

Znalec: Ing. Peter Kapusta

Zadávateľ: Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám.č.1, 814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): písomná objednávka č.OTS1400171 OTZ/14/Kapusta/Objekt2 zo dňa 21.1.2014

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 16/2014

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty stavby-prevádzkového pavilónu bez súpisného čísla, situovaného v areáli PKO na Nábr.arm.gen.L.Svobodu v Bratislave-mestskej časti Staré Mesto,na pozemku parc.č.22372/8,v k.ú.Staré Mesto,pre účely vyradenia z účtovníctva.

Počet listov : 20 (z toho 9 príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu stavby-prevádzkového pavilónu bez súpisného čísla, situovaného v areáli PKO na Nábr.arm.gen.L.Svobodu v Bratislave-mestskej časti Staré Mesto, na pozemku parc.č.22372/8, v k.ú.Staré Mesto.

2. Dátum vyžiadania posudku:

21.1.2014

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):

4.2.2014

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

4.2.2014

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Kópia z katastrálnej mapy
- Informácie o ohodnocovanej nehnuteľnosti

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.8378, k.ú.Staré Mesto, zo dňa 4.2.2014, vytvorený cez katastrálny portál
- Zameranie a zakreslenie skutočného stavu stavby
- Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení novely vyhl.č. 626/2007 Z.z., vyhl.č. 605/2008 Z.z. a vyhl. č.254/2010 Z.z.

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, v znení novely zák.č. 93/2006 Z.z., zák.č. 522/2007 Z.z. a zák.č. 520/2008 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. (ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.) v znení novely vyhl.č. 500/2005 Z.z., vyhl.č. 534/2008 Z.z. a vyhl.č. 33/2009 Z.z.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov (zák. č. 103/1990 Zb., zák. č. 262/1992 Zb. a zák. č. 237/2000 Z.z.)
- 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
- Vyhláška Štatistického úradu SR č.323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, schválená Ministerstvom spravodlivosti SR
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

- Pre účely vyradenia stavby z účtovníctva z titulu jej poškodenia požiarom.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy, zdôvodnenie výberu, podmienky výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie o použitých rozpočtových ukazovateľoch na stanovenie východiskovej hodnoty :

Použitá je metóda polohovej diferenciácie - príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších noviel.

Metódu polohovej diferenciácie som zvolil pre výpočet VŠH ako štandardnú metódu, ktorá celkom dobre vystihuje trhové ceny obdobných nehnuteľností v danej lokalite a danom čase. 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). Koeficienty zastavanej plochy, vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky a jednotlivých konštrukčných prvkov, sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 4.štvrtrok 2014.

Všeobecná hodnota 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 neprímeranou pohnutkou. Porovnávaciu metódu som nepoužil z dôvodu, že pre výpočet všeobecnej hodnoty pre daný typ nehnuteľností nie sú k dispozícii relevantné podkladové materiály na porovnávanie (kúpne zmluvy a pod.). Výnosovú metódu som nepoužil z dôvodu, že sa jedná o stavbu, ktorá v súčasnosti nie je schopná dosahovať výnosy formou prenájmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje, identifikácia predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve (v znaleckých posudkoch v súvislosti s výstavbou diaľnic alebo líniových stavieb postačuje len identifikácia predmetu posúdenia podľa overeného geometrického plánu alebo ak tak ustanovuje osobitný predpis podľa predbežného geometrického plánu) :

-podľa listu vlastníctva č.8378, k.ú.staré Mesto

A. Majetková podstata:

PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape

- parc.č.: 22372/8 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 230 m² 17 1

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

17 - pozemok na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

Kód umiestnenia pozemku

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Henbury Development, s.r.o., Hodžovo nám.2, Bratislava, PSČ 811 06, SR

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva V-12720/06 zo dňa 7.9.2006

C. Ťarchy:

Por.č.: 1

záložné právo v prospech Tatra banky, a.s., (IČO: 00686930) na pozemok parc.č.22372/8 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 230m², podľa V-18930/06 zo dňa 18.12.2006

Iné údaje:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia, dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie :

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 4.2.2014.

- Zameranie vykonané dňa 4.2.2014.

- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 4.2.2014.

d) Porovnanie projektovej a stavebnej dokumentácie (technická dokumentácia) so zisteným skutočným stavom:

Technická dokumentácia nebola poskytnutá žiadna. Skutočný stav bol zistený meraním a je zakreslený v prílohách znaleckého posudku. Vek stavby určujem na základe informácií, poskytnutých objednávateľom.

e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Ohodnocovaná stavba-objekt nie je zapísaný v KN na LV, je bez prideleného súpisného čísla. Je zakreslený v kópii z katastrálnej mapy v obrysoch, ktoré úplne nie sú zhodné so skutočným stavom. V kópii z kat. mapy nie je zakreslené vonkajšie schodisko- vď. príloha č.8 posudku.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia; stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností, sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené :

1. Prevádzkový pavilón - na parc.č.22372/8

2. Vonkajšie úpravy-vonkajšie schody - na parc.č.22372/45

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

1. Pozemok pod stavbou-parc.č.22372/8

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY**2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)****2.1.1 Prevádzkový pavilón****POPIS STAVBY**

Ohodnocovaná nehnuteľnosť-prevádzkový pavilón je situovaný na pozemku parc.č.22372/8,v k.ú.Staré Mesto,v areáli PKO na Nábr.arm.gen.L.Svobodu.Posudzovaná stavba bola postavená v roku cca 1975.V roku 2013 bola poškodená požiarom-stav je zrejmý z priloženej fotodokumentácie.Vlastník plánuje predmetnú stavbu-objekt zbúrať v roku 2014,z uvedeného dôvodu uvažujem zo zostatkovou životnosťou 1 rok.

Stavebno-technické prevedenie:

jedná sa o samostatne stojaci objekt,dvojpodlažný,bez podpivničenia,s plochou strechou so spádom.Objekt je kovovej konštrukcie-stĺpy,prievlaky a nosníky stropov a zastrešenia.Základy tvoria ŽB pätky,do ktorých sú ukotvené zvislé nosné konštrukcie-stĺpy a betónová doska,na ktorej je uložená celá kovová konštrukcia.Vnútorne schody na poschodie sú kovovej konštrukcie-bez povrchovej úpravy stupňov.Vonkajšie schody na SZ strane objektu(vedúce na poschodie) sú taktiež kovovej konštrukcie,uložené na oceľových nosníkoch a stĺpoch.V stredovej časti objektu(na prízemí a poschodí)-okolo vnútorného schodiska sú vnútorné priečky z tehlového muriva.Obvodové steny tvorí nenosná kovová konštrukcia (pozostávajúca z okien a dverí), ktorá pred požiarom bola celá presklená,v súčasnosti sú iba rámy okien a dverí.Objekt má klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu.Všetky ostatné konštrukcie-povrchové vrstvy podláh,podhlady stropov,rozvody inštalácií,zariaďovacie predmety boli požiarom zničené.Zostávajúce konštrukcie posudzujem podľa stupňa poškodenosti-vyjadrením % dokončenosti.Podľa poznatkov z obhliadky konštatujem,že rozsah poškodenia objektu je veľký,príčom poškodenie malo vplyv aj na statiku niektorých konštrukcií a prvkov.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
9,33*24,48*0,25	57,10
Vrchná stavba	
9,33*24,48*2,85+9,33*24,48*2,70	1 267,61
Zastrešenie	
10,73*25,88*0,50	138,85
Obstavaný priestor stavby celkom	1 463,56

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Zatriedenie stavby:**

JKSO: budovy pre riadenie, správu a administratívu - ostatné

KS: 1220 Budovy pre administratívu

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 802 / 30,1260 = 93,01 €/m³Koeficient konštrukcie: k_K = 1,032 (kovová)**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	9,33*24,48	228,4	Repr. 2,85		2,85
Nadzemné	2	9,33*24,48	228,4	Repr. 2,70		2,7

Priemerná zastavaná plocha: $(228,4 + 228,4) / 2 = 228,40 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(228,4 * 2,85 + 228,4 * 2,7) / (228,4 + 228,4) = 2,78 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 228,4) = 1,0251$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,78) = 1,0554$

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 [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
	Konštrukcie podľa RU						
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	14,81	100	14,81
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	31,49	85	26,77
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	16,67	90	15,00
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	12,96	90	11,66
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	3,70	50	1,85
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,85	85	1,57
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	12,96	10	1,30
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
10	Schody	3,00	1,00	3,00	5,56	20	1,11
11	Dvere	3,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
13	Okná	5,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
15	Vykurovanie	4,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
25	Ostatné	6,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
	Spolu	100,00		54,00	100,00		74,07

Rozostavanosť stavby: 74,07 %
Nedokončenosť stavby: 25,93 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 54,00 / 100 = 0,5400$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,227$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$
Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$
 $VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 2,227 * 0,5400 * 1,0251 * 1,0554 * 1,032 * 1,15$
 $VH = 143,6165 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prevádzkový pavilón	1975	39	1	40	97,50	2,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$1463,56 \text{ m}^3 * 143,6165 \text{ €/m}^3$	210 191,36
Nedokončenosť	-25,93 % z 210 191,36	-54 502,62
Východisková hodnota		155 688,74
Technická hodnota	2,50 % z 155 688,74 €	3 892,22

Dokončenosť stavby: $(155 688,74\text{€} / 210 191,36\text{€}) * 100 \% = 74,07 \%$

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Vonkajšie schody

Vonkajšie schody sú situované na SZ strane objektu, sú situované na pozemku parc.č.22372/45. Schody sú kovovej konštrukcie-stupne sú uložené na oceľových nosníkoch, uložených na oceľových stĺpoch, zabetónovaných v zemi. Schody slúžili k prístupu do časti priestorov na poschodí objektu. Ukončenie životnosti viažem na prevádzkový pavilón.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.9. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z dosiek z príř. terazza
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $830/30,1260 = 27,55 \text{ €/bm}$ stupňa
Počet merných jednotiek: $1,18*26 = 30,68 \text{ bm}$ stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,227$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody	1975	39	1	40	97,50	2,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$30,68 \text{ bm}$ stupňa * $27,55 \text{ €/bm}$ stupňa * $2,227 * 1,15$	2 164,69
Technická hodnota	2,50 % z 2 164,69 €	54,12

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Prevádzkový pavilón	155 688,74	3 892,22

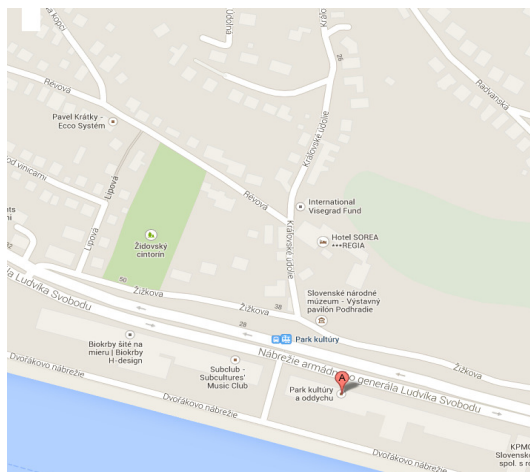
Vonkajšie schody	2 164,69	54,12
Celkom:	157 853,43	3 946,34

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - prevádzkový pavilón je situovaný v areáli PKO na Nábr.arm.gen.L.Svobodu v Bratislave-m.č.Staré Mesto.Objekt je situovaný na pozemku parc.č.22372/8,v k.ú.Staré Mesto.Objekt je zničený požiarom z roku 2013.

Poloha objektu na ul.Nábr.arm.gen.L.Svobodu, v Bratislave - m.č.Staré Mesto:



b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Posudzovaný objekt sa za súčasného technického stavu nedá využívať.Najvhodnejšie riešenie sa predpokladá jeho zbúranie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti,najmä závady viaznúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Podľa výpisu z LV č.8378 je vlastníkom pozemku pod stavbou-objektom subjekt-Henbury Development,s.r.o. Bratislava.Stavba nie je zapísaná v KN na LV.Súčasný technický stav neumožňuje jej využívanie.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,7

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,700 + 1,400)	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	III. trieda - 90 % = (0,700 - 0,630)	0,070

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	KPDI	Váha VI	Výsledok KPDI*VI
-------	-------	--------	------	---------	------------------

1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,700	13	9,1000
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,400	30	42,0000
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,070	8	0,5600
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	1,400	7	9,8000
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	znižujúce cenu nehnuteľnosti - je potrebné ho odstrániť	V.	0,070	6	0,4200
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,700	10	7,0000
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,100	9	18,9000
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	vysoká hustota obyvateľstva	III.	0,700	6	4,2000
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,700	5	3,5000
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,100	6	12,6000
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,400	7	9,8000
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	2,100	7	14,7000
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,400	10	14,0000
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,700	8	5,6000
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,400	9	12,6000
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,700	8	5,6000
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,070	7	0,4900
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,070	4	0,2800
19	Názor znalca				
	veľmi problematická nehnuteľnosť	V.	0,070	20	1,4000
	Spolu			180	172,55

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
-------	---------	---------

Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 172,55 / 180$	0,959
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 3\,946,34 \text{ €} * 0,959$	3 784,54 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 3 784,54 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 0,00 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Prevádzkový pavilón	3 732,64
Vonkajšie schody	51,90
Spolu VŠH	3 784,54
Zaokrúhlená VŠH spolu	3 780,00
SKK	113 876,28

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **3 780,00 €**

Slovom: **Tritisícsedemstoosemdesiat Eur**

Konverzný kurz 1 € = 30,1260 SKK

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú mi známe žiadne iné riziká spojené s užívaním predmetnej nehnuteľnosti ako tie, ktoré sú citované v znaleckom posudku.

V Bratislave, dňa: 12.2.2014

Ing. Peter Kapusta
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Kópia z katastrálnej mapy
4. Výpis z LV č.8378
5. Pôdorysy podlaží+rez
6. Fotodokumentácia
7. Znalecká doložka

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky zo dňa 1.8.2005 pre odbor 370000 stavebníctvo, odvetvie 370100 pozemné stavby a 371002 odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911 517.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 16/2014 znaleckého denníka č. 1 - 2013.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č.16/2014.

Ing. Peter Kapusta