

Znalec: Ing. Peter Kapusta

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

Číslo spisu (objednávky): písomná objednávka č.OTS1302833 OTZ/Kapusta/Objekt10 zo dňa 25.9.2013

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 141/2013

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty budovy "CVČ Kulíšková 6" súp.č.1012 s príslušenstvom, na Kulíškovej ulici č.6 v Bratislave - mestskej časti Ružinov, situovanej na pozemku parc.č.9919/2,6 v k.ú.Nivy (zapísaná na LV č.1), pre účely účtovníctva - stanovenie reprodukčnej obstarávacej ceny.

Počet listov : 24 (z toho 11 príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu budovy "CVČ Kulíšková 6" súp.č.1012 s príslušenstvom, na Kulíškovej ulici č.6 v Bratislave - mestskej časti Ružinov, situovanej na pozemku parc.č.9919/2,6 v k.ú.Nivy(zapísaná na LV č.1).

2. Dátum vyžiadania posudku:

25.9.2013

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

20.11.2013

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

20.11.2013

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1, k.ú. Nivy, zo dňa 2.9.2013
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Nivy
- Protokol o zverení nehnuteľného majetku hlavného mesta SR Bratislavy a sním súvisiacich práv a záväzkov č.11 88 0544 10 00, zo dňa 20.9.2010

5.2 Získané znalcom:

- Poznanky z technickej obhliadky
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu stavby "CVČ-Kulíšková 6"
- 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 účtovníctva - stanovenie reprodukčnej obstarávacej ceny.

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", 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 SU 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 rovnakého dôvodu ako u porovnávejacej metódy.

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. 1, k.ú. Nivy

A. Majetková podstata:

PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape

- parc.č.: 9919/2 - zastavané plochy a nádvorja o výmere 490 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: 1012 - na parc. 9919/2 - ZUŠ Kulíšková 6 11 1

Legenda:

Kód druhu stavby

11 - budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum

Kód umiestnenia stavby

1 - stavba postavená na zemskom povrchu

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám.č.1, Bratislava, SR

IČO: 00603481

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Tituly nadobudnutia nevyžadné

C. Ťarchy:

Bez zápisu

Iné údaje:

Bez zápisu.

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

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 13. a 20.11.2013 za účasti zástupcu užívateľa.

- Zameranie vykonané dňa 20.11.2013.

- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 13. a 20.11.2013.

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 "CVČ - Kulíšková 6" stanovujem odborným odhadom.

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

Budova "CVČ-Kulíšková 6" je zakreslená v kópii z katastrálnej mapy v obrysoch, ktoré zodpovedajú skutočnosti. Obrysy budovy sú zároveň obrysmi pozemku parc.č.9919/2, na ktorom je budova situovaná. Stavba je zapísaná v LV č.1 popisným spôsobom ako "ZUŠ Kulíšková 6" s číselným kódom "11", uvedený kód prináleží nehnuteľnosti "budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum". 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. Budova CVČ súp.č.1012 - na parc.č.9919/2
2. Drobná stavba-sklad - na parc.č.9919/6
3. Vonkajšie úpravy

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

Pozemok parc.č. 9919/2, 9919/6.

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 CVČ súp.č.1012 - Kulíšková

POPIS STAVBY

Posudzovaná budova-"Centrum voľného času" sa nachádza na Kulíškovej ulici v Bratislave - MČ Ružinov. Prístup k budove (peši aj autom) je z Kulíškovej ulice. Budova je situovaná na pozemku parc.č.9919/2, v k.ú.Nivy. Budova má pridelené súpisné číslo - 1012 a orientačné číslo - Kulíšková č.6.

Vonkajšie schody pri vstupoch do budovy, včítane bezbariérového nábehu sú situované na parc.č.9919/6. Budova bola postavená v roku 1974 - uvedený rok stanovujem odborným odhadom na základe charakteru konštrukčného prevedenia budovy. Budova je samostatne stojaca, zapísaná v KN na LV č.1 ako "ZUŠ Kulíšková 6"(predošlý účel využitia). Budova má pôdorys tvaru pravidelného obdĺžnika. Vykurovaná je diaľkovo -pomocou teplovodného kanála -z budovy školy, situovanej na parc.č.9922. Pomocou prípojok je napojená na verejné rozvody inžinierskych sietí-voda, kanalizácia, elektrina. Budova bola v roku 2010 na základe Protokolu o zverení správy nehnuteľného majetku hlavného mesta SR Bratislavy číslo - 118805441000 zo dňa 20.9.2010 zverená do správy organizácií - Centrum voľného času ESKO Bratislava, ktorá ho prevádzkuje doteraz. Terajší prevádzkovateľ vykonal na vlastné náklady na budove tieto úpravy: v roku 2010-vonkajšie okapy, opravu strechy, zateplenie fasády, prípojky vody a kanalizácie, nové nátery, nové WC a niektoré priečky. V rokoch 2010-2011 prevádzkovateľ vykonal úpravy-rozvody elektroinštalácie pre PC káblami CYKYJ 3*2,5 mm² v plastových žľaboch KOPOS na omietke, včítane zásuviek, namontované 2 elektrorozvádzače, osvetlenie vo výtvarnej miestnosti, prevedená bleskozvodná sústava. Uvedené úpravy neposudzujem-neohodnocujem.

Konštrukčno-technické prevedenie:

je murovaná z tradičného tehlového muriva, má 1 nadzemné podlažie. Nosný konštrukčný systém tvoria murované piliere po obvode budovy so ŽB prievlakmi-medzi piliermi je vyplňové murivo a vnútorné nosné steny, spojené stužujúcimi ŽB vencami. Jedná sa o dvojtrakt v pozdĺžnom smere. Základy tvoria ŽB pätky a základové pásy. Stropy sú prefabrikované. Krov strechy je drevený, strešná krytina z pozinkovaného plechu. Vonkajšie omietky silikátové so zateplením. Vnútorné vápenné hladké s maľbou. Klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Budova je opatrená hromozvodom. Okná sú plastové, vstupné dvere plastové s presklením, vnútorné drevené hladké plné resp. presklenené. V herni bola dorobená deliaca stena z plastových profilov s presklením a plastovými dverami-prevádzkovateľ zrealizoval. Podlahy sú kombinované-parkety, PVC, keramická dlažba. V sociálnych zariadeniach sú keramické obklady stien. TUV je dodávaná centrálně-z výmeníkovej stanice resp. kotolne, situovanej v neďalekej budove ZŠ. Vykurovací systém je teplovodný, vykurovacie telesa tvoria plechové článkové radiátory. Okrem sociálnych zariadení sú vo viacerých miestnostiach osadené keramické umývadlá. Budova je prípojkou-káblom CYKY 4B*35 napojená na transformačnú stanicu, ktorá je situovaná na hranici areálu školy. Prípojka je ukončená v rozvodnici RE, ktorá je situovaná na fasáde objektu-budovy pri hlavnom vchode. Dispozičné usporiadanie miestností prízemí-kancelária riaditeľky, kancelária, recepcia, zasadačka, vstupné zádverie, tanečná miestnosť, zborovňa, chodba, sociálne zariadenie, šatňa1, šatňa2, herňa, výtvarná miestnosť, sklad, miestnosť upratovačky, sprchy. Budova má mierne sedlovú strechu so spádom. Budova má pravidelne vykonávanú údržbu. Celkovú životnosť odhadujem na 80 rokov.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
44,49*10,60*0,25+3,37*2,70*0,25*2	122,45
Spodná stavba	
44,49*10,60*0,36+3,37*2,70*0,36*2	176,33
Vrchná stavba	
44,49*10,60*3,70+3,37*2,70*3,70*2	1 812,23
Zastrešenie	
44,49*10,60*0,58+44,49*10,60*1,30*0,5+3,37*2,70*0,58*2+3,37*2,70*0,15*0,5*2	591,98
Obstavaný priestor stavby celkom	2 702,99

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

budovy pre výučbu a výchovu - ostatné

KS:

1263 Školy, univerzity a budovy na vzdelávanie

Rozpočtový ukazovateľ:RU = 2 375 / 30,1260 = 78,84 €/m³**Koeficient konštrukcie:**k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	44,49*10,60+3,37*2,70*2	489,79	Repr. 3,70		3,7

Priemerná zastavaná plocha:(489,79) / 1 = 489,79 m²**Priemerná výška podlaží:**

(489,79 * 3,7) / (489,79) = 3,70 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:k_{ZP} = 0,92 + (24 / 489,79) = 0,9690**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,7) = 0,8676**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 [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	8,62
2	Zvislé konštrukcie	19,00	1,00	19,00	23,37
3	Stropy	11,00	1,00	11,00	13,54
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	7,38
5	Krytina strechy	2,00	0,90	1,80	2,22
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,90	0,90	1,11
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,85	5,95	7,32
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,50	1,50	1,85
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,60	1,20	1,48
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,80	2,40	2,95
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	6,15
14	Povrchy podláh	2,00	0,90	1,80	2,22
15	Vykurovanie	4,00	0,90	3,60	4,43
16	Elektroinštalácia	5,00	0,70	3,50	4,31

17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,46
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,46
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,60	1,20	1,48
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,40	1,20	1,48
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,70	4,20	5,17
	Spolu	100,00		81,25	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 81,25 / 100 = 0,8125$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

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

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,10$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 78,84 €/m^3 * 2,220 * 0,8125 * 0,9690 * 0,8676 * 0,939 * 1,10$$

$$VH = 123,4879 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
CVC súp.č.1012 - Kuliškova	1974	39	41	80	48,75	51,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$123,4879 €/m^3 * 2702,99 m^3$	333 786,56
Technická hodnota	$51,25 \% z 333 786,56 €$	171 065,61

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Sklad

POPIS STAVBY

Skład na parc.č.9919/6 tvorí prístavbu k budove "Centrum voľného času". Postavený bol v roku 1974. Jedná sa o murovaný objekt, prízemný, s pultovou strechou. Základy tvoria betónové pásy, murivo z tradičných materiálov, krov strechy drevený trámový bez podbitia, strešná krytina z pozinkovaného plechu. Omietky vápenno-cementové hladké, podlaha betónová, dvere drevené zvlakové, rozvod svetelnej a motorickej elektroinštalácie. Ukončenie životnosti súčasne s budovou "CVC".

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
 KS 1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
 KS 2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1974	3,44*5,93	20,4	18/20,4=0,882

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.6 ocelové alebo drevené zvlakové	105
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.3 svetelná a motorická - poistky	245
	Spolu	4100

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
-------	---

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4100 + 0 * 0,882)/30,1260$	136,10

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1974	39	21	60	65,00	35,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$136,10 \text{ €/m}^2 * 20,40 \text{ m}^2 * 2,220 * 1,10$	6 780,07
Technická hodnota	$35,00\% \text{ z } 6 780,07$	2 373,02

2.2.2 Vonkajšie schody

Vonkajšie schody sú betónové s povrchom keramická dlažba. Schody sú pri vstupoch do budovy.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $385/30,1260 = 12,78 \text{ €/bm stupňa}$
Početmernýchjednotiek:
 $4,89+2,36+1,37+4,29+2,06+1,07+3,69+1,76+0,77+4,89+2,36+2,36+4,29+2,06+2,06+3,69+1,76+1,76 = 47,49 \text{ bm stupňa}$
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	1974	39	11	50	78,00	22,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$47,49 \text{ bm stupňa} * 12,78 \text{ €/bm stupňa} * 2,220 * 1,10$	1 482,10
Technická hodnota	$22,00 \% \text{ z } 1 482,10 \text{ €}$	326,06

2.2.3 Spevnená plocha

Spevnená plocha tvorí bezbariérový prístup ku vchodovým dverám budovy. Jedná sa o šikmý nábeh, prevedený z monolitického betónu. Rozmery-0,99m*2,07m. Plocha je situovaná na parc.č.9919/6.

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: $0,99*2,07 = 2,05 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
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 [%]
Spevnená plocha	1974	39	11	50	78,00	22,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,05 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,220 * 1,10$	43,20
Technická hodnota	$22,00 \% \text{ z } 43,20 \text{ €}$	9,50

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

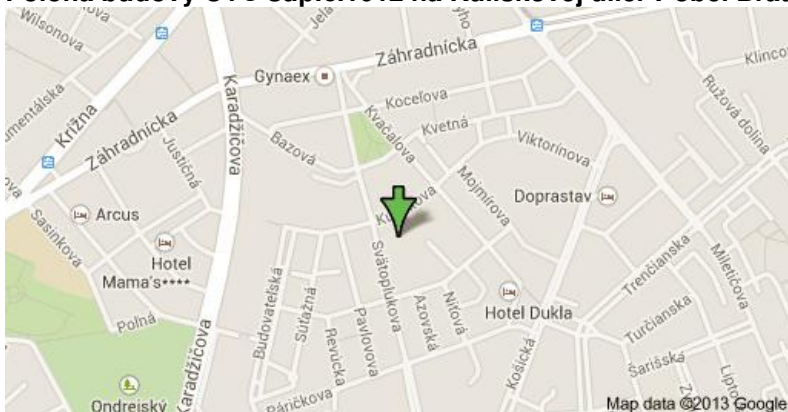
Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
CVČ súp.č.1012 - Kulíškova	333 786,56	171 065,61
Sklad	6 780,07	2 373,02
Vonkajšie schody	1 482,10	326,06
Spevnená plocha	43,20	9,50
Celkom:	342 091,93	173 774,19

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - budova CVČ sa nachádza na Kulíškovej ulici v mestskej časti Bratislava - Ružinov, z ktorej je aj prístupná. Kulíškova ulica je situovaná na okraji širšieho centra mesta. V bezprostrednom okolí je situovaná základná škola, bytové domy, administratívne objekty, objekty služieb. Dopravné napojenie je bezproblémové - z Karadžičovej alebo Záhradníckej ulice. Cesta autom do centra mesta trvá cca 10 minút, vzdialenosť je cca 3,0 km. Jedná sa o dobrú lokalitu. Najbližšie zástavky MHD (autobus, trolejbus a električka) sú situované na Záhradníckej resp. Karadžičovej ulici, vo vzdialenosti cca 250 - 300 m. V širšom okolí je situovaná kompletná sieť obchodov a služieb. Technické prevedenie a stav budovy zodpovedajú veku stavby - udržiavaná budova.

Poloha budovy CVČ súp.č.1012 na Kulíškovej ulici v obci Bratislava - MČ Ružinov:



b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť je využívaná pre výučbu a výchovu detí. Iné využitie v súčasnosti neprichádza do úvahy.

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

Z dostupných podkladových materiálov nie sú mi známe žiadne prípadné riziká spojené s užívaním posudzovanej nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,85

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,850 + 1,700)	2,550
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,850
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,468
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,850 - 0,765)	0,085

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha V _I	Výsledok k _{PDI} *V _I
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,850	13	11,0500
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,700	30	51,0000
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,700	8	13,6000
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,550	7	17,8500
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,850	6	5,1000
6	Typ nehnuteľnosti				
	priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	1,700	10	17,0000
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,550	9	22,9500
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	vysoká hustota obyvateľstva	III.	0,850	6	5,1000
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,850	5	4,2500
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,550	6	15,3000
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, kábelová televízia	I.	2,550	7	17,8500
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	2,550	7	17,8500
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,550	10	25,5000
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,850	8	6,8000
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,700	9	15,3000
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,850	8	6,8000
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,085	7	0,5950

18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,850	4	3,4000
19	Názor znalca				
	dobrá nehnuteľnosť	II.	1,700	20	34,0000
	Spolu			180	291,30

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 291,3 / 180$	1,618
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 173\,774,19 \text{ €} * 1,618$	281 166,64 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :**Stavby:**

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou:

281 166,64 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
CVČ súp.č.1012 - Kulíškova	276 784,16
Sklad	3 839,55
Vonkajšie schody	527,57
Spevnená plocha	15,37
Spolu VŠH	281 166,64
Zaokrúhlená VŠH spolu	281 000,00
SKK	8 465 406,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **281 000,00 €**Slovom: **Dvestoosemdesiatjedentisíc Eur**

Konverzný kurz 1 € = 30,1260 SKK

Zodpovedá reprodukčnej obstarávacej cene stavby pre účely účtovníctva.

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: 19.12.2013

Ing. Peter Kapusta
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Informatívna kópia z mapy
4. List vlastníctva č.1
5. Protokol o zverení správy nehnuteľného majetku
6. Pôdorys +rez budovy CVČ
7. Fotodokumentácia
8. 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 141/2013 znaleckého denníka č. 1 - 2013.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č.141/2013.

Ing. Peter Kapusta