavbami</div>		 <table><caption>Data for Bar Chart: Porovnanie jednotkových hodnôt Eur/m²</caption><thead><tr><th>Kategória</th><th>Hodnota (Eur/m²)</th></tr></thead><tbody><tr><td>Pozemok samostatný</td><td>452,82</td></tr><tr><td>Pozemok s príslušenstvom</td><td>470,27</td></tr><tr><td>Pozemok s príslušenstvom a stavbami</td><td>2 208,87</td></tr></tbody></table>		Kategória	Hodnota (Eur/m ²)	Pozemok samostatný	452,82	Pozemok s príslušenstvom	470,27	Pozemok s príslušenstvom a stavbami	2 208,87
Kategória	Hodnota (Eur/m ²)										
Pozemok samostatný	452,82										
Pozemok s príslušenstvom	470,27										
Pozemok s príslušenstvom a stavbami	2 208,87										

3. ZHODNOTENIE TECHNICKÉHO STAVU

- Primárne prvky dlhodobej životnosti posudzovaných stavieb nevykazujú žiadne prejavy porúch (neboli identifikované žiadne poruchy), sú v technickom stave zodpovedajúcom veku.
- Prvky krátkodobej životnosti posudzovaných stavieb nevykazujú žiadne podstatné prejavy porúch, sú v technickom stave zodpovedajúcom veku stavby.

Na vybraných prvkoch krátkodobej životnosti boli identifikované lokálne prejavy porúch spôsobené hlavne presakovaním vlhkosti do interiéru stavieb (hlavne v suterénoch cez hydroizolačnú sústavu spodnej stavby).

Vybrané prvky krátkodobej životnosti stavby, ktoré neboli dotknuté opravnými zásahmi počas doterajšej exploatácie stavby, (napr. podlahy v nadzemných podlažiach v objektoch SO 01 a SO 02) sú veľmi blízko k ukončeniu ich predpokladanej technickej životnosti, resp. už aj po ukončení predpokladanej technickej životnosti a bolo by vhodné uvažovať s ich prípadnou opravou / výmenou.

V objektoch SO 01 (Štefanovičova 5), SO 02 (Kyčerského) a SO 03 (v časti bufetu a jedálne) je podľa dodaných podkladov nevyhovujúca elektroinštalácia.

- Stavby tvoriace príslušenstvo hlavných stavieb nevykazujú žiadne podstatné prejavy porúch, sú v technickom stave zodpovedajúcom veku.
- Predložený posudok nerieši / neposudzuje a neskúma funkčnosť rozvodov inžinierskych sietí v objektoch.

Znalecký úkon (znalecký posudok) obsahuje 75 strán formátu A4, 91 strán formátu A4 príloh a 40 strán formátu A3 príloh (prílohy sú na priloženom dátovom nosiči). Bol vypracovaný v 4 exemplároch, z ktorých jeden ostáva v archíve znalca.

V Bratislave, dňa 03.10.2023.

Ing. Miloslav Ilavský, PhD.

IV. PRÍLOHY

Prílohy sú na priloženom dátovom nosiči

1. List vlastníctva číslo 3365, zo dňa 18.07.2023. 3A4
2. Kópia katastrálnej mapy zo dňa 18.07.2023. 1A4
3. Kolaudačné rozhodnutie - Rekonštrukcia a modernizácia kuchyne, č.j.: OUŽP č. 2968/91-Ad/61/H zo dňa 09.12.1991, vydal: OÚŽP BA I., Fučíková 2, Bratislava. 3A4
4. Kolaudačné rozhodnutie - Rekonštrukcia strechy na kuchynskom bloku MF SR č.j.: 8970/39841/2015Kam/H-50 zo dňa 02.10.2015, vydala: MČ Bratislava - Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, Bratislava. 2A4
5. Oznámenie k ohláseniu stavebných úprav č.j.: 11310/24055/2017/STA/Dol zo dňa 25.05.2017, vydala: MČ Bratislava - Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, Bratislava. 2A4
6. Správa o periodickej odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrického zariadenia – Budova Štefanovičova 5, rozvádzače, Bratislava; vypracoval: M. Belko (revízny technik č. osv.: 0016-ITN/2020 EZ RT E2A); dátum: 30.06.2023. 6A4
7. Správa o periodickej odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrického zariadenia – Budova Štefanovičova 5, 1PP až 5NP, Bratislava; vypracoval: M. Belko (revízny technik č. osv.: 0016-ITN/2020 EZ RT E2A); dátum: 30.06.2023. 33A4
8. Správa o periodickej odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrického zariadenia – Budova Kyčerského, Bratislava; vypracoval: M. Belko (revízny technik č. osv.: 0016-ITN/2020 EZ RT E2A); dátum: 19.06.2023. 29A4
9. Správa o periodickej odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrického zariadenia – Budova Štefanovičova (dvor) – bufet a jedáleň, Bratislava; vypracoval: M. Belko (revízny technik č. osv.: 0016-ITN/2020 EZ RT E2A); dátum: 30.06.2023. 6A4

10. Správa o periodickej odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrického zariadenia – Budova Štefanovičova (dvor) – garáže, Bratislava; vypracoval: M. Belko (revízny technik č. osv.: 0016-ITN/2020 EZ RT E2A); dátum: 30.06.2023. 6A4
11. Projektová dokumentácia - Ministerstvo financií SR - domeranie a zakreslenie skutkového stavu administratívnych priestorov areálu MF SR v Bratislave; vypracoval: SALLA spol. s.r.o., Čsl. parašutistov 21, Bratislava; dátum: 09/2020. 40A3

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

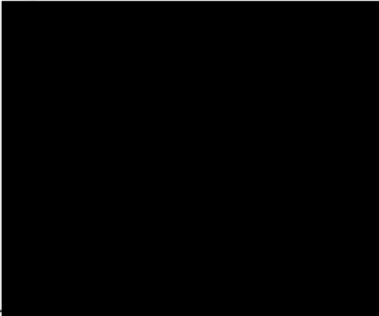
Znalecký úkon (znalecký posudok) som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky

v odbore:	37 00 00	STAVEBNÍCTVO
odvetvia:	37 01 00	Pozemné stavby
	37 07 00	Statika stavieb
	37 09 01	Odhad hodnoty nehnuteľností
	37 13 00	Poruchy stavieb

*pod evidenčným číslom znalca: **911326***

*Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom: **186/2023***

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého úkonu.


Ing. Miloslav Hlavský, PhD.