

Znalec: Ing. Peter Kapusta

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

Číslo spisu (objednávky): písomná objednávka č. OTS1303469 OTZ/Kapusta/Objekt11 zo dňa 6.11.2013

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 127/2013

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty sociálno - prevádzkovej budovy súp.č.7768 s príslušenstvom, na Kalinčiakovej ulici v Bratislave - mestskej časti Nové Mesto, situovanej na pozemkoch parc.č.11280/46 a 11280/57, v k.ú.Nové Mesto (zapísanej na LV č.5148), pre účely účtovníctva.

Počet listov : 27 (z toho 12 príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu sociálno - prevádzkovej budovy súp.č.7768 s príslušenstvom, na Kalinčiakovej ulici v Bratislave - mestskej časti Nové Mesto, situovanej na pozemkoch parc.č.11280/46 a 11280/57, v k.ú.Nové Mesto (zapísanej na LV č.5148).

2. Dátum vyžiadania posudku:

6.11.2013

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

13.11.2013

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

13.11.2013

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5148, k.ú. Nové Mesto, zo dňa 27.9.2013, vyhotovený programom WISKAN - VÚGK 2003-9
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1, k.ú. Nové Mesto, zo dňa 14.11.2013, vyhotovený cez verejný katastrálny portál
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu budovy
- Informácie poskytnuté pracovníkmi Slovenského zväzu cyklistiky a Slovenského združenia telesnej kultúry
- 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 katastrálnych nehnuteľnostiach 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 účtovníctva.

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 diferenciacie - príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších noviel.

Metódu polohovej diferenciacie 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", vydané 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 ŠU SR platných pre 3.štvrtrok 2013.

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 neprimeranou pohnútkou. Porovnávaciu metódu som nepoužil z dôvodu, že pre výpočet všeobecnej hodnoty pre daný typ nehnuteľnosti nie sú k dispozícii relevantné podkladové materiály na porovnanie (kúpne zmluvy a pod.).

Výnosovú metódu som nepoužil z dôvodu, že nehnuteľnosť v havárijnom technickom stave, ktorý neumožňuje 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. 5148**, k.ú. Nové Mesto

A. Majetková podstata:

PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape

- parc.č.: 11280/46 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 591 m² 16 1

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

16 - pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Kód umiestnenia pozemku

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

STAVBY

- súpisné číslo: 7768 - na parc. 11280/46 20 1

- súpisné číslo: 7768 - na parc. 11280/57 20 1

Iné údaje:

- parcela 11280/57 pod stavbou je evidovaná na LV č.1

Legenda:

Kód druhu stavby

20 - iná budova

Kód umiestnenia stavby

1 - stavba postavená na zemskom povrchu

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto Slovenskej republiky, Primaciálne nám.č.1, Bratislava, PSČ 814 99, SR
IČO: 00603481
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Zámenná zmluva V-2341/2008 zo dňa 8.2.2008

C. Ťarchy:

Bez zápisu

Iné údaje:

Rozhodnutie o zrušení súpisného čísla č. Star - 22/2012 zo dňa 9.1.2012 a č. Star 22/1/2012 zo dňa 9.1.2012

- podľa listu vlastníctva **č. 1**, k.ú. Nové Mesto

A. Majetková podstata:

PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape

- parc.č.: 11280/57 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 26 m² 16 1 5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parc.č.11280/57 je evidovaný na LV č.5148.

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

16 - pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Kód umiestnenia pozemku

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

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

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nám.č.1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

IČO: 00603481

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Viď. LV v prílohách znaleckého posudku.

C. Ťarchy:

Viď. LV v prílohách znaleckého posudku.

Iné údaje:

Viď. LV v prílohách znaleckého posudku.

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

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 6. a 13.11.2013 za účasti zástupcu vlastníka.

- Zameranie vykonané dňa 6. a 13.11.2013.

- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 6. a 13.11.2013.

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

Technická dokumentácia nebola poskytnutá žiadna. Pre túto skutočnosť sa nedal porovnať súlad skutočného stavu s dokumentáciou. Skutočný stav budovy bol preto zistený zameraním a je zakreslený v prílohách znaleckého posudku.

Vek stavby - sociálno - prevádzkovej budovy stanovujem odborným odhadom na základe informácií, poskytnutých pracovníkmi Slovenského zväzu cyklistiky a Slovenského združenia telesnej kultúry. Pri obhliadke som konštatoval, že objekt je zdevastovaný, je vo veľmi v zlom-havárijom technickom stave (popis je bližšie uvádzaný pri samotnej budove). Príslušenstvo tvorí plot zo strany Kalinčiakovej ulice a ulice Odbojárův.

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

Stavba - administratívno - prevádzková budova je zakreslená v kópii z katastrálnej mapy v obrysoch, ktoré zodpovedajú skutočnosti. Stavba je zapísaná v LV č.5148 bez popisného spôsobu s číselným kódom "20", uvedený kód prináleží stavbe "iná budova". Pozemky sú zakreslené v kópii z katastrálnej mapy v obrysoch, ktoré zodpovedajú skutočnému stavu.

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. Sociálno - prevádzková budova súp.č.7768 - na parc.č.11280/46 a 11280/57

2. Vonkajšie úpravy

3. Ploty

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

Pozemky parc.č. 11280/46 a 11280/57.

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Sociálno-prevádzková budova súp.č.7768

POPIS STAVBY

Objekt- Sociálno - prevádzková budova je situovaná na Kalinčiakovej ulici, v Bratislave - mestskej časti Nové Mesto, na pozemkoch parc.č.11280/46,57,k.ú.Nové Mesto. Objekt - budova má pridelené súpisné číslo - 7768, orientačné číslo má pridelené - 27/A.

Na základe informácií, ktoré mi boli poskytnuté pracovníkmi organizácií - Slovenský zväz cyklistiky, Junácka č.6, Bratislava a Slovenské združenie telesnej kultúry, Junácka č.6, Bratislava uvádzam nasledovnú chronológiu výstavby budovy: budova sa začala stavať v roku 1987, do roku 1989 bola zrealizovaná hrubá stavba, v rokoch 1990 až 1993 sa s realizáciou nepokračovalo, v dôsledku spoločenských zmien vo federálnej republike, ako aj následného rozdelenia. S prácami na dokončovaní sa pokračovalo až v roku 1993 v rámci II.etapy. Budova bola skolaudovaná v rokoch 1997-1998. Budova je dvojpodlažná, má 1 nadzemné podlažie (prízemie) a 1 podzemné podlažie (suterén), ktoré je polozapustené. Založená je na betónových základových pásoch a pätkách. Nosnú konštrukciu tvori železobetónový monolitický skelet - stĺpy, prievlaky, nosníky, stropné dosky, ktorá je opláštená zo štyroch strán zatepleným murivom. Vnútorne deliace priečky sú murované. Strecha je plochá so spádom. Strešná krytina - živičná zvarovaná, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plech, hromozvod, okná hliníkové s presklením, vonkajšie hlavné vstupné dvere ako aj dvere na terasu prízemia plastové s presklením, vnútorné hladké plné a presklené v oceľových zárubniach. Podlahy sú z PVC, v sociálnych zariadeniach je keramická dlažba. V sociálnych zariadeniach a kuchynke sú keramické obklady stien. Budova je napojená na verejné rozvody inžinierskych sietí - voda, kanalizácia, plyn, elektrina, slaboprúd (funkčnosť prípojok je otázná). Budova mala riešené vykurovanie z vlastnej kotolne. V súčasnosti je budova nefunkčná, nie je schopná riadneho a bezpečného užívania z titulu jej súčasného nevyhovujúceho technického stavu. Budova nie je užívaná už viacej rokov. Budova má zabedené okná i dvere v 1.podzemnom podlaží (preventívne opatrenie proti vniknutiu bezdomovcov-ukazuje sa, že neúčinné). Vonkajšie omietky sú na báze silikátových hmôt, vnútorné vápenné hladké.

Pri obhliadke budovy som konštatoval, že na viacerých miestach v 1. a 2.NP sú viditeľné pozostatky po vandalizme bezdomovcov, ktorí napriek zabezpečeniu do budovy vnikli a celý interiér značne poškodili - povytŕhané: rozvody elektroinštalácie + vypínače + zásuvky + svietidlá, rozvody kúrenia + vykurovacie telesá, prevažná časť zariadení predmetov v sociálnych zariadeniach - WC misy, umývadlá, pisoáre, výlevky, všetky vodovodné batérie + sprchy, drvivá časť dverných krídiel dverí, podlahovina v miestnostiach, podstatná časť okien v suteréne. Pri obhliadke som ďalej konštatoval - poškodenie muriva - priečok v niektorých miestnostiach suterénu. Na prízemí a v suteréne boli niektoré priestory poškodené (hlavne omietky) v dôsledku požiarov, ktoré sa vyskytli v budove. Na vonkajšej fasáde budovy som zistil poškodenie a opadanie omietky na niektorých miestach, zatečené a skorodované výstuže v betónových prvkoch terasy (viď.fotodokumentácia). Do budovy zateká zo strechy na viacerých miestach. Budova si vyžaduje rozsiahlu a nákladnú rekonštrukciu.

Predpokladaná životnosť takéhoto druhu stavieb sa pohybuje v rozpätí 60 až 80 rokov, v danom prípade(s ohľadom na konštrukčné prevedenie) uvažujem so životnosťou 70 rokov.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(10,36*41,65+1,85*6,55+0,40*1,20)*0,25+(3,15*5,84+4,0*4,58+0,92*1,43*0,5*2)*0,15$	116,73
Spodná stavba	
$(10,36*41,65+1,85*6,55+0,40*1,20)*3,37$	1 496,59
Vrchná stavba	
$(10,36*41,65+0,56*2,50)*3,30+(3,15*5,84+4,0*4,58+0,92*1,43*0,5*2)*3,0$	1 542,65
Zastrešenie	
$(10,36*41,65+0,56*2,50)*0,15+(3,15*5,84+4,0*4,58+0,92*1,43*0,5*2)*0,82*0,5$	80,53
Ostatné	
$(0,56*2,50*2,0)+3,0*41,65*3,30*0,5$	208,97
Obstavaný priestor stavby celkom	3 445,47

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO:

budovy pre telovýchovu - ostatné

KS:

2165 Budovy na šport

Rozpočtový ukazovateľ:

$RU = 2\,349 / 30,1260 = 77,97 \text{ €/m}^3$

Koeficient konštrukcie:

$k_K = 1,158$ (monolitická betónová tyčová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	$10,36 \cdot 41,65 + 1,85 \cdot 6,55 + 0,40 \cdot 1,20$	444,09	Repr.	3,37	3,37
Nadzemné	1	$10,36 \cdot 41,65 + 0,56 \cdot 2,50 + 3,15 \cdot 5,84 + 4,0 \cdot 4,58 + 0,92 \cdot 1,43 \cdot 0,5 \cdot 2$	470,93	Repr.	$\frac{((10,36 \cdot 41,65 + 0,56 \cdot 2,50) \cdot 3,30 + (3,15 \cdot 5,84 + 4,0 \cdot 4,58 + 0,92 \cdot 1,43 \cdot 0,5 \cdot 2) \cdot 3,0)}{(10,36 \cdot 41,65 + 0,56 \cdot 2,50 + 3,15 \cdot 5,84 + 4,0 \cdot 4,58 + 0,92 \cdot 1,43 \cdot 0,5 \cdot 2)}$	3,2758

Priemerná zastavaná plocha:

$$(444,09 + 470,93) / 2 = 457,51 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(444,09 \cdot 3,37 + 470,93 \cdot 3,2758) / (444,09 + 470,93) = 3,32 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 457,51) = 0,9725$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,32) = 0,9325$$

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	7,00	1,00	7,00	7,07	100	7,07
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,19	98	17,83
3	Stropy	10,00	1,00	10,00	10,10	100	10,10
4	Zastrešenie bez krytiny	9,00	1,00	9,00	9,09	100	9,09
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,03	100	3,03
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,01	100	1,01
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	6,06	40	2,42
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,03	95	2,88
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,02	90	1,82
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,03	70	2,12
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,03	10	0,30
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,05	70	3,54
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,03	10	0,30
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,04	0	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,05	0	0,00
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,01	95	0,96
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,02	20	0,40
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,02	30	0,61
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,01	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,02	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,03	10	0,30
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,06	0	0,00
	Spolu	100,00		99,00	100,00		63,78

Rozostavanosť stavby:

63,78 %

Nedokončenosť stavby:

36,22 %

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 99,00 / 100 = 0,9900$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,220$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,10$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 77,97 \text{ €/m}^3 * 2,220 * 0,9900 * 0,9725 * 0,9325 * 1,158 * 1,10$$

$$VH = 197,9500 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sociálno-prevádzková budova súp.č.7768	1990	23	47	70	32,86	67,14

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$3445,47 \text{ m}^3 * 197,9500 \text{ €/m}^3$	682 030,79
Nedokončenosť	-36,22 % z 682 030,79	-247 031,55
Východisková hodnota		434 999,24
Technická hodnota	67,14 % z 434 999,24 €	292 058,49

Dokončenosť stavby: $(434\,999,24\text{€} / 682\,030,79\text{€}) * 100\% = 63,78\%$

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Plot-Kalinčiaková**

Plot zo strany Kalinčiakovej ulice je z oceľových stĺpikov, v zemi obetonovaných, s drôteným pletivom. Plot je opatrený náterom. Plot má 2 plotové brány šírky 4,70m, výšky 1,86m a 1 plotovú bránku šírky 1,25m. Brány a bránka sú prevedené z oceľovej tyčoviny, osadenej v ráme. Predpokladaná životnosť 30 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	116,35m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	226,88m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 116,35 m
Pohľadová plocha výplne: $116,35 * 1,95 = 226,88 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$
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-Kalinčiaková	2000	13	17	30	43,33	56,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(116,35\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 226,88\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 + 2\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,220 * 1,10$	10 120,94
Technická hodnota	56,67 % z 10 120,94 €	5 735,54

2.2.2 Plot-Odbojár

Plot zo strany ulice Odbojár má prevedenú nízku betónovú podmurovku (hrúbka 0,10m a výška 0,20m), v ktorej sú osadené oceľové stĺpiky, medzi ktorými sú vsadené oceľové rámy s výplňou z oceľovej tyčoviny. Plot je opatrený náterom. Plot má 3 plotové brány šírky 4,70m resp.4,0m resp.3,94m, výšky 1,85m resp.1,95m a 2 plotové bránky šírky 0,98m. Brány a bránky sú prevedené z oceľovej tyčoviny, osadenej v ráme.

Predpokladaná životnosť plotu je 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	68,40m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	68,40m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	119,70m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	3 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 68,40 m
Pohľadová plocha výplne: $68,4 * 1,75 = 119,70 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $K_{CU} = 2,220$
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-Odbojár	1978	35	5	40	87,50	12,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
-------	---------	-------------

Východisková hodnota	$(68,40\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 119,70\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 3\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 2\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,220 * 1,10$	15 693,02
Technická hodnota	12,50 % z 15 693,02 €	1 961,63

2.2.3 Oporné múry

Oporné múry predstavujú súčasť anglických dvorcov sociálno - prevádzkovej budovy, situovaných zo strany Kalinčiakovej ulice, pozdĺž priečelia budovy. Situované sú na pozemku parc.č.11280/1. Prevedené sú z monolitického betónu. Sú rôznej výšky-0,70m resp.2,25m, hrúbky 0,10m resp.0,15m. Predpokladaná životnosť 50 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.3. Betónové - monolitické
Kód KS: 2ex Jednobytové budovy

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1300/30,1260 = 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $13,40*0,70*0,10+15,10*0,70*0,15+3,75*2,25*0,15 = 3,79 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$
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	1990	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,79 \text{ m}^3 \text{ OP} * 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,220 * 1,10$	399,36
Technická hodnota	54,00 % z 399,36 €	215,65

2.2.4 Vonkajšie schody

Vonkajšie schody predstavujú súčasť anglických dvorcov sociálno - prevádzkovej budovy, situovaných zo strany Kalinčiakovej ulice, pozdĺž priečelia budovy. Situované sú na pozemku parc.č.11280/1. Prevedené sú z monolitického betónu. Slúžia ako vstup do suterénu budovy. Predpokladaná životnosť 50 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm} \text{ stupňa}$
Počet merných jednotiek: $0,86*10 = 8,6 \text{ bm} \text{ stupňa}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$
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	1990	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	8,6 bm stupňa * 7,14 €/bm stupňa * 2,220 * 1,10	149,95
Technická hodnota	54,00 % z 149,95 €	80,97

2.2.5 Spevnené plochy I

Spevnené plochy I predstavujú súčasť anglických dvorcov sociálno - prevádzkovej budovy, situovaných zo strany Kalinčiakovej ulice, pozdĺž priečelia budovy. Situované sú na pozemku parc.č.11280/1. Prevedené sú z monolitického betónu.

Predpokladaná životnosť 50 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm
Kód KS: 2111 Cestné komunikácie
Kód KS2: 2112 Miestne komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $13,40*0,93+16,30*0,86 = 26,48 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$
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 I	1990	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	26,48 m ² ZP * 8,63 €/m ² ZP * 2,220 * 1,10	558,05
Technická hodnota	54,00 % z 558,05 €	301,35

2.2.6 Spevnené plochy II

Spevnené plochy II-jedná sa o spevnenú plochu pod terasou 1.nadzemného podlažia-situované sú v rámci pozemku parc.č.11280/46. Povrchová úprava plochy - keramická dlažba, kladená do maltového lôžka na podkladný betón. Dlažba je na viacerých miestach poškodená. Predpokladaná životnosť pri dobrom technickom stave a pravidelne vykonávanej údržbe je 50 rokov. S ohľadom na súčasný technický stav (v dôsledku nevykonávanej údržby) predpokladám zníženú životnosť - 35 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.5. Plochy s povrchom dláždeným - ostatné
Položka: 8.5.f) Z keramickej dlažby - kladené do betónu
Kód KS: 2111 Cestné komunikácie
Kód KS2: 2112 Miestne komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $550/30,1260 = 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $2,73*41,65+1,45*3,02 = 118,08 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$
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 II	1990	23	12	35	65,71	34,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

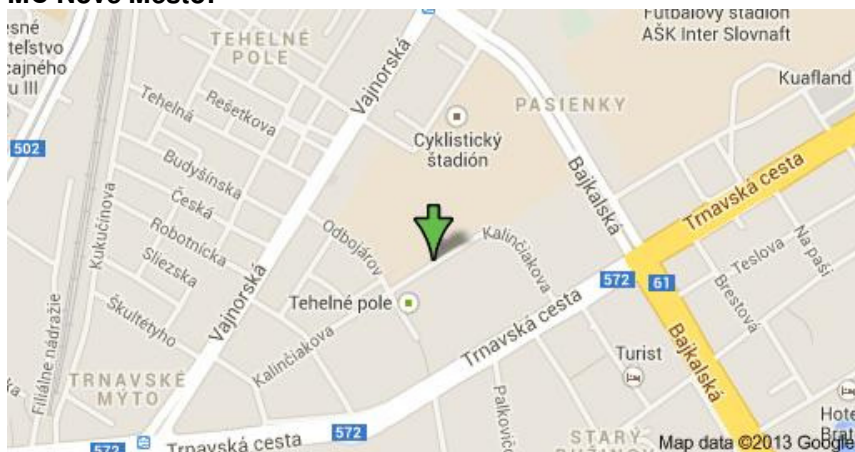
Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	118,08 m ² ZP * 18,26 €/m ² ZP * 2,220 * 1,10	5 265,30
Technická hodnota	34,29 % z 5 265,30 €	1 805,47

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Sociálno-prevádzková budova súp.č.7768	434 999,24	292 058,49
Plot-Kalinčiaková	10 120,94	5 735,54
Plot-Odbojárrov	15 693,02	1 961,63
Oporné múry	399,36	215,65
Vonkajšie schody	149,95	80,97
Spevnené plochy I	558,05	301,35
Spevnené plochy II	5 265,30	1 805,47
Celkom:	467 185,86	302 159,10

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - Sociálno-prevádzková budova sa nachádza na Kalinčiakovej ulici v mestskej časti Bratislava - Nové Mesto, z ktorej je aj prístupná. Kalinčiaková ulica je situovaná na okraji širšieho centra mesta. V bezprostrednom okolí sú situované bytové domy, administratívne objekty, objekty služieb, kúpalisko, zimný štadión. Dopravné napojenie je bezproblémové - z Bajkalskej alebo Trnavskej ulice. Cesta autom do centra mesta trvá cca 10 minút, vzdialenosť je cca 4,0 km. Jedná sa o dobrú - lukratívnu lokalitu. Najbližšie zástavky MHD (autobus, trolejbus a električka) sú situované na Trnavskej resp. Vajnorskej ulici, vo vzdialenosti cca 250-300 m. V širšom okolí je situovaná kompletná sieť obchodov a služieb. Technické prevedenie a stav budovy nezodpovedajú veku stavby (zanedbaná údržba). Stavba je z vnútornej časti nadmerne znehodnotená - zdevastovaná (v interiéroch budovy prebývajú resp. prebývali bezdomovci).

Poloha administratívno - prevádzkovej budovy súp.č.7768 na Kalinčiakovej ulici v obci Bratislava - MČ Nové Mesto:

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť momentálne nie je využívaná, vyžaduje rozsiahlu rekonštrukciu. Po vykonaní rekonštrukcie je možný účel využitia-administratívno-sociálne priestory.

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

Z dôvodu zlého-nevyhovujúceho technického stavu sa budova nedá v súčasnosti využívať na účely, pre ktoré bola postavená.

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY**

Pri stanovovaní VŠH budovy som vychádzal z poznatkov, získaných pri obhliadke, ako aj z poznatkov realitného trhu s nehnuteľnosťami najbližšie podobného charakteru v danej lokalite v súčasnosti. Pri výpočte VŠH posudzovanej budovy som zvolil priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 0,6. V posudku stanovená VŠH budovy s príslušenstvom -275.000,-Eur je reálna trhová hodnota s ohľadom na materiálové prevedenie, technický stav a situovanie v rámci mesta. V posudku stanovená VŠH budovy sa približuje k technickej hodnote budovy, čo zodpovedá reálnemu stavu posudzovanej budovy.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,600	13	7,8000
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,200	30	36,0000
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti				
	nehuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,330	8	2,6400
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	1,200	7	8,4000
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,600	6	3,6000
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,600	10	6,0000
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,800	9	16,2000
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	vysoká hustota obyvateľstva	III.	0,600	6	3,6000

9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,600	5	3,0000
10	Konfigurácia terénu				
	severný svah o sklone 5% - 25%	III.	0,600	6	3,6000
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,200	7	8,4000
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	1,800	7	12,6000
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.	1,800	10	18,0000
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,600	8	4,8000
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,200	9	10,8000
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,600	8	4,8000
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,060	7	0,4200
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,330	4	1,3200
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,600	20	12,0000
	Spolu			180	163,98

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 163,98 / 180$	0,911
Všeobecná hodnota	$V\check{S}H_S = TH * k_{PD} = 302\ 159,10 \text{ €} * 0,911$	275 266,94 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :**Stavby:**

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou:

275 266,94 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Sociálno-prevádzková budova súp.č.7768	266 065,28
Plot-Kalinčiaková	5 225,08
Plot-Odbojárov	1 787,04
Oporné múry	196,46
Vonkajšie schody	73,76
Spevnené plochy I	274,53
Spevnené plochy II	1 644,78
Spolu VŠH	275 266,94
Zaokrúhlená VŠH spolu	275 000,00
SKK	8 284 650,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **275 000,00 €**Slovom: **Dvestosedemdesiatpäťtisíc Eur**

Konverzný kurz 1 € = 30,1260 SKK

Zodpovedá reprodukčnej obstarávacej cene stavby pre účely účtovníctva.

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

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

V Bratislave, dňa: 25.11.2013

Ing. Peter Kapusta
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Informatívna kópia z katastrálnej mapy
4. Listy vlastníctva č.5148 a č.1
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 127/2013 znaleckého denníka č. 1 - 2013.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č.127/2013.

Ing. Peter Kapusta