



# Ing. Miloslav ILAVSKÝ, PhD.

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

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

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

☎: 02/52932456; 0905618584; [www.ilavsky-miloslav.sk](http://www.ilavsky-miloslav.sk)  
e-mail: [ilavsky.miloslav@gmail.com](mailto:ilavsky.miloslav@gmail.com)



Zadávateľ:

**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:

<b>I. ÚVOD.....</b>	<b>6</b>
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
<b>II. POSUDOK.....</b>	<b>14</b>
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
<b>3. Stanovenie všeobecnej hodnoty .....</b>	<b>58</b>
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
<b>III. ZÁVER.....</b>	<b>69</b>
1. Základné údaje .....	69
2. Rekapitulácia všeobecnej hodnoty .....	69
2.1. Rekapitulácia jednotkových všeobecných hodnôt nehnuteľnosti .....	70
3. Zhodnotenie technického stavu .....	72
<b>IV. PRÍLOHY.....</b>	<b>73</b>
<b>V. ZNALECKÁ DOLOŽKA .....</b>	<b>246</b>

# 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 (revízny 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](http://www.reality.sk), [www.trh.sk](http://www.trh.sk), [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk)
- VZN Mesta Bratislava - dane z nehnuteľností ([www.bratislava.sk](http://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 opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je *trhová hodnota (market value)* alebo *obecná cena*. Súčasné znenie platnej vyhlášky pre ohodnocovanie nehnuteľností (492/2004 Z.z. – Príloha 3) umožňuje stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností nasledovnými metódami:

- Porovnávacou metódou s už realizovanými prevodmi a prechodmi nehnuteľností v danom mieste a čase.
- Kombinovanou metódou (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu) podľa vzťahu:  $VSH_S = (a \cdot HV + b \cdot TH) / (a + b)$  (€)  
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<sub>PD</sub>* – koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.  
Pre výpočet koeficientu *k<sub>PD</sub>* je na Slovensku zaužívaný postup podľa publikácie: M. Vyparina a kol.: Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb; ŽU v Žiline, 2001. Koeficient *k<sub>PD</sub>* 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<sub>PD</sub>* 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<sub>i</sub>* – trieda polohy nehnuteľnosti k faktoru; *v<sub>i</sub>* – váha faktoru; *P<sub>f</sub>* – počet faktorov triedy polohy.  
b) pozemky:  $VSH_{POZ} = M \cdot VH_{MJ} \cdot k_{PD}$  (€)  
kde: *M* – výmera pozemku v m<sup>2</sup>; *VH<sub>MJ</sub>* – jednotková východisková hodnota pozemku; technická hodnota stavby; *k<sub>PD</sub>* – koeficient polohovej diferenciácie stanovený nasledovne:  
 $k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R$  (-)  
kde: *k<sub>S</sub>* – koeficient všeobecnej situácie; *k<sub>V</sub>* – koeficient intenzity využitia; *k<sub>D</sub>* – koeficient dopravných vzťahov; *k<sub>F</sub>* – koeficient funkčného využitia územia; *k<sub>I</sub>* – koeficient technickej infraštruktúry pozemku; *k<sub>Z</sub>* – koeficient zvyšujúcich faktorov; *k<sub>R</sub>* – 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:

a.) 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.

b.) 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 m<sup>2</sup> 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 OBJEKTOV / 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 schátrania 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 počítá ako rozdiel roku ku ktorému sa počítá 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 (Vyparína 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 (Vyparína 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 (Vyparína 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. PRAVDEPODOBNOSŤ 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. štvrtrok 2023.

Pre posúdenie technického stavu / vyhotovenia a identifikovaných porúch stavieb sú aplikované všeobecné axiomy, 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 m<sup>2</sup>
- \* Parcela číslo 7593/5 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1302 m<sup>2</sup>
- \* Parcela číslo 7593/16 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m<sup>2</sup>
- \* Parcela číslo 7599 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5274 m<sup>2</sup>
- \* Parcela číslo 7600 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1601 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 výťahová 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. Revízia 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 m<sup>2</sup>)
26. Pozemok, LV č. 3365 - parc. č. 7593/5 (1 302 m<sup>2</sup>)
27. Pozemok, LV č. 3365 - parc. č. 7593/16 (18 m<sup>2</sup>)
28. Pozemok, LV č. 3365 - parc. č. 7599 (5 247 m<sup>2</sup>)
29. Pozemok, LV č. 3365 - parc. č. 7600 (1 601 m<sup>2</sup>)

#### **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 podhl'admi. 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 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 dvojsklom. Vykurovanie objektu je ústredné, v suteréne sa nachádza výmenníková stanica tepla (služí 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 stiech (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 (revíznym 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 (revíznym 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 (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 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 (revízny technik).

**Vybavenie kuchýň**

Objekt k termínu posúdenia obsahuje malé kuchynské linky so zabudovanými spotrebičmi na vybraných podlažiach stavby. Opatrenie 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 (revízny technik).

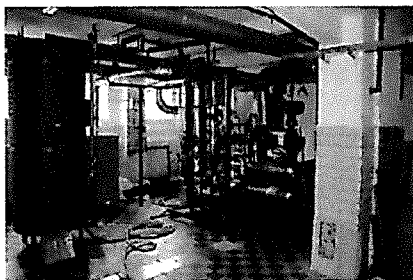
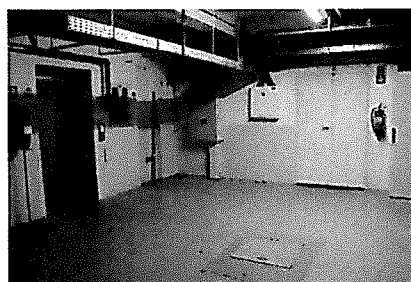
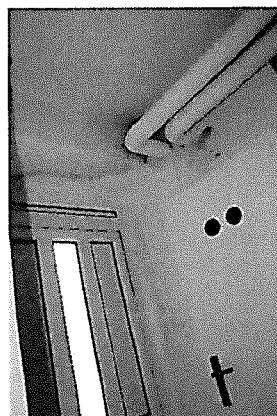
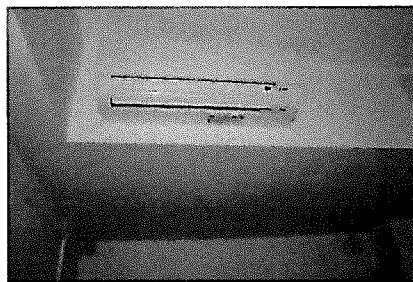
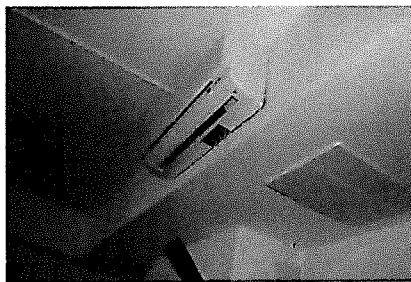
**Ostatné**

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

**FOTODOKUMENTÁCIA STAVBY**







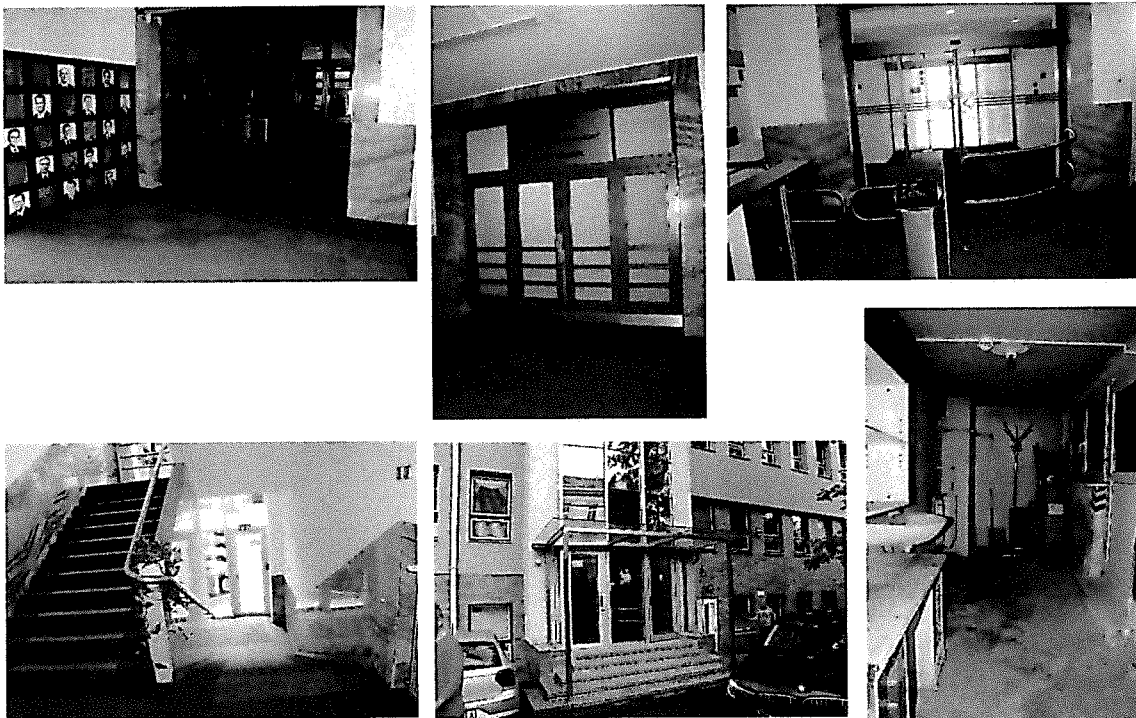












## ZATRIEDENIE STAVBY

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

## OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
<b>Základy</b>	
1610,18*0,50	805,09
<b>Spodná stavba</b>	
I, P,P, 1415,80*3,30	4 672,14
II, P,P, 185,59*2,70	501,09
<b>Vrchná stavba</b>	
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
<b>Zastrešenie</b>	
(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
<b>Ostatné</b>	
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
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>41 365,71</b>

## STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:  
Koeficient konštrukcie:

$RU = 2\,802 / 30,1260 = 93,01 \text{ €/m}^3$   
 $k_K = 1,158$  (monolitická betónová tyčová)

**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	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. 3,7618	((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+1,22+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:  $(1415,8 * 3,3 + 185,59 * 2,7 + 1610,18 * 3,7618 + 1572,5 * 3,6 + 1558,7 * 3,6 + 1558,7 * 3,6 + 1558,7 * 3,6 + 61,82 * 2,55 + 53,41 * 2,5 + 12,09 * 2,4) / (1415,8 + 185,59 + 1610,18 + 1572,5 + 1558,7 + 1558,7 + 1558,7 + 1558,7 + 61,82 + 53,41 + 12,09) = 3,56 \text{ m}$

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 [%] c <sub>pi</sub>	Koef. štand. k <sub>si</sub>	Úprava podielu c <sub>pi</sub> * k <sub>si</sub>	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 [%] cpi	Koef. štand. k <sub>s</sub>	Úprava podielu cpi * k <sub>s</sub>	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 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. 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. Vnútorňá 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. Vnútorňá 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, 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 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 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 - plytké 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 kusky / 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 / 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 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 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 susednej stavby; radiátory sú oceleové 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).



**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 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 (revízny technik).

**Vybavenie kuchýň**

Objekt k termínu posúdenia obsahuje malé kuchynské linky so zabudovanými spotrebičmi na vybraných podlažiach stavby. Opatrenie 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 kabínkový výťah. Posúdenie funkčnosti výťahov je potrebné riešiť osobitne - odborne spôsobilou osobou (revízny technik).

**Ostatné**

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

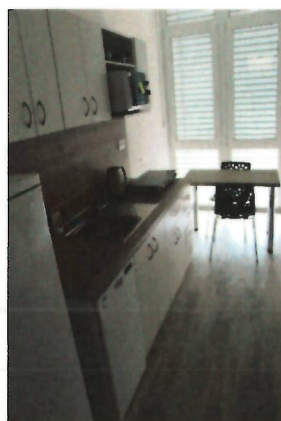
**FOTODOKUMENTÁCIA STAVBY**













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 <sup>3</sup> ]
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 [m³]
prehlbenie výťahovej 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 [m²]	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 [%] cpi	Koef. štand. ksi	Úprava podielu cpi * kxi	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 [%] cpi	Koef. štand. k <sub>si</sub>	Úprava podielu cpi * k <sub>si</sub>	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 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 (oplechovanie 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. 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 strojňou 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 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 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 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 - plynké 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 kusky / 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 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 zateplovacím systémom, časť fasád prízemia 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 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 vybavenie závodnej kuchyne so zabudovanými spotrebičmi. Opotrebenie je primerané veku.

### Vnútorné hygienické zariadenia

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

### Výťahy

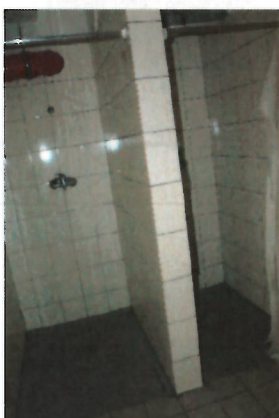
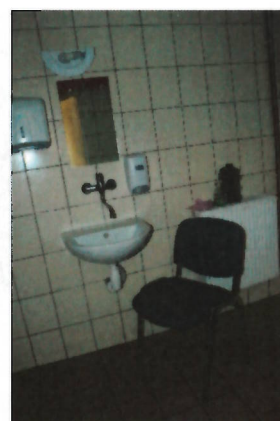
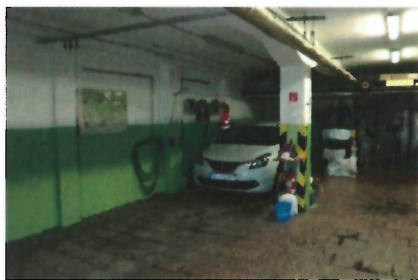
Objekt obsahuje nákladný výťah. Posúdenie funkčnosti výťahov je potrebné riešiť osobitne - odborne spôsobilou osobou (revízný technik).

### Ostatné

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

## FOTODOKUMENTÁCIA STAVBY









## ZATRIEDENIE STAVBY

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

## OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
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 [m³]
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 výťahovej 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 [m²]	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 <sub>pi</sub>	Koef. štand. k <sub>s</sub>	Úprava podielu c <sub>pi</sub> * k <sub>s</sub>	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	Klampiarske 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 [%] cpi	Koef. štand. ksj	Úprava podielu cpi * ksj	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:  $VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_k * k_M \quad [€/m^3]$   
 $VH = 86,90 €/m^3 * 3,605 * 1,0560 * 0,9476 * 0,9402 * 1,158 * 1,10$   
 $VH = 375,4356 €/m^3$

## 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
Štropy	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 %

$$\text{Základná zostatková životnosť: } TT = \left[ \frac{ZZ + \frac{V^3}{2 \cdot ZZ^2} - V}{1} \right] = \left[ \frac{120 + \frac{79^3}{2 \cdot 120^2} - 79}{1} \right] \approx 58 \text{ rokov}$$

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 <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:**

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

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	755	25,06 €/m
4.	Plotové vráta: a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
5.	Plotové vrátka: 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:  $61,3 \cdot 2,0 = 122,60$  m<sup>2</sup>  
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	$(61,30m \cdot 23,24 \text{ €/m} + 122,60m^2 \cdot 25,06 \text{ €/m}^2 + 1ks \cdot 246,80 \text{ €/ks} + 1ks \cdot 134,44 \text{ €/ks}) \cdot 3,605 \cdot 1,10$	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 <sup>2</sup>	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:  $98,5 \cdot 0,50 = 49,25$  m<sup>2</sup>  
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	$(49,25m^2 \cdot 14,11 \text{ €/m}^2) \cdot 3,605 \cdot 1,10$	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 % z 17 138,10 €	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 % z 2 752,68 €	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. SPEVNENÉ 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. SPEVNENÉ 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 <sup>2</sup> ZP * 18,92 €/m <sup>2</sup> 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:  $6,00 * 12,0 = 72 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
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 <sup>2</sup> ZP * 7,3 €/m <sup>2</sup> 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:  $0,30 * 2,0 * (11,5 + 12,0 + 26,50 + 3,0 + 2,0 + 30,0 + 13,5) = 59,1 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
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 <sup>3</sup> OP * 43,15 €/m <sup>3</sup> 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:  $215/30,1260 = 7,14$  €/bm stupňa  
Počet merných jednotiek:  $1,25*6 = 7,5$  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	$7,5 \text{ bm stupňa} * 7,14 \text{ €/bm stupňa} * 3,605 * 1,10$	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:  $545/30,1260 = 18,09$  €/bm stupňa  
Počet merných jednotiek:  $1,10*8 = 8,8$  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	$8,8 \text{ bm stupňa} * 18,09 \text{ €/bm stupňa} * 3,605 * 1,10$	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:  $215/30,1260 = 7,14$  €/bm stupňa  
Počet merných jednotiek:  $1,20*8*2 = 19,2$  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

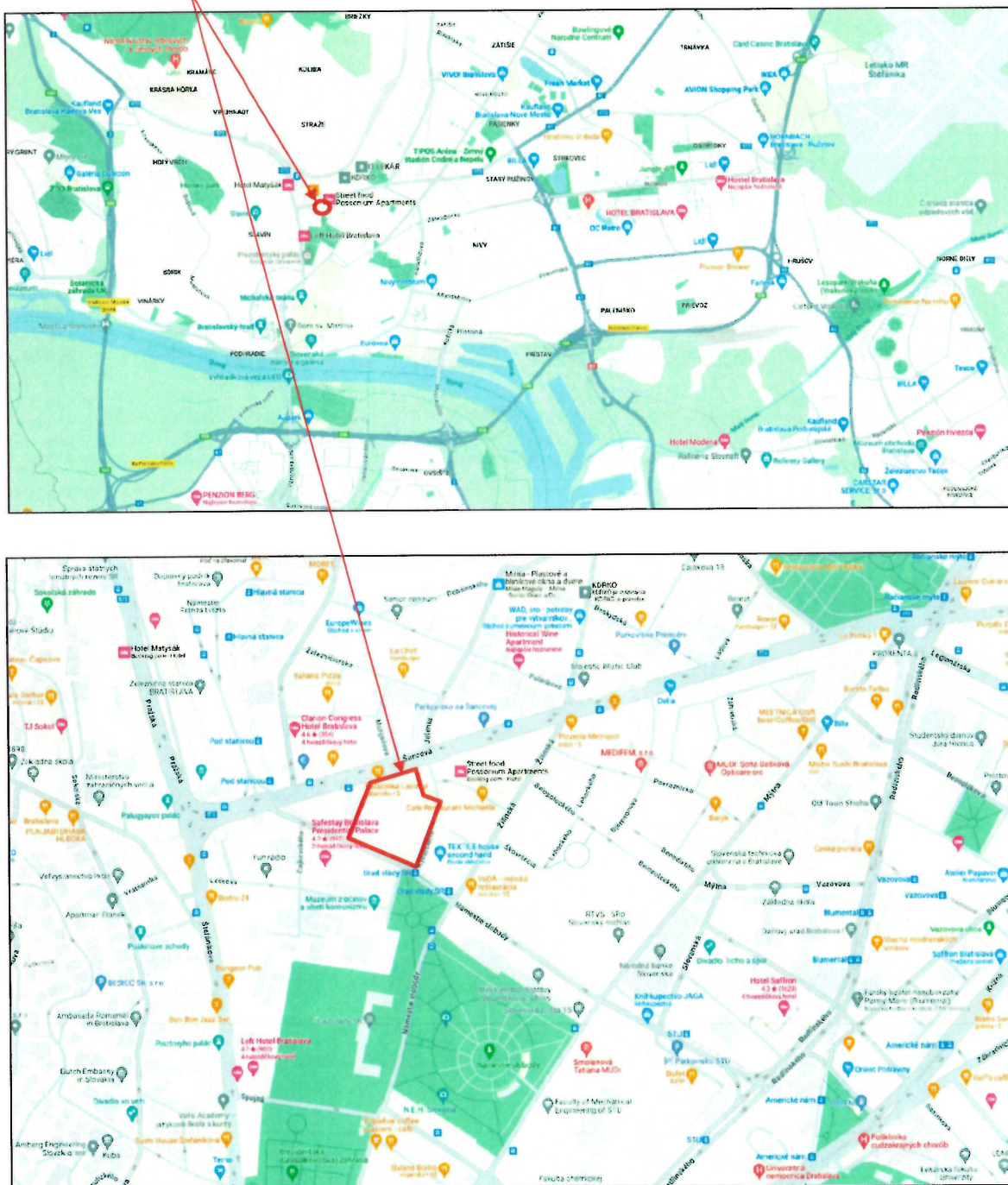
Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Administratívna budova s.č. 102968 na p.č. 7599 (SO 01)	17 083 657,67	7 055 550,62
Administratívna budova s.č. 101212 na p.č. 7600 (SO 02)	12 748 396,15	5 803 069,93
Stavba s.č. 101346 na p.č. 7593/5 (SO 03)	3 896 420,83	1 649 744,58
Celkom za Bytové 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
<b>Celkom:</b>	<b>34 081 985,85</b>	<b>14 662 818,93</b>

### 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

Nehnutelnosť 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 nehnuteľností nie sú. Na nehnuteľnosti viaznu ťarchy - vid' 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 diferenciácie: 0,7

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie 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 diferenciácie:

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

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K <sub>PD</sub>	Váha V <sub>i</sub>	Výsledok K <sub>PD</sub> *V <sub>i</sub>
	dobrá nehnuteľnosť				
	Spolu			180	228,80

#### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	K <sub>PD</sub> = 228,8/ 180	1,271
Všeobecná hodnota	VŠH <sub>S</sub> = TH * K <sub>PD</sub> = 14 662 818,93 € * 1,271	<b>18 636 442,86 €</b>

## 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<sub>t</sub> 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<sub>POZ</sub> – 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<sub>B</sub> je základná úroková miera banky (Európskej centrálnej banky, resp. Národnej banky Slovenska) – v čase premenná ([www.nbs.sk](http://www.nbs.sk)),

U<sub>PU</sub> – obchodná prirážka peňažných ústavov,

U<sub>riz</sub> – vyjadrenie miery rizika (v závislosti od významnosti jednotlivých faktorov spravidla 2 až 14%),

U<sub>pol</sub> – vyjadrenie lokality.

Orientačné hodnoty miery vyjadrujúcej rizika zahŕňajúce aj obchodné prirážky peňažných ústavov:<sup>1</sup>

Skupina stavieb	Druh stavieb	Klasifikácia stavieb	U <sub>PU</sub> + U <sub>riz</sub>
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	KS 125	2 % ÷ 14 %
	Poľnohospodárske budovy	KS 127	
	Inžinierske stavby	KS 2ex	

Pre stanovenie miery vyjadrujúcej vplyv miesta prenajímanej nehnuteľnosti sú obce spravidla rozdelené podľa klasifikácie obcí – Orientačné hodnoty miery vplyvu miesta – lokality U<sub>pol</sub>.<sup>2</sup>

Obec	U <sub>pol</sub>
Bratislava	1 % ÷ 2 %
Krajské mestá a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	1 % ÷ 4 %

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

<sup>2</sup> 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.:  $(u_B + u_r)$ :<sup>3</sup>

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 % prenájom 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.

<sup>3</sup> 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; m<sup>2</sup>],

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

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

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

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

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

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

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

$V\dot{S}H_{POZ}$  – 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

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



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

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

### 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 <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
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<sub>MJ</sub> = 66,39 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> 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 <sub>v</sub> 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 <sub>p</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k <sub>f</sub> koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,40
k <sub>i</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,45
k <sub>z</sub> koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,00
k <sub>r</sub> koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k <sub>PD</sub> = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,40 * 1,45 * 2,00 * 1,00	6,8208
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠH <sub>MJ</sub> = VH <sub>MJ</sub> * k <sub>PD</sub> = 66,39 €/m <sup>2</sup> * 6,8208	452,83 €/m <sup>2</sup>

#### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 7593/1	737,00 m <sup>2</sup> * 452,83 €/m <sup>2</sup> * 1/1	333 735,71
parcela č. 7593/5	1 302,00 m <sup>2</sup> * 452,83 €/m <sup>2</sup> * 1/1	589 584,66
parcela č. 7593/16	18,00 m <sup>2</sup> * 452,83 €/m <sup>2</sup> * 1/1	8 150,94
parcela č. 7599	5 247,00 m <sup>2</sup> * 452,83 €/m <sup>2</sup> * 1/1	2 375 999,01
parcela č. 7600	1 601,00 m <sup>2</sup> * 452,83 €/m <sup>2</sup> * 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 [€]
<b>Stavby</b>	
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 <sup>2</sup> )	333 735,71
Pozemok, LV č. 3365 - parc. č. 7593/5 (1 302 m <sup>2</sup> )	589 584,66
Pozemok, LV č. 3365 - parc. č. 7593/16 (18 m <sup>2</sup> )	8 150,94
Pozemok, LV č. 3365 - parc. č. 7599 (5 247 m <sup>2</sup> )	2 375 999,01
Pozemok, LV č. 3365 - parc. č. 7600 (1 601 m <sup>2</sup> )	724 980,83
Spolu pozemky (8 905,00 m <sup>2</sup> )	4 032 451,15
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>19 681 505,71</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>19 680 000,00</b>
Všeobecná hodnota slovom: Devätnásťmiliónovšesťstoosemdesiatšís Eur	

## 2.1. REKAPITULÁCIA JEDNOTKOVÝCH VŠEOBECNÝCH HODNÔT NEHNUTEĽNOSTI

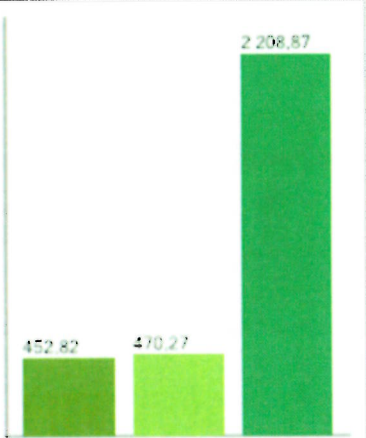
Hlavné (pozemné) stavby / budovy; príslušenstvo; pozemok							
Celkové plochy / výmera (m <sup>2</sup> )		Obstavaný priestor - OP (m <sup>3</sup> )	Jednotková všeobecná hodnota			Všeobecná hodnota (Eur)	
Podlahová - PP	Zastavaná - ZP		Eur / m <sup>2</sup> PP	Eur / m <sup>2</sup> ZP	Eur / m <sup>3</sup> 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><div>Administratívna budova s.č. 102968 n. : 38,28 %</div></div><div><div></div><div>Administratívna budova s.č. 101212 n. : 31,43 %</div></div><div><div></div><div>Stavba s.č. 101346 na p.č. 7593/5 (SO. : 8,95 %</div></div><div><div></div><div>Garáže na p.č. 7599 : 0,05 %</div></div><div><div></div><div>Príslušenstvo spolu : 0,79 %</div></div><div><div></div><div>Pozemok, LV č. 3365 : 20,50 %</div></div></div> <div></div>							



Hlavné (pozemné) stavby / budovy s podielom na príslušenstve; pozemok								
Celkové plochy / výmera (m <sup>2</sup> )		Obstavaný priestor - OP (m <sup>3</sup> )	Jednotková všeobecná hodnota			Všeobecná hodnota (Eur)		
Podlahová - PP	Zastavaná - ZP		Eur / m <sup>2</sup> PP	Eur / m <sup>2</sup> ZP	Eur / m <sup>3</sup> 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> <div></div>								

Hlavné (pozemné) stavby / budovy s podielom na príslušenstve a s podielom na pozemku							
Celkové plochy / výmera (m <sup>2</sup> )		Obstavaný priestor - OP (m <sup>3</sup> )	Jednotková všeobecná hodnota			Všeobecná hodnota (Eur)	
Podlahová - PP	Zastavaná - ZP		Eur / m <sup>2</sup> PP	Eur / m <sup>2</sup> ZP	Eur / m <sup>3</sup> 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></div><div>Administratívna budova s.č. 102968 n... : 48,63 %</div></div><div><div></div><div>Administratívna budova s.č. 101212 n... : 39,93 %</div></div><div><div></div><div>Stavba s.č. 101346 na p.č. 7593/5 (S... : 11,37 %</div></div><div><div></div><div>Garáže na p.č. 7599 : 0,07 %</div></div></div> <div></div>							



Rekapitulácia jednotkových všeobecných hodnôt nehnuteľnosti vzťahnutých k výmere pozemku:			
	Výmera (m <sup>2</sup> )	Jednotková všeobecná hodnota (Eur/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup>			
<div><div><div></div><div>Pozemok samostatný</div></div><div><div></div><div>Pozemok s príslušenstvom</div></div><div><div></div><div>Pozemok s príslušenstvom a stavbami</div></div></div>			

### 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.