

**Znalec:** **Ing. Peter Kapusta**

evidenčné číslo 911 517

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

**Číslo spisu (objednávky):** písomná objednávka č.: OTS1301578 OTZ/Kapusta/Objekt1, zo dňa 28.5.2013

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo 85/2013**

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty nebytovej budovy "Minitelocvičňa - Tbiliská, Rača" s príslušenstvom, v Bratislave - mestskej časti Rača, situovanej na pozemku parc.č.475/29, v k.ú.Rača, (zapísaná v LV č.65), bez pozemku,pre účely účtovníctva-stanovenie obstarávacej reprodukčnej ceny.

**Počet listov : 33** (z toho **22** príloh)

**Počet odovzdaných vyhotovení: 3**

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nebytovej budovy "Minitelocvičňa - Tbiliská, Rača" s príslušenstvom, v Bratislave - mestskej časti Rača, situovanej na pozemku parc.č.475/29, v k.ú.Rača (zapísaná v LV č.65),bez pozemku.

## 2. Dátum vyžiadania posudku:

28.5.2013

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

30.9.2013

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

30.9.2013

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.1 Dodané zadávateľom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 65, k.ú. Rača, zo dňa 7.5.2013, vytvorená programom WISKAN - VÚGK 2003-9
- Zmluva o prevode práva hospodárenia s národným majetkom číslo EKO-Rača 8/1992 zo dňa 18.6.1992,uzatvorená medzi EKO-Podnik verejnoprospešných služieb Bratislava a Miestny úrad Bratislava-Rača
- Kópia z mapy

### 5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.65, k.ú.Rača, zo dňa 29.9.2013, vytvorený cez verejný katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2276, k.ú.Rača, zo dňa 1.10.2013, vytvorený cez verejný katastrálny portál
- Stavebné povolenie vydané starostom Mestskej časti Bratislava - Rača, Kubačova 21, 831 06 Bratislava, pod č.j.: SÚ-2824/2011/CHO, zo dňa 15.8.2011,právoplatnosť nadobudlo dňa 30.9.2011
- Rozhodnutie o povolení užívania stavby "Rekonštrukcia minitelocvične, Tbiliská ul., Bratislava - zmena dokončenej stavby", vydané starostom Mestskej časti Bratislava - Rača, Kubačova 21, 831 06 Bratislava, pod č.j.: ÚPSP-15051/1826/2012/CHO, zo dňa 26.10.2012, právoplatnosť nadobudlo dňa 21.11.2012
- Projektová dokumentácia prestavby-rekonštrukcie minitelocvične z januára 2011
- Poznanky z technickej obhliadky a kontrolného zamerania
- 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:

- Ohodnotiť nehnuteľnosť bez pozemku v stave pred prenájmom.

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

- Pre účely účtovníctva-stanovenie obstarávacej reprodukčnej 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 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", 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 ŠÚ 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 neprímeranou pohnutkou.

Porovnávaciu metódu som nepoužil z dôvodu, že pre výpočet všeobecnej hodnoty pre daný typ nehnuteľnosti nie sú k dispozícii relevantné podkladové materiály na porovnávanie (kúpne zmluvy a pod.). Výnosovú metódu som nepoužil z rovnakého dôvodu ako u porovnávacej 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. 65, k.ú. Rača

##### A. Majetková podstata:

##### STAVBY

- súpisné číslo: 9841 - na parc. 475/29 - minitelocvičňa 19 1

Iné údaje:

Parcela 475/29 pod stavbou je evidovaná na LV č.2276

##### Legenda:

Kód druhu stavby

19 - budova pre šport a rekreačné účely

Kód umiestnenia stavby

1 - stavba postavená na zemskom povrchu

##### B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

**Účastník právneho vzťahu:** Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava - MČ Bratislava - Rača, Kubačova 21, Bratislava, PSČ 831 06, SR

IČO: 00304557

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

##### Titul nadobudnutia:

Tituly nadobudnutia nevyžiadané

##### C. Ťarchy:

Bez zápisu

##### Iné údaje:

Iné údaje nevyžiadané.

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

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 30.9.2013 za účasti vlastníka a objednávateľa.

- Kontrolné zameranie vykonané dňa 30.9.2013.

- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 30.9.2013.

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

Z technickej dokumentácie boli poskytnuté tieto doklady-zmluva o prevode práva hospodárenia s národným majetkom, stavebné povolenie na rekonštrukciu objektu, rozhodnutie o povolení užívania stavby inžinierske, projektová dokumentácia súčasného stavu objektu, fotodokumentácia objektu pred rekonštrukciou-príloha znaleckého posudku č.24/2010 zo dňa 10.12.2010, vypracovaného znalcom Ing. Oliverom Majdúchom. Pri kontrolnom zameraní neboli zistené rozdiely v dĺžkach oproti predloženej dokumentácii. Skutočný stav, t.j. stav po rekonštrukcii je zachytený v prílohách posudku č.14,15,16,19,20. Stav pred rekonštrukciou (čiže posudzovaný stav) je zachytený v prílohách posudku č.17,18. Právna dokumentácia je v súlade so skutočným stavom-objekt sa v súčasnosti užíva na účely telovýchovy-ako minitelocvičňa, t.j. v súlade s vydaným kolaudačným rozhodnutím. Prípojky inžinierskych sietí sa nedali presne identifikovať v teréne, preto neboli ani posudzované.

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

Popisné a geodetické údaje katastra nehnuteľností súhlasia so zisteným skutočným stavom. Stavba je zapísaná na LV č.65 s popisným spôsobom "minitelocvičňa". Stavba je v kópii z katastrálnej mapy zakreslená v obrysoch, ktoré zodpovedajú skutočnému stavu. Obrys stavby je zároveň aj obrysom pozemku parc.č. 475/29, na ktorom je stavba postavená. Pozemok parc.č.475/29 je zapísaný na LV č.2276 popisným spôsobom ako "zastavané plochy a nádvoría", čo zodpovedá skutočnému stavu. Pozemok je v kópii z katastrálnej mapy zakreslený v obrysoch, ktoré zodpovedajú skutočnosti.

**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. Minitelocvičňa súp.č.9841 - na parc.č.475/29

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

Pozemok parc.č.475/29.

## 2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY

#### 2.1.1 Minitelocvičňa - Tbiliská, Rača

##### POPIS STAVBY

Ohodnocovaná nehnuteľnosť "Minitelocvičňa - Tbiliská, Rača" súp.č.9841 je situovaná na Tbiliskej ulici v Bratislave - mestskej časti Rača, v medziblokovom priestore bytových domov, na pozemku parc.č.475/29, k.ú.Rača. Podľa predloženého podkladového materiálu-Zmluvy o prevode práva hospodárenia s národným majetkom číslo- EKO-Rača 8/1992 zo dňa 18.6.1992 (uzatvorenej medzi EKO-Podnik verejnoprospešných služieb Bratislava a Miestny úrad Bratislava-Rača) sa nehnuteľnosť označovala ako "DI-Tbiliská". V súčasnosti nehnuteľnosť užíva organizácia-Športový klub karate SEIWA na základe nájomnej zmluvy, od roku 2010. Súčasný užívateľ posudzovaný nehnuteľnosť-objekt kompletne rekonštruoval v rokoch 2011-2012 na základe stavebného povolenia č.j.SÚ-2824/2011/CHO zo dňa 15.8.2011 (právoplatnosť nadobudlo dňa 30.9.2011), vydaného starostom MČ Bratislava-Rača.

Zrekonštruovaný objekt "Minitelocvičňa" sa začal užívať v roku 2012 na základe rozhodnutia o povolení užívania stavby č.j.ÚPSP-15051/1826/2012/CHO zo dňa 26.10.2012 (právoplatnosť nadobudlo dňa 21.11.2012), vydaného starostom MČ Bratislava-Rača. Pri miestnej obhliadke bolo zástupcom užívateľa predložené Čestné prehlásenie zo dňa 14.11.2010 (fotokópia-príloha č.21 posudku), v ktorom sa uvádza, že stavba- minitelocvičňa bola daná do užívania v roku 1980. Technický stav a konštrukčné prevedenie objektu pre rekonštrukciu je zrejmý z fotodokumentácie-príloha č.8 posudku. Dispozičné riešenie objektu pred rekonštrukciou je zrejmé z výkresovej dokumentácie (pôvodný stav-označený žltou farbou)-príloha č.17 a 18 posudku. Súčasný stav je zrejmý z príloh č.14 (fotodokumentácia) a príloh č.15,16,19,20 (výkresová dokumentácia).

**Súčasný technický a konštrukčný prevedenie (nie je predmetom posudzovania):**

Prevádzková budova - minitelocvičňa je jednopodlažná, nadzemná, rozdelená je do dvoch zón. Vstupná časť s markízou zo severozápadnej strany je cez zádverie, chodba s prechodom do šatní s WC a sprchami a prechodom do telocvične. Celkové architektonické riešenie stavby vychádza z pôvodnej jestvujúcej ocelevej konštrukcie pozostávajúcej z oceľových stĺpov a strešných väzníkov. Nosnú konštrukciu tvorí oceľový skelet - nosné oceľové stĺpy 400/400mm, 350/350mm, strešnú konštrukciu tvoria oceľové väzníky. Obvodový plášť tvorí ľahká sendvičová konštrukcia hr.100mm, ktorý je kotvený na oceľové nosné stĺpy. Strecha je zateplená polystyrénom, s ďalšou vrstvou do spádu, krytinu tvorí hydroizolačná fólia Tatrafol. Priečky sú z tvárnice YTONG, ďalej sadrokartónové hr.150mm, 125mm a 80mm. V sociálnej vestavbe sú celoplošné kazetové podlahy. Okná sú plastové, vstupné dvere oceľové, vnútorné dvere drevené. Podlahy sú z keramickej

dlažby a PVC. Stavba je prevedená z nehorľavých konštrukčných celkov, konštrukčného prvku druhu D1. V rokoch 2011- 2012 bola zrealizovaná rekonštrukcia tohto zariadenia - zväčšenie obostavaného priestoru opláštením jestvujúceho nosného stĺpového systému objektu o plochu otvorenú do exteriéru, ktorá bola v minulosti krytá plochou strechou na kovových stĺpoch, prevedené bolo zateplenie strechy, hromozvod, zabezp.zariadenie - kamerový systém. Vykurovanie objektu je zabezpečované elektrickými konektormi v celkovom počte 6 ks. Z pôvodného objektu boli využité zvislé konštrukcie-stĺpy a konštrukcia zastrešenia.

#### **Technické a konštrukčné prevedenie pred rekonštrukciou(je predmetom posudzovania):**

Jednalo sa o prízemný, jednopodlažný objekt, kovovej konštrukcie, s plochou strechou. Zvislé nosné konštrukcie tvorili ocelové stĺpy 12/12 cm, ktoré boli ukotvené do základových betónových pätičiek, na stĺpoch boli položené ocelové prievlaky a na nich konštrukcia zastrešenia-z ocelových priehradových nosníkov. Výplňové murivo obvodových stien bolo hr. 150 mm. Strešná krytina bola prevedená živičná-z asfaltových natavovaných pásov. Klampiarske konštrukcie atiky boli prevedené z pozinkovaného plechu. Úpravu vnútorných povrchov tvorili vápenno-cementové omietky. Úpravu vonkajších povrchov tvorilo opláštenie z pozinkovaného plechu. V sociálnom zariadení boli prevedené keramické dlažby a obklady stien. Dvere boli hladké plné dýhované, okná ocelové s dvojitým zasklením. Podlahy boli prevedené na báze cementového poteru s povrchom PVC. Vykurovanie objektu bolo lokálne. Okrem rozvodov sanity-vody a kanalizácie boli v objekte prevedené rozvody svetelnej a motorickej elektroinštalácie. Plyn do objektu nebol zavedený. Objekt bol opatrený hromozvodom. Sociálne zariadenie bolo vybavené štandardnými zariadeniami predmetmi-umývadlo, WC misa-vid'. fotodokumentácia (príloha č.8 posudku). Objekt bol napojený na verejné rozvody elektriny, vody, kanalizácie. Objekt (podľa poskytnutých údajov) nebol už viacej rokov užívaný pred rekonštrukciou, nemal vykonávanú pravidelnú údržbu. V dôsledku vykonanej rekonštrukcie objektu sa predlžuje životnosť, ktorú potom stanovujem na 60 rokov.

#### **OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
12,12*12,12*0,20	29,38
<b>Vrchná stavba</b>	
12,12*12,12*3,16	464,19
<b>Zastrešenie</b>	
12,12*12,12*0,90	132,21
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>625,78</b>

#### **STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

Zatriedenie stavby:

JKSO:

budovy telocvični

KS:

1265 Budovy na šport

Rozpočtový ukazovateľ:

RU = 2 349 / 30,1260 = 77,97 €/m<sup>3</sup>

Koeficient konštrukcie:

k<sub>K</sub> = 1,032 (kovová)

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

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	12,12*12,12	146,89	Repr. 3,16		3,16

Priemerná zastavaná plocha:

(146,89) / 1 = 146,89 m<sup>2</sup>

Priemerná výška podlaží:

(146,89 \* 3,16) / (146,89) = 3,16 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

k<sub>ZP</sub> = 0,92 + (24 / 146,89) = 1,0834

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

k<sub>VP</sub> = 0,30 + (2,10 / 3,16) = 0,9646

#### **Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				

1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	13,01
2	Zvislé konštrukcie	18,00	0,50	9,00	16,72
3	Stropy	10,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	9,00	1,00	9,00	16,73
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	5,58
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,30	0,30	0,56
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,70	4,20	7,81
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,60	1,80	3,35
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,50	1,00	1,86
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,40	1,20	2,23
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,70	3,50	6,51
14	Povrchy podláh	3,00	0,90	2,70	5,02
15	Vykurovanie	4,00	0,40	1,60	2,97
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	9,29
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,60	1,20	2,23
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,60	1,20	2,23
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	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,30	0,90	1,67
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,20	1,20	2,23
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>53,80</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  
 Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 53,80 / 100 = 0,5380$$

$$k_{CU} = 2,200$$

$$k_M = 1,10$$

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

$$VH = 77,97 \text{ €/m}^3 * 2,200 * 0,5380 * 1,0834 * 0,9646 * 1,032 * 1,10$$

$$VH = 109,4816 \text{ €/m}^3$$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Minitelocvičňa - Tbiliská, Rača	1980	33	27	60	55,00	45,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

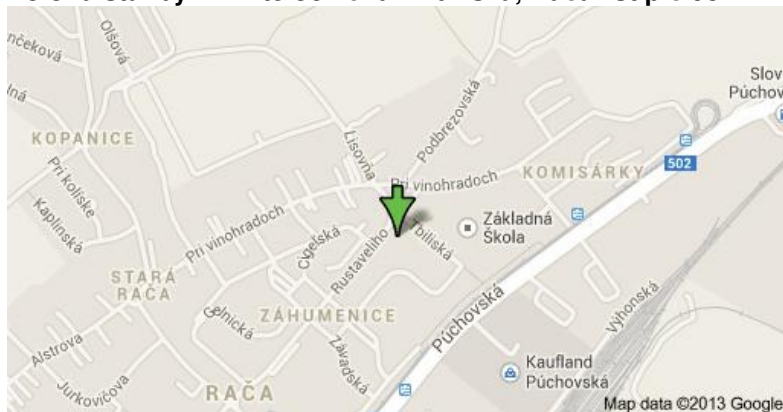
Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$109,4816 \text{ €/m}^3 * 625,78 \text{ m}^3$	68 511,40
Technická hodnota	45,00 % z 68 511,40 €	30 830,13

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Stavba minitelocvične je situovaná v území zastavanom prevažne bytovými domami. Územie je ohraničené ulicami - z východnej strany, južnej strany a západnej strany Tbiliskou ulicou a Pri vinohradoch. Stavba je napojená na rozvody inžinierskych sietí - vodovod, kanalizáciu, elektrinu. Parkovanie osobných motorových vozidiel je možné na priľahlých parkoviskách-pri bytových domoch. Dopravné spojenie je mestskou hromadnou dopravou, pričom čas jazdy do centra je približne 25 minút (mimo dopravnej špičky). Vzdialenosť k zastávke MHD je približne 150m. Lokalita je dobre prístupná cez Púchovskú ulicu smerom do centra, resp. cez Vajnory smerom na diaľničný obchvat mesta. Lokalita je vhodná predovšetkým na bývanie s doplnkovým využitím na prevádzku telocvične. V lokalite je kompletná občianska vybavenosť - základné školy, stredné školy, sieť obchodov a služieb - prevádzky obchodných reťazcov - KAUFLAND, BILLA, poliklinika, dom kultúry, kostoly, expozitúry komerčných bánk, úrady mestskej časti mesta.

#### Poloha stavby "Minitelocvična - Tbiliská, Rača" súp.č.9841 - Tbiliská ulica, v Bratislave v MČ Rača:



#### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Stavba mini-telocvične bola pôvodne projektovaná pre využitie na telovýchovu a šport. Pred časom slúžila ako predajňa a servis bicyklov. Po realizácii komplexnej rekonštrukcie je stavba opäť využívaná ako telocvična.

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

Podľa právnej dokumentácie - LV č. 65 neviaznu na nehnuteľnosti žiadne ťarchy. Pozemok parc.č. 475/29, na ktorom stojí stavba minitelocvične je vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy - LV č. 2276. Iné riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti som z podkladových materiálov nezistil.

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Pri výpočte VŠH som zohľadňoval technický stav objektu pred realizáciou rekonštrukcie, pričom som vychádzal z informácií, ktoré poskytol terajší užívateľ objektu. Pri výpočte VŠH som zvolil priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 0,6, čo je primerané predmetnému druhu stavby a posudzovanému prevedeniu. Pri výpočte východiskovej hodnoty objektu som vychádzal z podkladových materiálov a informácií, ktoré mi boli poskytnuté nájomcom-pri výpočte koeficientu vybavenosti. Objekt sa využíva ako minitelocvična.

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 $k_{PDI} * v_I$
<b>1</b>	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,600	13	7,8000
<b>2</b>	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časť obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,600	30	18,0000
<b>3</b>	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,330	8	2,6400
<b>4</b>	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,800	7	12,6000
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,600	6	3,6000
<b>6</b>	<b>Typ nehnuteľnosti</b>				
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,600	10	6,0000
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,800	9	16,2000
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>				
	vysoká hustota obyvateľstva	III.	0,600	6	3,6000
<b>9</b>	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,600	5	3,0000
<b>10</b>	<b>Konfigurácia terénu</b>				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,800	6	10,8000
<b>11</b>	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, kábelová televízia	I.	1,800	7	12,6000
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	1,800	7	12,6000
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>				
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,800	10	18,0000
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,600	8	4,8000
<b>15</b>	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,200	9	10,8000
<b>16</b>	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv</b>				



	<b>na nehnut.</b>				
	bez zmeny	III.	0,600	8	4,8000
<b>17</b>	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,060	7	0,4200
<b>18</b>	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>				
	bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,600	4	2,4000
<b>19</b>	<b>Názor znalca</b>				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,600	20	12,0000
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>162,66</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 162,66 / 180$	0,904
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 30\,830,13 \text{ €} * 0,904$	<b>27 870,44 €</b>

### III. ZÁVER

#### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

**Rekapitulácia :****Stavby:**

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 27 870,44 €

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

#### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Minitelocvična - Tbiliská, Rača	27 870,44
<b>Spolu VŠH</b>	<b>27 870,44</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>27 900,00</b>
SKK	840 515,40

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **27 900,00 €**Slovom: **Dvadsaťsedemtisícdeväťsto 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.

Bratislave, dňa: 30.11.2013

Ing. Peter Kapusta  
znalec

## **IV. PRÍLOHY**

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Informatívna kópia mapy
4. Listy vlastníctva
5. Zmluva o prevode hospodárenia s NM
6. Pôdorys, rez, pohľady
7. Fotodokumentácia
8. Čestné prehlásenie o veku stavby
9. 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 85/2013 znaleckého denníka č. 1 - 2013.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č.85/2013.

Ing. Peter Kapusta