

100724

Znalec: Ing. Ján Pecho, Stropkovská 5, Bratislava, evidenčné číslo znalca 912692, oprávnený podávať znalecké posudky z odboru Stavebníctvo, odvetvia Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností. Kontakt: 0903 434 069

Zadávateľ: Evanjelická cirkev augsburského vyznania na Slovensku, Generálny biskupský úrad ECAV na Slovensku, Palisády 46, 811 06 Bratislava, IČO 00179213

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 26. 02. 2014

ODBORNÉ VYJADRENIE

číslo 1/2014

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty bytov č. 2, 4, 6, 8, 9, 10, 11, 13 v bytovom dome v Bratislave na ulici M. Bela, súpisné číslo 843, číslo vchodu 2, na parcele č. 3342, katastrálne územie Staré Mesto, obec Bratislava - mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku p. č. 3342, katastrálne územie Staré Mesto, obec Bratislava - mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I k dátumu 19. 11. 2010, pre účel posúdenia účelného nakladania s majetkom predmetnej cirkvi.



Bytový dom M. Bela 2, Bratislava, m. č. Staré Mesto

Počet strán (z toho príloh): 66(z toho 15 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

V Bratislave dňa 19. 05. 2014

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Na základe predložených podkladov stanoviť najpravdepodobnejšiu všeobecnú hodnotu bytov č. 2, 4, 6, 8, 9, 10, 11, 13 v bytovom dome v Bratislave na ulici M. Bela, súpisné číslo 843, číslo vchodu 2, na parcele č. 3342, katastrálne územie Staré Mesto, obec Bratislava - mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku p. č. 3342, katastrálne územie Staré Mesto, obec Bratislava - mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I k dátumu 19. 11. 2010.

2. Dátum vyžiadania odborného vyjadrenia: 26. 02. 2014

3. Dátum, ku ktorému je vypracované odborné vyjadrenie (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 19. 11. 2010

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 19. 11. 2010

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- List vlastníctva číslo 3237, k. ú. Staré Mesto, obec Bratislava m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I, vytvorený cez verejne prístupný katastrálny portál dňa 11. 05. 2014;

- List vlastníctva číslo 8195, k. ú. Staré Mesto, obec Bratislava m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I, vytvorený cez verejne prístupný katastrálny portál dňa 13. 05. 2014;

- Kópia z katastrálnej mapy na predmetnú parcelu, k. ú. Staré Mesto, obec Bratislava m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I, vytvorená cez verejne prístupný katastrálny portál dňa 13. 05. 2014;

- Znalecký posudok č. 104/2010, vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty predmetných bytov, vypracovaný znalcom Ing. Jozefom Korcom, Bratislava dňa 19. 11. 2010;

- Odborné vyjadrenie č. 111/2010 vo veci preskúmania technického stavu predmetného bytového domu Mateja Bela č. 2 v Bratislave, vypracovaného Znaleckou a expertíznou organizáciou, Čapkova 2, Bratislava 06. 10. 2010;

- Pôdorysy jednotlivých podlaží predmetného bytového domu; (súčasť ZP 104/2010)

5.2 Získané znalcom :

- Podklady z dostupných zdrojov o vývoji cien bytov v predmetnej lokalite Bratislavy v m. č. Staré Mesto z www.reality.sk, Realitná príloha vyšla v denníku SME 13.4.2012 a iných;

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

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

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EPIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 500/2005, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Inštrukcia Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 12/2005, č. 19292/2004-53 o organizácii a riadení znaleckej, tlmočnickej a prekladateľskej činnosti a o súčinnosti pri jej kontrole.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť: Pre účel posúdenia účelného nakladania s majetkom predmetnej cirkvi.

II. ODBORNÉ VYJADRENIE

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Nakoľko v čase vypracovania neboli k dispozícii relevantné podklady potrebné pre stanovenie všeobecnej hodnoty metódou porovnania prípadne kombinovanou metódou, všeobecná hodnota bola stanovená metódou polohovej diferenciácie. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Pri výpočte východiskovej hodnoty bol použitý posledne známy koeficient nárastu cien stavebných prác pre IV.Q/2010.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje, najmä identifikácia predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve:

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Bratislava I

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. STARÉ MESTO

Dátum vyhotovenia: 11.05.2014

Katastrálne územie: Staré Mesto

Čas vyhotovenia: 18:40:08

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3237

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
843	3342	9	obytný dom		1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 843 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 8195.

Legenda:

Druh stavby:

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Byt

Vchod :	M.Bela 2	prízemie	Byt č. 2
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu	6064 / 140519		
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník		
10 Svet Čokolády - distribúcia s.r.o., Panská 4, Bratislava, PSČ 811 01, SR			
IČO :	Spoluvlastnícky podiel :		
	1 / 1		
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V-16872/11 zo dňa 26.7.2011.		
Vchod :	M.Bela 2	prízemie	Byt č. 4
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu	13429 / 140519		
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník		
5 Cirkevný zbor Evanjelickej cirkvi augsburského vyznania na Slovensku Bratislava Legionárska, Legionárska 4, Bratislava, PSČ 811 07, SR			
IČO :	Spoluvlastnícky podiel :		
	1 / 2		
Titul nadobudnutia	Darovacia zmluva V-802/13 zo dňa 05.02.2013		
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník		
18 Cirkevný zbor Evanjelickej cirkvi augsburského vyznania na Slovensku Bratislava Dúbravka, Schneidera - Trnavského 2, Bratislava, PSČ 841 01, SR			
IČO :	Spoluvlastnícky podiel :		
	1 / 2		
Titul nadobudnutia	Darovacia zmluva V- 801/13 zo dňa 05.02.2013		
Vchod :	M.Bela 2	1. p.	Byt č. 6
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu	7198 / 140519		
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník		
14 Svet Čokolády - distribúcia s.r.o., Panská 4, Bratislava, PSČ 811 01, SR			
IČO :	Spoluvlastnícky podiel :		
	1 / 1		
Titul nadobudnutia	Zámenná zmluva podľa V-1377/11 zo dňa 9.2.2011		

Vchod :	M.Bela 2	1. p.	Byt č. 8	
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu				11660 / 140519
Účastník právneho vzťahu: Vlastník				
11 Svet Čokolády - distribúcia s.r.o., Panská 4, Bratislava, PSČ 811 01, SR				
IČO :				
Spoluvlastnícky podiel :				1 / 1
Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-16872/11 zo dňa 26.7.2011.				
Vchod :	M.Bela 2	2. p.	Byt č. 10	
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu				8449 / 140519
Účastník právneho vzťahu: Vlastník				
12 Svet Čokolády - distribúcia s.r.o., Panská 4, Bratislava, PSČ 811 01, SR				
IČO :				
Spoluvlastnícky podiel :				1 / 1
Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-16872/11 zo dňa 26.7.2011.				
Vchod :	M.Bela 2	2. p.	Byt č. 11	
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu				7085 / 140519
Účastník právneho vzťahu: Vlastník				
15 Svet Čokolády - distribúcia s.r.o., Panská 4, Bratislava, PSČ 811 01, SR				
IČO :				
Spoluvlastnícky podiel :				1 / 1
Titul nadobudnutia Zámenná zmluva podľa V-1377/11 zo dňa 9.2.2011				
Vchod :	M.Bela 2	2. p.	Byt č. 13	
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu				11838 / 140519
Účastník právneho vzťahu: Vlastník				
13 Svet Čokolády - distribúcia s.r.o., Panská 4, Bratislava, PSČ 811 01, SR				
IČO :				
Spoluvlastnícky podiel :				1 / 1
Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-16872/11 zo dňa 26.7.2011.				
Vchod :	M.Bela 2	2. p.	Byt č. 9	
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu				8910 / 140519
Účastník právneho vzťahu: Vlastník				
16 Svet Čokolády - distribúcia, s.r.o., Panská 4, Bratislava, PSČ 811 01, SR				
IČO :				
Spoluvlastnícky podiel :				1 / 1
Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-23833/11 zo dňa 26.9.2011				

Legenda:

ČASŤ C: ĎALŠIE

Por.č.:

Bez zápisu

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres: Bratislava I

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. STARÉ MESTO

Dátum vyhotovenia: 11.05.2014

Katastrálne územie: Staré Mesto

Čas vyhotovenia: 18:43:10

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 8195

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
3342	772	Zastavané plochy a nádvoria	15	1	5	, 201

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 3342 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3237.

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Druh chránenej nehnuteľnosti:

201 - Nehnuteľná kultúrna pamiatka (národná kultúrna pamiatka)

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku (pozemkoch)

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
2 Svet Čokolády - distribúcia s.r.o., Panská 4, Bratislava, PSČ 811 01, SR		6064 / 140519
IČO :		
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V-16872/11 zo dňa 26.7.2011.	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
3 Cirkevný zbor Evanjelickej cirkvi augsburského vyznania na Slovensku Bratislava Legionárska, Legionárska 4, Bratislava, PSČ 811 07, SR		13429 / 281038
IČO :		
Titul nadobudnutia	Darovacia zmluva V-802/13 zo dňa 05.02.2013	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
4 Svet Čokolády - distribúcia s.r.o., Panská 4, Bratislava, PSČ 811 01, SR		7198 / 140519
IČO :		
Titul nadobudnutia	Zámenná zmluva podľa V-1377/11 zo dňa 9.2.2011	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
5 Svet Čokolády - distribúcia s.r.o., Panská 4, Bratislava, PSČ 811 01, SR		9571 / 140519
IČO :		
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V-16871/11 zo dňa 22.9.2011.	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
6 Svet Čokolády - distribúcia s.r.o., Panská 4, Bratislava, PSČ 811 01, SR		11660 / 140519
IČO :		
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V-16872/11 zo dňa 26.7.2011.	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
Svet Čokolády - distribúcia, s.r.o., Panská 4, Bratislava, PSČ 811 01, SR		

7 Svet Čokolády - distribúcia, s.r.o., Panská 4, Bratislava, PSČ 811 01, SR		8910 / 140519
IČO :		
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V-23833/11zo dňa 26.9.2011	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
8 Svet Čokolády - distribúcia s.r.o., Panská 4, Bratislava, PSČ 811 01, SR		8449 / 140519
IČO :		
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V-16872/11 zo dňa 26.7.2011.	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
9 Svet Čokolády - distribúcia s.r.o., Panská 4, Bratislava, PSČ 811 01, SR		7085 / 140519
IČO :		
Titul nadobudnutia	Zámená zmluva podľa V-1377/11 zo dňa 9.2.2011	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
10 Svet Čokolády - distribúcia s.r.o., Panská 4, Bratislava, PSČ 811 01, SR		10319 / 140519
IČO :		
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V-16871/11 zo dňa 22.9.2011.	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
11 Svet Čokolády - distribúcia s.r.o., Panská 4, Bratislava, PSČ 811 01, SR		11838 / 140519
IČO :		
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V-16872/11 zo dňa 26.7.2011.	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
12 Cirkevný zbor Evanjelickej cirkvi augsburského vyznania na Slovensku Bratislava Dúbravka, Schneidera - Trnavského 2, Bratislava, PSČ 841 01, SR		13429 / 281038
IČO :		
Titul nadobudnutia	Darovacia zmluva V- 801/13 zo dňa 05.02.2013	

ČASŤ C: TARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Obhliadku a zameranie predmetných bytov a bytového domu nebolo možné vykonať. Pri stanovení všeobecnej hodnoty som vychádzal z informácií uvedených vo vyššie znaleckých posudkoch.

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom :

Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom nebolo možné vykonať. Pri stanovení výmer jednotlivých bytov som vychádzal z informácií uvedených vo vyššie uvedenom znaleckom posudku Ing. Korca a z údajov uvedených v liste vlastníctva č. 3237. Doklad preukazujúci začatie užívania predmetného bytového domu nebol predložený. Vychádzal som z údajov uvedeného v znaleckom posudku Ing. Korca.

e) Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Popisné a geodetické údaje katastra nehnuteľností súhlasia so skutočnosťou.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

1. Byty č. 2, 4, 6, 8, 9, 10, 11, 13 v bytovom dome v Bratislave na ulici M. Bela, súpisné číslo 843, číslo vchodu 2, na parcele č. 3342, katastrálne územie Staré Mesto, obec Bratislava - mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku

p. č. 3342, katastrálne územie Staré Mesto, obec Bratislava - mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I.

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: Nie sú.

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 2, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto

POPIS prevzatý zo ZP 104/2010 vypracoval Ing. Jozef Korec

Predmetom ohodnotenia sú byty číslo 2, 4, 6, 8, 9, 10, 11, 13 v obytnom dome súpisné číslo 843 na ulici M. Bela číslo orientačné 2 v Bratislave, zapísaný na liste vlastníctva číslo 3237, katastrálne územie Nové Mesto, spolu so spoluvlastníckym podielom na dome, postavenom na parcele číslo 3342.

TECHNICKÝ A DISPOZIČNÝ POPIS OBYTNÉHO DOMU, ZHODNOTENIE TECHNICKÉHO STAVU
Jedná sa o obytnú budovu situovanú v Bratislave - Starom Meste, situovanú v redovej zástavbe podobných domov na ulici M. Bela.

Obytný dom postavený ako murovaný, tehlový, masívny s jedným podzemným, tromi nadzemnými podlažiami. Do bytov sa vchádza cez spoločný vchod. Na 1. podzemnom podlaží v spoločnom sa nachádzajú spoločné zariadenia domu a pivnice. Dom ďalej pozostáva celkom z 3-och nadzemných podlaží s bytmi. V schodišti nie je osobný výťah. V podlaží sú štyri byty, vo vchode je celkom 13 bytov. Dom je napojený na všetky inžinierske siete.

Spoločnými časťami domu, teda časťami určenými na spoločné užívanie, sú najmä základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami domu sú najmä: sušiareň, práčovňa, STA, bleskozvody, telefónne, vodovodné, kanalizačné, elektrické, plynové a teplotnosné prípojky, spoločné suterénne priestory a spoločné priestory na 1. NP (vstup) ako aj schodiskové zrkadlo.

Zvislá nosná konštrukcia objektu je murovaná so stužujúcimi železobetónovými vencami s tehlovým murivom hr 645 mm. Fasáda zložitá reliefovaná. Stropy sú s rovným podhľadom. Strecha je sedlová, manzardová, krytina pálená. Klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu sú úplné. V spoločných schodiskových priestoroch sú na podestách a schodiskových ramenách podlahy s povrchom z liateho terazza. Povrchovú úpravu stien v spoločných priestoroch tvoria vápenné hlinoké omietky a olejový náter do výšky 135 cm. Elektroinštalácia je iba svetelná. Dom je vybavený domovým telefónom s elektrickým otváraním vchodových dverí. Podľa Štátneho zoznamu nehnuteľných kultúrnych pamiatok bol dom a byt daný do užívania v roku 1895. Objekt nevykazuje známky, že by počas jeho existencie boli na ňom zrealizované zásahy do prvkov dlhodobej životnosti majúce vplyv na jeho celkovú životnosť. Celkový stavebno-technický stav objektu zodpovedá jeho veku.

Oceňovaný byt má číslo 2 a nachádza sa na prvom nadzemnom podlaží (prízemi). Byt pozostáva z 2 izieb, predsiene s kuchyňou, kúpeľne, WC a komory. K bytu patrí aj pivnica č. 06 v podzemnom podlaží. Okná na byte sú pôvodné drevené dvojité s doskovým ostentím. Dvere sú hladké, plné a j zasklené do drevených zárubní.

Podlahy v izbách parketové. Kuchyňa s plynovým sporákom, kuchynskou linkou s drezom a obkladom nad pracovnou linkou. Podlaha lepená - PVC. Kúpeľňa s obmurovanou vaňou a umývadlom. Záchod splachovači. Vykurovanie je lokálne - etážové, kotol na plyn a prípravu TUV, radiátory liatinové. V byte je zriadená prípojka káblovej televízie. Plynomer je umiestnený v chodbe mimo bytu. Byt má pivnicu. Orientácia obytných miestností je prevažne západná. V čase obhliadky možno konštatovať, že byt je v pôvodnom stave, bez zásadnej rekonštrukcie. Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu je vo veľkosti 6064/140519.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

PODLAHOVÁ PLOCHA

Vypočítaná podlahová plocha 60,64 m²

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
 Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,174$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$
 Počet izieb: 2

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $c_{pi} * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,50	7,50	7,43
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,85
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,92
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,97
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,95
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,98
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,99
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	2,97
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,98
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,50
12	Okná	5,00	1,00	5,00	4,95
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,50
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,98
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,99
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,98
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,98
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,99

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$770,93 \text{ €/m}^2 \cdot 60,64 \text{ m}^2$	46 749,20
Technická hodnota	34,66% z 46 749,20 €	16 203,27

2.1.2 Byt č. 4, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto

POPIS prevzatý zo ZP 104/2010 vypracoval Ing. Jozef Korec

Oceňovaný byt má číslo 4 a nachádza sa na prvom nadzemnom podlaží (prizemí). Byt pozostáva z 3 izieb, kuchyne, chodby, kúpeľne, WC a komory. K bytu patrí aj pivnica č. 020 v podzemnom podlaží. Okná na byte sú pôvodné drevené dvojité s doskovým ostiením. Dvere sú hladké, plné a j zasklené do drevených zárubní. Podlahy v izbách parketové. Kuchyňa s plynovým sporákom, kuchynskou linkou s nerezovým drezom a obkladom nad pracovnou doskou. Podlaha lepená - PVC. Kúpeľňa s obmurovanou smaltovanou vaňou a umývadlom. Elektrický bojler. Záchod splachovací. Vykurovanie je lokálne - etážové, kotol na plyn zn. : Protherm, radiátory oceľové, rebrové. V byte je zriadená prípojka káblovej televízie. Plynomer je umiestnený v chodbe mimo bytu. Byt má pivnicu. Orientácia obytných miestností je prevažne západná. V čase obhliadky možno konštatovať, že byt je v pôvodnom stave, bez zásadnej rekonštrukcie.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

PODLAHOVÁ PLOCHA

Vypočítaná podlahová plocha 134,29 m²

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie: $k_k = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,174$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$
Počet izieb: 3

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i \cdot ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,50	7,50	7,43
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,85
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,92
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,97
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,95
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,98
7	Klamlarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,99
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	2,97

20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,98
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,96
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,00	1,00	0,99
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,98
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,48
26	Vykurovanie	2,50	1,50	3,75	3,71
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,97
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,99
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,99
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,50
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,50	1,00	0,99
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,98
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,96
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,80	7,20	7,13
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,48
Spolu		100,00		100,95	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_V = 100,95 / 100 = 1,0095$$

$$VH = RU \cdot k_{cl} \cdot k_K \cdot k_V \cdot k_M \quad [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 \cdot 2,174 \cdot 0,939 \cdot 1,0095 \cdot 1,15$$

$$VH = 770,93 \text{ €/m}^2$$

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	7,43	18,07	95	17,17
Murivo	17,85	43,41	95	41,24
Stropy	7,92	19,26	90	17,33
Schodisko	2,97	7,22	85	6,14
Krov	4,95	12,04	60	7,22
Súčet	41,12			89,10

Základná životnosť stavby:
Stav prvkov dlhodobej životnosti:

150 rokov
89,10 %

Základná zostatková životnosť:

$$TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2 \cdot ZZ^2} - V \right] = \left[150 + \frac{115^3}{2 \cdot 150^2} - 115 \right] \approx 69 \text{ rokov}$$

Zostatková životnosť:

$$T = 89,10 \% \text{ z } 69 \text{ rokov} \approx 61 \text{ rokov}$$

Predpokladaná životnosť:

$$Z = V + T = 115 + 61 = 176 \text{ rokov}$$

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 2, M. Béla 2, Bratislava m. č. Staré Mesto	1895	115	61	176	65,34	34,66

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,98
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,50
12	Okná	5,00	1,00	5,00	4,95
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,50
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,98
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,99
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,98
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,98
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,99
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,98
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,96
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,00	1,00	0,99
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,98
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,48
26	Vykurovanie	2,50	1,50	3,75	3,71
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,97
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,99
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,99
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,50
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,50	1,00	0,99
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,98
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,96
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,80	7,20	7,13
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,48
Spolu		100,00		100,95	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 100,95 / 100 = 1,0095$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 \cdot 2,174 \cdot 0,939 \cdot 1,0095 \cdot 1,15$$

$$VH = 770,93 \text{ €/m}^2$$

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	7,43	18,07	95	17,17
Murivo	17,85	43,41	95	41,24
Stropy	7,92	19,26	90	17,33
Schodisko	2,97	7,22	85	6,14
Krov	4,95	12,04	60	7,22
Súčet	41,12			89,10

Základná životnosť stavby: 150 rokov
Stav prvkov dlhodobej životnosti: 89,10 %

Základná zostatková životnosť: $TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2 \cdot ZZ^2} \cdot V \right] = \left[150 + \frac{115^3}{2 \cdot 150^2} \cdot 115 \right] \approx 69 \text{ rokov}$

Zostatková životnosť: $T = 89,10 \% \text{ z } 69 \text{ rokov} \approx 61 \text{ rokov}$

Predpokladaná životnosť: $Z = V + T = 115 + 61 = 176 \text{ rokov}$

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 4, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto	1895	115	61	176	65,34	34,66

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$770,93 \text{ €/m}^2 \cdot 134,29 \text{ m}^2$	103 528,19
Technická hodnota	$34,66\% \text{ z } 103 528,19 \text{ €}$	35 882,87

2.1.3 Byt č. 6, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto

POPIS prevzatý zo ZP 104/2010 vypracoval Ing. Jozef Korec

Oceňovaný byt má číslo 6 a nachádza sa na druhom nadzemnom podlaží (1. poschodie). Byt pozostáva z 2 izieb, predsiene s kuchyňou, kúpeľne spolu s WC a komory. K bytu patrí aj pivnica č. 05 v podzemnom podlaží. Okná na byte sú pôvodné drevené dvojité s doskovým ostiením. Dvere sú hladké, plné a j zasklené do drevených zárubní. Podlahy v izbách parketové. Kuchyňa s plynovým sporákom, kuchynskou linkou s drezom a obkladom nad pracovnou linkou. Podlaha lepená - PVC. Kúpeľňa s obmurovanou liatinovou vaňou a umývadlom. Záchod splachovací, kombi v kúpeľni. Vykurovanie je lokálne - etážové, kotol na plyn zn.: Junkers a prípravu TÖV, radiátory oceľové, rebrové . V byte je zriadená prípojka káblovej televízie. Plynomer je umiestnený v chodbe mimo bytu. Byt má pivnicu. Orientácia obytných miestností je prevažne západná. V čase obhliadky možno konštatovať, že byt je v pôvodnom stave, bez zásadnej rekonštrukcie.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

PODLAHOVÁ PLOCHA

Vypočítaná podlahová plocha 71,98 m²

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
 Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,174$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$
 Počet izieb: 2

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,50	7,50	7,43
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,85
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,92
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,97
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,95
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,98
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,99
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	2,97
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,98
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,50
12	Okná	5,00	1,00	5,00	4,95
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,50
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,98
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,99
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,98
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,98
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,99
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,98
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,96
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,00	1,00	0,99
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,98
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,48
26	Vykurovanie	2,50	1,50	3,75	3,71
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,97
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,99
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,99
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,50
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,50	1,00	0,99
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,98
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,96
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,80	7,20	7,13
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,48
Spolu		100,00		100,95	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$\begin{aligned}
 k_v &= 100,95 / 100 = 1,0095 \\
 V_H &= RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \quad [€/m^2] \\
 V_H &= 325,30 €/m^2 * 2,174 * 0,939 * 1,0095 * 1,15 \\
 V_H &= 770,93 €/m^2
 \end{aligned}$$

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	7,43	18,07	95	17,17
Murivo	17,85	43,41	95	41,24
Stropy	7,92	19,26	90	17,33
Schodisko	2,97	7,22	85	6,14
Krov	4,95	12,04	60	7,22
Súčet	41,12			89,10

Základná životnosť stavby: 150 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti: 89,10 %

Základná zostatková životnosť:
$$TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2 \cdot ZZ^2} - V \right] = \left[150 + \frac{115^3}{2 \cdot 150^2} - 115 \right] \approx 69 \text{ rokov}$$

Zostatková životnosť: $T = 89,10 \% \cdot 69 \text{ rokov} \approx 61 \text{ rokov}$

Predpokladaná životnosť: $Z = V + T = 115 + 61 = 176 \text{ rokov}$

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 6, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto	1895	115	61	176	65,34	34,66

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$770,93 \text{ €/m}^2 \cdot 71,98 \text{ m}^2$	55 491,54
Technická hodnota	$34,66\% \cdot 55 491,54 \text{ €}$	19 233,37

2.1.4 Byt č. 8, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto

POPIS prevzatý zo ZP 104/2010 vypracoval Ing. Jozef Korec

Oceňovaný byt má číslo 8 a nachádza sa na druhom nadzemnom podlaží (1. poschodie). Byt pozostáva z 3 izieb, chodby, kuchyne, kúpeľne, predsieni, WC a komory. K bytu patrí aj pivnica č. 010 v podzemnom podlaží. Okná na byte sú pôvodne drevené dvojité s doskovým ostiením. Dvere sú hladké, plné a j zasklené do drevených zárubní. Podlahy v izbách parketové. Kuchyňa s plynovým sporákom, kuchynskou linkou s drezom a obkladom nad pracovnou linkou. Podlaha lepená - PVC. Kúpeľňa s obmurovanou liatinovou vaňou a umývadlom. Záchod splachovací s umývadielkom. Vykurovanie je lokálne, plynovými pecami Gamat. Teplá voda cez prietokový ohrievač vody. V byte je zriadená prípojka káblovej televízie. Plynomer je umiestnený v chodbe mimo bytu. Byt má pivnicu . Orientácia obytných miestností je prevažne severná. V čase obhliadky možno konštatovať, že byt je v pôvodnom stave, bez zásadnej rekonštrukcie.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové

KS: 112 2 Trojbytové a viachytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
116,60	116,60
Vypočítaná podlahová plocha	116,60

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,174$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,15$
Počet izieb:	3

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,50	7,50	7,52
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,04
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,02
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,01
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,02
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,01
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,00
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	3,01
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,01
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,50
12	Okná	5,00	1,00	5,00	5,02
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,50
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,01
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,00
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,01
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,01
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,01
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,01
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,00	1,00	1,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,01
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,51
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,51
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,01
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,00

30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,50
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,50	1,00	1,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,01
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,01
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,80	7,20	7,22
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,51
	Spolu	100,00		99,70	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 99,70 / 100 = 0,997$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 2,174 * 0,939 * 0,9970 * 1,15$$

$$VH = 761,38 €/m^2$$

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	7,52	18,07	95	17,17
Murivo	18,04	43,37	95	41,20
Stropy	8,02	19,27	90	17,34
Schodisko	3,01	7,23	85	6,15
Krov	5,02	12,06	60	7,24
Súčet	41,61			89,10

Základná životnosť stavby: 150 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti: 89,10 %

Základná zostatková životnosť:

$$TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2 * ZZ^2} - V \right] = \left[150 + \frac{115^3}{2 * 150^2} - 115 \right] \approx 69 \text{ rokov}$$

Zostatková životnosť:

$$T = 89,10 \% \text{ z } 69 \text{ rokov} \approx 61 \text{ rokov}$$

Predpokladaná životnosť:

$$Z = V + T = 115 + 61 = 176 \text{ rokov}$$

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 8, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto	1895	115	61	176	65,34	34,66

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$761,38 €/m^2 * 116,6 m^2$	88 776,91
Technická hodnota	$34,66\% \text{ z } 88 776,91 €$	30 770,08

2.1.5 Byt č. 9, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto

POPIS prevzatý zo ZP 104/2010 vypracoval Ing. Jozef Korec

Oceňovaný byt má číslo 9 a nachádza sa na treťom nadzemnom podlaží (2. poschodie). Byt pozostáva s 2 izieb, chodby, kuchyne, kúpeľne spolu s WC a komory. K bytu patrí aj pivnica č. 07 v podzemnom podlaží. Okná na byte sú

pôvodné drevené dvojité s doskovým ostentím. Dvere sú hladké, plné a j zasklené do drevených zárubní. Podlahy v izbách parketové. Kuchyňa s plynovým sporákom, kuchynskou linkou s drezom a obkladom nad pracovnou linkou. Podlaha lepená - PVC. Kúpeľňa s obmurovanou liatinovou vaňou a umývadlom. Záchod splachovací kombi. Vykurovanie je lokálne, v kuchyni osadený kotol ÚK zn. Mora, radiátory oceľové, rebrové. V byte je zriadená prípojka káblovej televízie. Plynomer je umiestnený v chodbe mimo bytu. Byt má pivnicu. Orientácia obytných miestností je západná. V čase obhliadky možno konštatovať, že byt je v pôvodnom stave, bez zásadnej rekonštrukcie.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
89,10	89,10
Vypočítaná podlahová plocha	89,10

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
 Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,174$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$
 Počet izieb: 2

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i \cdot ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,50	7,50	7,43
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,85
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,92
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,97
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,95
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,98
7	Klamlarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,99
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	2,97
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,98
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,50
12	Okná	5,00	1,00	5,00	4,95
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,50
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,98
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,99
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,98

18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,98
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,99
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,98
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,96
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,00	1,00	0,99
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,98
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,48
26	Vykurovanie	2,50	1,50	3,75	3,71
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,97
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,99
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,99
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,50
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,50	1,00	0,99
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,98
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,96
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,80	7,20	7,13
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,48
Spolu		100,00		100,95	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 100,95 / 100 = 1,0095$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 \cdot 2,174 \cdot 0,939 \cdot 1,0095 \cdot 1,15$$

$$VH = 770,93 €/m^2$$

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	7,43	18,07	95	17,17
Murivo	17,85	43,41	95	41,24
Stropy	7,92	19,26	90	17,33
Schodisko	2,97	7,22	85	6,14
Krov	4,95	12,04	60	7,22
Súčet	41,12			89,10

Základná životnosť stavby:

150 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti:

89,10 %

Základná zostatková životnosť:

$$TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2 \cdot ZZ^2} - V \right] = \left[150 + \frac{115^3}{2 \cdot 150^2} - 115 \right] \approx 69 \text{ rokov}$$

Zostatková životnosť:

$$T = 89,10 \% \text{ z } 69 \text{ rokov} \approx 61 \text{ rokov}$$

Predpokladaná životnosť:

$$Z = V + T = 115 + 61 = 176 \text{ rokov}$$

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 9, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto	1895	115	61	176	65,34	34,66

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$770,93 \text{ €/m}^2 \cdot 89,1 \text{ m}^2$	68 689,86
Technická hodnota	$34,66\% \text{ z } 68 689,86 \text{ €}$	23 807,91

2.1.6 Byt č. 10, M. Bela 2, Bratislava m. č. Staré Mesto

POPIS prevzatý zo ZP 104/2010 vypracoval Ing. Jozef Korec

Oceňovaný byt má číslo 10 a nachádza sa na treťom nadzemnom podlaží (2. poschodie). Byt pozostáva z 2 izieb, chodby, kuchyne, kúpeľne spolu s WC a komory. K bytu patrí aj pivnica č. 011 v podzemnom podlaží. Okná na byte sú pôvodné drevené dvojité s doskovým ostiením. Dvere sú hladké, plné a j zasklené do drevených zárubní. Podlahy v izbách parketové. Kuchyňa s plynovým sporákom, kuchynskou linkou s drezom a obkladom nad pracovnou linkou. Podlaha lepená - PVC. Kúpeľňa s obmurovanou liatinovou vaňou a umývadlom. Záchod splachovací v kúpeľni. Vykurovanie je lokálne, plynové pece Gamat. Prietokový plynový ohrievač vody zn.. Mors. V byte je zriadená prípojka káblovej televízie. Plynomer je umiestnený v chodbe mimo bytu. Byt má pivnicu. Orientácia obytných miestností je západná. V čase obhliadky možno konštatovať, že byt je v pôvodnom stave, bez zásadnej rekonštrukcie.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

PODLAHOVÁ PLOCHA

Vypočítaná podlahová plocha 84,49 m²

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
 Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,174$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$
 Počet izieb: 2

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i \cdot ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,50	7,50	7,52
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,04
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,02
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,01

5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,02
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,01
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,00
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	3,01
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,01
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,50
12	Okná	5,00	1,00	5,00	5,02
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,50
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,01
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,00
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,01
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,01
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,01
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,01
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,00	1,00	1,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,01
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,51
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,51
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,01
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,50
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,50	1,00	1,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,01
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,01
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,80	7,20	7,22
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,51
Spolu		100,00		99,70	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 99,70 / 100 = 0,997$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 \cdot 2,174 \cdot 0,939 \cdot 0,9970 \cdot 1,15$$

$$VH = 761,38 \text{ €/m}^2$$

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	7,52	18,07	95	17,17
Murivo	18,04	43,37	95	41,20
Stropy	8,02	19,27	90	17,34
Schodisko	3,01	7,23	85	6,15