



ÚSTAV SÚDNEHO INŽINIERSTVA®
ŽILINSKEJ UNIVERZITY V ŽILINE
Ulica 1.mája 32
010 01 ŽILINA



Zadávatel': Hlavné Mesto SR Bratislava,
Primaciálne námestie č.1, 814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): SNM/13/74/SK

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo úkonu 139/2013

vo veci

stanovenia všeobecnej hodnoty Základnej školy Lazaretská 3 s.č. 2394 na parc.č. 8704/3, Základnej školy Cukrová 1 s.č. 7433 na parc.č. 8704/4, 8703/5, príslušenstva a pozemkov parc. č. 8704/3, 8704/4 a 8703/5 v katastrálnom území Staré Mesto, mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I. na účel prevodu vlastníctva.

Počet listov (z toho príloh) : 50 (20)

Počet odovzdaných vyhotovení : 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností Základnej školy Lazaretská 3 s.č. 2394 na parc.č. 8704/3, Základnej školy Cukrová 1 s.č. 7433 na parc.č. 8704/4, 8703/5, príslušenstva a pozemkov parc. č. 8704/3, 8704/4 a 8703/5 v katastrálnom území Staré Mesto, mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I.

2. Dátum vyžiadania znaleckého posudku: 07. 05. 2013

3. Dátum, ku kt. je vypracovaný znalecký posudok (rozhodujúci na zistenie stav.-techn. stavu):
10. 05. 2013 – dátum obhliadky

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosti ohodnocujú: 20. 05. 2013 dátum podania posudku

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, Výpis z listu vlastníctva č. 8225 vytvorený cez www.katasterportal.sk pre k. ú. Staré Mesto, Obec BA - m. č. Staré Mesto, Okres Bratislava I. dňa 07. 05. 2013.
- Projektová dokumentácia (PD) prístavby postavenej na pozemku parc. č. 8703/5, vypracoval RENOS, Štátny podnik, Projektový útvar, Miletičova 7, 824 83 Bratislava, 08. .09./1991, 01/1992 – čiastočná PD.
- Projektová dokumentácia (PD) rekonštrukcie kotolne postavenej v suteréne školy na pozemku parc. č. 8704/4, vypracoval RENOS, Štátny podnik, Projektový útvar, Miletičova 7, 824 83 Bratislava, 03/1992 – čiastočná PD.

5.2 Získané znalcom :

- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľností dňa 10. a 12. 05. 2013
- Zhotovenie fotodokumentácie dňa 10. a 12. 05. 2013.
- Informatívna kópia z mapy vytvorená cez www.katasterportal.sk pre k. ú. Staré Mesto, Obec BA - m. č. Staré Mesto, Okres Bratislava I. dňa 20. 05. 2013.
- Ústne informácie získané pri miestnej obhliadke od zástupcov vlastníkov ohodnocovaných nehnuteľností
- Doklady o veku stavieb:
 - Potvrdenie o veku stavieb na Lazaretskej ulici č. 3 a na Cukrovej ulici č. 1 v Bratislave, vydal MÚOP, Uršulínska 9, 811 01 Bratislava dňa 14. 05. 2013, situácia, vyjadrenie PhDr. Viery Obuchovej, CSc., MÚOP v Bratislave
 - Evidenčný list pamätihodnosti mesta Bratislavy, BA. – I.D.5, júl 2008, vypracovala PhDr. Viera Obuchová, CSc., MÚOP v Bratislave
 - Potvrdenie k veku stavieb - Prístavba na parc. č. 8703/5, prestavba podkrovia rekonštrukcia kotolne: Vydal Magistrát Hl. Mesta SR Bratislava, odd. správy nehnuteľností, Primaciálne námestie 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1 dňa 16. 05.2013
- Rozhodnutie o vyradení zo siete škôl a školských zariadení k 31. 12. 2005
- Zápisnica o fyzickom odovzdaní a prebratí objektu zo dňa 28. 01. 2013
- Územný plán Bratislavy, zdroj: www.bratislava.sk ku dňu 17. 05. 2013
- Čiastočná projektová dokumentácia (PD) stavby súp. č. 2394 a 7433.
- Konzultácie so znalkyňami Ing. Lýdiou Tučániovou, Ing. Annou Kravárovou

6. Použitý právny predpis:

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

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 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 Slovenskej republiky, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb – č.323/2010
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

nie sú

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

Prevod vlastníctva.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č.605/2008 Z.z., vyhlášky č.33/2009 Zz. a vyhlášky č.254/2010 Z.z. Použitá je metóda polohovej diferenciacie.

Všeobecná hodnota (VŠH)

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 pohnútkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb je nevyhnutnou súčasťou procesu ohodnotenia, pri ktorej sú zisťované objemové a technické parametre, technický stav, miera dokončenia a pod. Technická hodnota je následne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciacie, prípadne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou.

Východisková hodnota stavieb je stanovená na báze rozpočtových ukazovateľov podľa vzťahu:

$$VH = M \cdot (RU \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M) \quad [€],$$

kde

- M – počet merných jednotiek, najčastejšie m³ obostavaného priestoru stavieb, m dĺžky (inžinierske siete), ap.
- RU – rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená pre hlavnú stavbu a jej príslušenstvo (prípojky inžinierskych sietí, vonkajšie úpravy, ploty a pod.), z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom – Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydané Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline (ďalej len „metodika ÚSI“),
- k_{CU} – koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia (20.4.2013) a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej

republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty platné údaje k 4. štvrtroku 2012.

- k_V – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. U hodnotených stavieb je tento vplyv zohľadňovaný osobitne, priamo pri vytváraní rozpočtového ukazovateľa, prípadne je rovný 1,0 pri technickej infraštruktúre.
- k_{ZP} – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. V zásade nie je použitý pri inžinierskych stavbách.
- k_{VP} – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby. V zásade nie je použitý pri inžinierskych stavbách.
- k_K – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. U hodnotených stavieb je tento vplyv zohľadňovaný osobitne, priamo pri vytváraní rozpočtového ukazovateľa.
- k_M – koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

Technická hodnota je vypočítaná podľa vzťahu:

$$TH = \frac{TS}{100} VH \quad [€],$$

- kde TH – technická hodnota stavby [€],
 TS – technický stav stavby [%],
 VH – východisková hodnota stavby [€],

Miera opotrebenia (O) stavieb je v znaleckom posudku stanovená lineárnou metódou.

Vek stavieb (V) je vypočítaný ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, a roku, v ktorom boli stavby postavené (bližšie odôvodnenie použitých rokov je v porovnaní technickej dokumentácie).

Životnosť stavby (Z) je pri ohodnotení uvažovaná ako celková predpokladaná životnosť stavby v rokoch pri bežnej údržbe od jej vzniku až do úplného zániku. Životnosť stavby je určená s prihliadnutím na konštrukčno-materiálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu. Použité boli v praxi overené životnosti stavieb.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

V znaleckej praxi sa používajú metódy:

1. Metóda porovnávania
2. Kombinovaná metóda (len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
3. Metóda polohovej diferenciacie

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybratou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty.

Metóda polohovej diferenciacie

Táto metóda bola aplikovaná na všetky stavby. Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

- kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
 k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli pre jednotlivé druhy nehnuteľností (stavby, vonkajšie úpravy, oplatenie) použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť.

Kombinovaná metóda

Kombinovaná metóda pre stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb nebola použitá, nakoľko hodnotené stavby neboli v čase ohodnotenia schopné užívania.

Metóda porovnávania

Metóda porovnávania je založená na princípe priameho porovnávania hodnotenej stavby s porovnateľnými stavbami. Na porovnanie je nevyhnutné získať súbor minimálne troch porovnateľných stavieb resp. pozemkov (realizovaných prevodov, prípadne ponúk). Pre hodnotené nehnuteľnosti nebola použitá porovnávací metóda z dôvodu absencie relevantných údajov v ponukách realitných kancelárií, publikovaných na internetových serveroch.

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

V znaleckej praxi sa používajú metódy:

1. Metóda porovnávania
2. Výnosová metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos)
3. Metóda polohovej diferenciacie

Na všetky pozemky bola aplikovaná metóda polohovej diferenciacie podľa základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde

M	- počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH _{MJ}	- východisková hodnota na 1 m ² pozemku
k _{PD}	- koeficient polohovej diferenciacie

Ostatné metódy stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov boli vylúčené z dôvodu nedostatku relevantných podkladov : pre použitie výnosovej metódy absentovali podklady na prenájom porovnateľných pozemkov v hodnotenej lokalite, pre použitie porovnávací metódy neboli k dispozícii objektívne ponuky na predaj pozemkov v hodnotenej lokalite.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z listu vlastníctva č. 8225 k.ú. Staré Mesto, obec Bratislava m.č. Staré Mesto zo dňa 7.5.2013:

A. Majetková podstata:

Pozemky registra "C" :

- parc.č. 8703/5 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 156 m²
- parc.č.8704/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1123 m²
- parc.č. 8704/4- zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1367 m²
- ostatné pozemky - vid' LV v prílohe posudku

Stavby na pozemku :

- Základná škola Lazaretská 3 s.č. 2394 na parc.č. 8704/3
- Základná škola Cukrová 1 s.č. 7433 na parc.č. 8704/5
- Základná škola Cukrová 1 s.č. 7433 na parc.č. 8704/4

B. Vlastníci:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1 - podiel 1/1

Správca :

mestská časť Bratislava - Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, Bratislava - podiel 1/1

C. Ťarchy:

nevzťahuje sa na hodnotené nehnuteľnosti - vid' LV v prílohe

Iné údaje:

vid' LV v prílohe

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka ohodnocovaných nehnuteľností spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 10.5. 2013 a 12.5.2013. Obhliadka dňa 10.5.2013 bola uskutočnená za účasti zástupcu vlastníka ohodnocovaných nehnuteľností p. Ing. Kadriaka a Ing. Zuzany Palčovej (za spracovateľa posudku). Dňa 12.5.2013 bola uskutočnená doplnujúca obhliadka za účasti rovnakých subjektov. Počas obhliadok bolo vykonané zameranie a fotodokumentácia, ktoré sú spracované v prílohovej časti znaleckého posudku.

Suterén pri predsadenom schodisku na Cukrovej ulici nebol sprístupnený z dôvodu poškodenia schodiskového ramena do tohto podlažia.

d) Technická dokumentácia:

Zadávatel' posudku predložil neúplnú projektovú dokumentáciu v rozsahu častí pôdorysov a rezov hodnotených objektov. Vek stavieb je dokladovaný potvrdením Mestského ústavu ochrany pamiatok v Bratislave - vid' potvrdenie v prílohe znaleckého posudku, podľa ktorého pôvodná stavba bola postavená v roku 1871, v roku 1919 bola realizovaná prístavba bočného traktu. Uvedenému obsahu prehlásenia však nezodpovedá vyjadrenie historičky PhDr. Viery Obuchovej zo dňa 14.5.5.2013, ktorá v minulosti spracovala podrobnú historickú štúdiu týchto objektov, bola budova na Lazaretskej ulici č. 3 postavená v rokoch 1878-1879, so slávnostným otvorením 8. septembra 1879.

Na základe predložených podkladov bola v r. 1927 nad časťou budovy na Lazaretskej a Cukrovej ulici opravená strecha.

V rámci výstavby prístavby školy na Cukrovej ulici bola v roku 1992 zrekonštruovaná aj časť podkrovných priestorov objektu s.č. 7344 na parc.č. 8704/4 (následne využívali ako ďalšie učebne, kabinety a hygienické miestnosti) a realizovaná prístavba trojpodlažného objektu, ktorá je vsadená v dvornej časti budovy s.č. 7433. V roku 2003 bola rekonštruovaná kotolňa v suteréne objektu s.č. 7433.

K 31. 12. 2005 bola rozhodnutím č. CD-2005-22753/33974-1:098/ZŠ zo dňa 06. 12. 2005 základná škola vyradená zo siete školských zariadení SR.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

V katastri nehnuteľností sú evidované stavby popisne aj v geodetických informáciách. Prístavba k objektu s.č. 7433 je zakreslená na samostatnej parcele KN-C 8703/5, v grafickom označení v katastrálnej mape je parcela označená ako dvor, popisne je vedená v druhu pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zastavaná nebytovou stavbou. K budove telocvične na parc.č. 8704/3 bola v roku 1992 realizovaná prístavba zádveria, ktorá plošne zasahuje do pozemku dvora (parc.č. KN-C 8703/1) a táto v geodetických informáciách nie je evidovaná.

Na základe údajov katastrálneho operátu nie je k parcele č. 8703/1 zriadené vecné bremeno práva vstupu, prechodu, príp. prejazdu, ani právo vstupu za účelom vykonania potrebnej údržby a opráv v prospech vlastníka ohodnocovaných nehnuteľností. Táto parcela je prístupovým pozemkom zo zadnej časti objektu, jedine budova s.č. 2394 je priamo prístupná z ulice Lazaretskej.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb, ktoré sú predmetom ZP:

- Základná Lazaretská 3 s.č. 2394 na parc.č. 8704/3,
- Základná škola Cukrová 1 s.č. 7433 na parc.č. 8703/4 s prístavbou na parc.č. 8703/5,
- vonkajšie úpravy,
- pozemok parc. č. 8704/3, 8703/4 a 8703/5 v katastrálnom území Staré Mesto, Bratislava mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I.

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

Nie sú.

h) Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 STAVBY

2.1.1 Základná škola Lazaretská 3, súp. číslo 2394 na parc.č. 8704/3 v k.ú. Staré Mesto

Hodnotená budova základnej školy je postavená na Lazaretskej ulici č. 1, súp. č. 2394 v Bratislave, ktorá bola realizovaná v zmysle štúdie PhDr. Viery Obuchovej PhD. 8.9.1879 ako objekt pre Maďarský kráľovský štátny ústav pre vzdelávanie učiteľiek.

Budova základnej školy je čiastočne podpivničený objekt s dvomi nadzemnými podlažiami a povalovým priestorom, ktorý nie je stavebne upravený. Objekt je priamo prístupný z Lazaretskej ulice ako aj z dvornej časti. Má samostatné pripojenie na verejný vodovod, kanalizáciu aj elektrinu, v suterénnych priestoroch má rozvod plynu. Objekt je členený na dva kolmo na seba nadväzujúce trakty :

- trakt v ulici Lazaretskej - dvojpodlažná budova školy, klasifikovaná v zmysle štatistickej klasifikácie objektov ako budova učební
- trakt v dvornej časti, užívaný ako telocvična s príslušenstvom, klasifikovaný ako hala telocvične.

Z hľadiska vyššie uvedeného odlišného charakteru ako i materiálového a konštrukčného prevedenia objektov je východisková a technická hodnota týchto objektov stanovená a následne sú tieto hodnoty zlúčené v zmysle právneho stavu a vedené ako jedna stavba.

2.1.1.1 Základná škola Lazaretská 3, s.č. 2394 na parc.č. 8704/3 – budova školy

POPIS STAVBY

Dispozičné riešenie:

1.podzemné podlažie (suterén) - schodisko skladové priestory, chodba.

1.nadzemné podlažie : chodba, schodisko, sociálne priestory, niekdajšie učebne, malá telocvična.

2.nadzemné podlažie (1.poschodie) : schodisko, chodba, niekdajšie priestory učební, sociálne priestory, kabinety.

Konštrukčné a materiálové prevedenie objektu :

- základové konštrukcie - základové pásy z kameňa, bez izolácie,
- zvislé nosné konštrukcie sú murované z plných pálených tehál, rovnako ako aj deliace konštrukcie vnútri objektu,
- strop trámový,
- zastrešenie je tvorené sedlovým krovom drevenej stolicovej sústavy, krytina strechy je realizovaná z pozinkovaného plechu,
- klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu, oplechovanie parapetov taktiež z pozinkovaného plechu,
- bleskozvod je na objekte osadený,
- úpravy vnútorných povrchov tvoria vápenné omietky a olejový náter,
- vnútorné keramické obklady sú osadené v jednotlivých triedach popri umývadlách, v sociálnych zariadeniach,
- vertikálne prepojenie jednotlivých podlaží v stredovej časti je trojramenným schodiskom s podestami,
- dvere sú drevené prevažne v drevených zárubniach, 1-krídlové a dvojkřídlové, vchodové dvere z Lazaretskej ulice sú atypické dvojkřídlové drevené s nadsvetlíkom, vstup do objektu z dvornej časti je jednokrídlovými plechovými dverami,
- okná sú prevažne dvojité drevené s doskovým ostením, zdobené profilovanými nadokennými rímsami a šambránami,
- povrchy podláh: v suterénnych priestoroch tvorí nášľapnú vrstvu podláh prevažne kameninová dlažba v zanedbateľnej miere kombinovaná s podlahou z udusanej hliny. V nadzemných podlažiach na chodbách je nášľapnou vrstvou pôvodná keramická dlažba, v triedach a kabinetoch sú drevené dubové parkety prekryté povlakovou PVC krytinou, v sociálnych priestoroch je keramická dlažba,
- komínové telesá sú murované z plných pálených tehál,
- vykurovanie bolo riešené ako teplovodné, zdrojom tepla boli plynové kotle osadené v kotolni situovanej v susednom objekte (základná škola Cukrová 1 s.č. 7433). Vykurovacími telesami boli podľa informácií

získaných počas miestneho šetrenia liatinové rebrové radiátory. V čase obhliadky sa v objekte nenachádzali vykurovacie telesá, v objekte boli umiestnené iba čiastočne zachované rozvody vykurovania. Ohrev vody bol zabezpečený rovnako zo susedného objektu,

- v objekte boli vedené rozvody vody, kanalizácie, plynu, elektrické rozvody NN, ktoré boli v čase vykonávania miestneho šetrenia v prevažnej miere násilne demontované a odstránené,
- sociálne priestory s príslušnými zariadeniami predmetmi (WC misy, pisoáre, umývadlá – všetky vrátane batérií) sú umiestnené na každom nadzemnom podlaží, v čase obhliadky bolo hygienické zázemie v prevažnej miere bez zariadení predmetov a zdravotnickej inštalácie,
- výťahy v objekte nie sú osadené,
- objekt je vybudovaný v eklektickom slohu (tvarosloví) a je na evidenčnom liste pamätihodností mesta Bratislavy a je vytypovaný na zápis do zoznamu nehnuteľných NKP.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m3]
Základy	
$(59,32*11,00+4,90*16,21+9,65*3,02)*0,30$	228,33
Spodná stavba	
$(4,9*7,68+45,86*3,85+27,0*7,3+1,8*3,2+11,25*5,3)*3,00$	1 430,03
Vrchná stavba	
$(59,32*11,0+9,65*3,02)*3,95+(16,21*4,9*3,5)+(59,32*11,0+16,21*4,90)*4,0+9,65*3,02*4,0$	6 014,94
Zastrešenie	
$(44,02*11*4,28)/2+(4,9*16,21*1,51)/2+(1*16,21*1,51)/6+9,65*3,02*0,25/2+1/3*23,1*4,28+8,6*6,8*4,28/2+4,2*3,15*4,28+6,65*4,2*4,28/2+1/3*45,22*4,28$	1 442,93
Obstavaný priestor stavby celkom	9 116,23

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO: budovy učební (tried) základných škôl

KS: 1263 Školy, univerzity a budovy na vzdelávanie

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,375 / 30,1260 = 78,84 \text{ €/m}^3$

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 [m2]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	$4,9*7,68+45,86*3,85+27,0*7,30+1,8*3,2+11,25*5,3$	476,68	Repr.	3,0	3
Nadzemné	1	$59,32*11+9,65*3,02+16,21*4,9$	761,09	Repr.	3,95	3,95
Nadzemné	2	$59,32*11+9,65*3,02+16,21*4,9$	761,09	Repr.	$((59,32*11*4,0)+(9,65*3,02*3,5)+(16,21*4,9*3,95))/761,09$	3,9756

Priemerná zastavaná plocha: $(476,68 + 761,09 + 761,09) / 3 = 666,29 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(476,68 * 3 + 761,09 * 3,95 + 761,09 * 3,9756) / (476,68 + 761,09 + 761,09) = 3,73 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 666,29) = 0,9560$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,73) = 0,8630$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cpi	Koef. štand. ksi	Úprava podielu cpi * ksi	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Úplnosť prvku [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
	Konštrukcie podľa RU						
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,30	9,10	9,10	100	9,10
2	Zvislé konštrukcie	19,00	1,30	24,70	24,70	100	24,70
3	Stropy	11,00	1,30	14,30	14,30	100	14,30
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,20	7,20	7,20	100	7,20
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,00	100	2,00
6	Klamiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,00	100	1,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,00	100	7,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,60	100	3,60
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,25	0,50	0,50	100	0,50
10	Schody	3,00	1,20	3,60	3,60	95	3,42
11	Dvere	3,00	0,80	2,40	2,40	60	1,44
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,00	90	4,50
14	Povrchy podláh	2,00	1,20	2,40	2,40	100	2,40
15	Vykurovanie	4,00	0,90	3,60	3,60	10	0,36
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,00	10	0,50
17	Bleskozvod	1,00	0,60	0,60	0,60	100	0,60
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,60	1,20	1,20	80	0,96
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,60	1,20	1,20	100	1,20
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,20	0,20	0,20	100	0,20
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,20	0,60	0,60	40	0,24
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
25	Ostatné	6,00	0,80	4,80	4,80	100	4,80
	Spolu	100,00		100,00	100,00		90,02

Rozostavanosť stavby: 90,02 %

Nedokončenosť stavby: 9,98 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 100,00 / 100 = 1,0000$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,211$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [€/m³]

$VH = 78,84 \text{ €/m}^3 * 2,211 * 1,0000 * 0,9560 * 0,8630 * 0,939 * 1,15$

$VH = 155,2986 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Ohodnocovaný objekt je v súčasnosti v nevyhovujúcom technickom stave, ktorý sa prejavuje predovšetkým pri prvkoch krátkodobej životnosti, ktoré vo niektorých prípadoch úplne chýbajú (prevažná časť elektroinštalácie, zdravotníckej a vykurovacej, z ktorého v objekte boli zachované iba časti rozvodov), alebo sú poškodené (rozbité zasklenia okien a dverí, znehodnotenie vnútorných povrchových úprav, vonkajších omietok, schodiskových stupňov). Murované steny v suteréne a na 1. nadzemnom podlaží sú navlhnuté, na posledných podlažiach sú na mnohých miestach viditeľné zatečenia stropov a stien.

Technický stav prvkov dlhodobej životnosti zodpovedá ich veku a doterajšej zanedbanej údržbe (hlavne po ukončení prevádzkovania školy v roku 2005), tieto prvky v čase obhliadky nevykazovali zásadné poškodenie.

Celková predpokladaná životnosť pôvodnej stavby základnej školy na Lazaretskej ulici bola stanovená po zohľadnení technického stavu prvkov dlhodobej životnosti (vek pôvodnej stavby 134 rokov) kubickou metódou na 185 rokov. Pri stanovení predpokladanej životnosti kubickou metódou bola zohľadnený okamžitý stav jednotlivých prvkov dlhodobej životnosti, ktorý sa pohyboval v intervale od 60 do 80 %.

Opotrebenie stavby a jej vybavenia je stanovené lineárnou metódou, pričom poškodenosť prvkov je percentuálne zohľadnené v jednotlivých položkách koeficientu vybavenia.

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	9,15	15,44	80	12,35
Murivo	24,87	41,95	80	33,56
Stropy	14,39	24,28	70	17,00
Schodisko	3,62	6,11	70	4,28
Krov	7,24	12,22	60	7,33
Súčet	59,27			74,52

Základná životnosť stavby: 150 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti: 74,52 %

Základná zostatková životnosť:
$$TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2 * ZZ^2} - V \right] = \left[150 + \frac{134^3}{2 * 150^2} - 134 \right] \approx 69 \text{ rokov}$$

Zostatková životnosť: $T = 74,52 \% \text{ z } 69 \text{ rokov} \approx 51 \text{ rokov}$

Predpokladaná životnosť: $Z = V + T = 134 + 51 = 185 \text{ rokov}$

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Základná škola Lazaretská 3, s.č. 2394 na parc.č. 8704/3 v k.ú. Staré Mesto - budova školy	1879	134	51	185	72,43	27,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$9116,23 \text{ m}^3 * 155,2986 \text{ €/m}^3$	1 415 737,76
Poškodenie	$-9,98 \% \text{ z } 1 415 737,76$	-141 290,63
Východisková hodnota		1 274 447,13
Technická hodnota	$27,57 \% \text{ z } 1 274 447,13 \text{ €}$	351 365,07

Úplnosť stavby: $(1 274 447,13 \text{ €} / 1 415 737,76 \text{ €}) * 100 \% = 90,02 \%$

2.1.1.2 Základná škola Lazaretská 3 s.č. 2394 na parc.č. 8704/3 - telocvičňa

POPIS STAVBY

Objekt má jedno nadzemné podlažie, nie je podpivničený. Rozvody inžinierskych sietí sú vedené z budovy základnej školy Lazaretská 3.

Dispozičné riešenie:

1.nadzemné podlažie : Pôvodná stavba - telocvičňa, pristavaná časť - sklad, nárad'ovňa.

Konštrukčné a materiálové prevedenie objektu :

- základové konštrukcie - základové pásy z kameňa, bez izolácie,
- zvislé nosné konštrukcie sú murované z plných pálených tehál, rovnako ako aj deliace konštrukcie vnútri objektu,
- strop trámový,
- plochá strecha je pokrytá pozinkovaným plechom,
- klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu, oplechovanie parapetov taktiež z pozinkovaného plechu,
- bleskozvod nie je na objekte osadený,
- úpravy vnútorných povrchov tvoria vápenné omietky a drevený obklad,
- dvere sú hladké v oceľovej zárubni,
- okná sú prevažne dvojité drevené s doskovým ostentím,
- povrchy podláh: v priestore telocvične je podlaha na drevenom rošte s nášľapnou vrstvou z dubových drevených vlysov, v ostatných priestoroch - PVC,
- vykurovanie bolo riešené ako teplovodné, zdrojom tepla boli plynové kotle osadené v kotolni situovanej v susednom objekte (základná škola Cukrová 1 s.č. 7433). Vykurovacími telesami boli podľa informácií získaných počas miestneho šetrenia liatinové rebrové radiátory. V čase obhliadky sa v objekte nenachádzali vykurovacie telesá, v objekte boli umiestnené iba čiastočne zachované rozvody vykurovania,
- v objekte nie sú vedené rozvody vody, kanalizácie, plynu. Rozvod elektrický bol v čase vykonávania miestneho šetrenia v prevažnej miere násilne demontovaný a odstránený.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
<u>Pôvodná stavba z roku 1879</u>	
Základy	
20,60*11,40*0,30	70,45
Vrchná stavba	
20,60*11,40*6,10	1 432,52
Zastrešenie	
20,60*11,40*0,2	46,97
Ostatné	
$(1,2*0,75*(3,1/2-0,6/6-0,6/6))*4$	4,86
Spolu	1 554,80
<u>Prístavba z roku 1919</u>	
Oz = 4,95*11,4*0,3	16,93
Ov = 4,95*11,4*5,1	287,79
Ot = 4,95*11,4*0,2	11,29
Spolu	316,01
Obstavaný priestor stavby celkom	1 870,81

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

JKSO: haly telocviční
KS: 1265 Budovy na šport
Rozpočtový ukazovateľ: RU = 1 507 / 30,1260 = 50,02 €/m³
Koeficient konštrukcie: k_K = 1,075 (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	(20,60*11,40)+(4,95*11,40)	291,27	Repr.	(20,60*11,40*6,10+4,95*11,40*5,10)/291,27	5,9063

Priemerná zastavaná plocha: (291,27) / 1 = 291,27 m²

Priemerná výška podlaží: (291,27 * 5,9063) / (291,27) = 5,91 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 291,27) = 1,0024

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 5,91) = 1,0091

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 [%]	Úplnosť prvku [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,20	9,60	11,27	100	11,27
2	Zvislé konštrukcie	23,00	1,20	27,60	32,40	100	32,40
3	Stropy	7,00	1,00	7,00	8,22	100	8,22
4	Zastrešenie bez krytiny	8,00	0,30	2,40	2,82	100	2,82
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,52	100	3,52
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,17	100	1,17
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	7,04	100	7,04
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,52	100	3,52
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
11	Dvere	3,00	0,20	0,60	0,70	100	0,70
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,87	100	5,87
14	Povrchy podláh	4,00	1,50	6,00	7,04	10	0,70
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,69	10	0,47
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	7,04	50	3,52
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00

24	Výtahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
25	Ostatné	4,00	0,50	2,00	2,35	80	1,88
Ďalšie konštrukcie							
26	Drevené obklady telocvične	-	-	2,00	2,35	0	0,00
Spolu		100,00		85,20	100,00		83,10

Rozostavanosť stavby: 83,10 %
Poškodenie stavby: 16,90 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 85,20 / 100 = 0,8520$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,211$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$
Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$
 $VH = 50,02 \text{ €/m}^3 * 2,211 * 0,8520 * 1,0024 * 1,0091 * 1,075 * 1,15$
 $VH = 117,8294 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Ohodnocovaný objekt je v súčasnosti v nevyhovujúcom technickom stave, ktorý sa prejavuje predovšetkým pri prvkoch krátkodobej životnosti, ktoré vo niektorých prípadoch úplne chýbajú (prevažná časť elektroinštalácie, vykurovania, z ktorého v objekte boli zachované iba časti rozvodov, podlahy v objekte, drevené obklady), alebo sú poškodené (vonkajšie omietky). Murované steny v suteréne a na 1. nadzemnom podlaží sú navlhnuté, na posledných podlažiach sú na mnohých miestach viditeľné zatečenia stropov a stien.

Celková predpokladaná životnosť pôvodnej stavby základnej školy na Lazaretskej ulici bola stanovená po zohľadnení technického stavu prvkov dlhodobej životnosti (vek pôvodnej stavby 134 rokov) kubickou metódou na 185 rokov. Pri stanovení predpokladanej životnosti kubickou metódou bola zohľadnený okamžitý stav jednotlivých prvkov dlhodobej životnosti, ktorý sa pohyboval v intervale od 60 do 80 %.

Opotrebenie stavby a jej vybavenia je stanovené lineárnou metódou, pričom poškodenosť prvkov je percentuálne zohľadnené v jednotlivých položkách koeficientu vybavenia.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Základná škola Lazaretská 3 s.č. 2394 na parc.č. 8704/3 - telocvičňa	1879	134	51	185	72,43	27,57
Prístavba	1919	94	51	145	64,83	35,17

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1879		
Východisková hodnota dokončenej stavby	$1554,80 \text{ m}^3 * 117,8294 \text{ €/m}^3$	183 201,15
Poškodenie stavby	-16,90 % z 183 201,15	-30 960,99
Východisková hodnota		152 240,16
Technická hodnota	27,57 % z 152 240,16 €	41 972,61
Prístavba z roku 1919		

Východisková hodnota dokončenej stavby	316,01 m ³ * 117,8294 €/m ³	37 235,27
Poškodenie stavby	-16,90 % z 37 235,27	-6 292,76
Východisková hodnota		30 942,51
Technická hodnota	35,17 % z 30 942,51 €	10 882,48

Vyhodnotenie:

Názov	Východisková hodnota [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1879	183 201,15	152 240,16	41 972,61
Prístavba z roku 1919	37 235,27	30 942,51	10 882,48
Spolu	220 436,42	183 182,67	52 855,09

Dokončenosť stavby: (183 182,67€ / 220 436,42€) * 100 % = 83,10 %

2.1.1.3 Vyhodnotenie

Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	Základná škola Lazaretská 3, s.č. 2394 na parc.č. 8704/3 v k.ú. Staré Mesto - budova školy	1 274 447,13	351 365,07
2.	Základná škola Lazaretská 3 s.č. 2394 na parc.č. 8704/3 - telocvičňa	183 182,67	52 855,09
	Spolu	1 457 629,80	404 220,16

2.1.2 Základná škola Cukrová 1 s.č. 7433 na parc.č. 8703/4, 8703/5 v k.ú. Staré Mesto**POPIS STAVBY**

Hodnotená budova základnej školy je postavená na Cukrovej ulici č. 1, súp. č. 7433 v Bratislave, ktorá bola realizovaná ako prístavba k pôvodnej budove základnej školy na Lazaretskej ulici v roku 1919. V roku 1992 bola k objektu realizovaná prístavba trojpodlažnej budovy, zapustená v dvornej časti objektu. V zmysle údajov katastra nehnuteľností pôvodná stavba základnej školy z roku 1919 je postavená na parc.č. KN-C 8704/4 a budova zapustenej prístavby z roku 1992 je osadená na parc.č. KN-C 8703/5.

Pôvodný objekt z roku 1919 je čiastočne podpivničený, z ulice Cukrovarskej má realizované dve nadzemné podlažia, z dvornej časti má vybudované v časti dve a v časti tri nadzemné podlažia. Prístavba z roku 1992 má vybudované tri nadzemné podlažia, nie je podpivničená. Objekt má vybudované samostatné vlastné prípojky na inžinierske siete, budova základnej školy je prístupná z dvora (parc.č.8703/1 - pozemok vo vlastníctve iného subjektu bez zriadeného vecného bremena práva prechodu a prejazdu). Prístavba dvorného traktu nemá vlastné schodisko, každé podlažie je priamo prístupné z jednotlivých podlaží pôvodnej stavby základnej školy.

Dispozičné riešenie:

1.podzemné podlažie (suterén) - schodisko s podschodiskovým priestorom, kotolňa, 2 * sklad, chodba so schodiskom, pivnica.

1.nadzemné podlažie :

Pôvodná stavba : chodba, schodisko, sociálne priestory, niekdajšie učebne, niekdajšia jedáleň s kuchyňou a zázemím, chodba, schodisko, sociálne priestory.

Prístavba vo dvore : administratívne priestory (vedenie školy), zborovňa, chodba, priestor pre umiestnenie elektromera.

2.nadzemné podlažie (1.poschodie) :

Pôvodná stavba : schodisko, chodba, niekdajšie priestory učební, sociálne priestory, schodisko s chodbou.

Prístavba :

kabinet a tri učebne.

3.nadzemné podlažie (nad časťou pôdorysu pôvodnej stavby) a podkrovie (vybudované v roku 1992) : sklady, zázemie školy, chodba, archív.

Prístavba :

kabinet, tri učebne.

Konštrukčné a materiálové prevedenie objektu :

- základové konštrukcie - budova je založená na základových pásoch z kameňa, bez izolácie, prístavba má vybudované betónové základové pásy s izoláciou,
- zvislé nosné konštrukcie pôvodnej časti sú murované z plných pálených tehál, rovnako ako aj deliace konštrukcie vnútri objektu. Zvislé obvodové a vnútorné nosné konštrukcie v prístavanej časti sú murované z plných pálených tehál na vápennú maltu. Nosné steny a priečky v suteréne sú murované z tehál, miestami prekladané kameňom,
- strop nad suterénom je tehlový klenbový, stropy nad ostatnou časťou sú keramické s rovným podhl'adom, stropné konštrukcie prístavby detto, stropné konštrukcie najvyšších podlaží sú drevené s rovným podhl'adom s omietkami. Budova nemá realizované stužujúce železobetónové vence, tuhosť objektu zabezpečujú oceľové tiahla v nosných múroch v úrovni stropov, ktoré budovu spínajú,
- zastrešenie je tvorené sedlovým resp. valbovým krovom drevenej stolicovej sústavy. Krytina strechy pôvodného objektu v prevládajúcom prevedení je realizovaná z pozinkovaného plechu, v severovýchodnej časti pri predsadenom schodisku z asfaltových šindľov, v prístavbe v dvornom trakte je zastrešenie tvorené pultovým krovom, pokrytým pozinkovaným plechom,
- klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu, oplechovanie parapetov taktiež z pozinkovaného plechu,
- bleskozvod je na objekte osadený,
- úpravy vnútorných povrchov tvoria vápenné omietky a olejový náter, na 3.nadzemnom podlaží sú steny a podhl'ady obložené doskami na báze dreva, s priznanou konštrukciou krovu, úpravy vonkajších povrchov vápenné omietky,
- vnútorné keramické obklady sú použité v jednotlivých triedach popri umývadlách, v kuchyni a jej príslušenstve, v sociálnych zariadeniach,
- vertikálne prepojenie jednotlivých podlaží v stredovej časti oboch pôvodných krídel je trojramenným schodiskom s podestami, v bočnom vysunutom trakte i dvojramenným schodiskom s podestami. Do pivničných priestorov mimo nich vedú samostatné lokálne schodiská,
- dvere sú drevené prevažne v drevených zárubniach, 1-krídlové a dvojkriдловé, v prístavbe sú dvere na báze dreva v oceľových zárubniach,
- vstup do objektu je zabezpečený z dvornej časti,
- okná sú prevažne dvojité drevené s doskovým ostením, a s nadsvetlíkom, na 1. NP opatrené bezpečnostnými mrežami. Pôvodné okná sú zdobené profilovanými nadokennými rímsami a šambránami. Na prístavbe z r. 1992 sú osadené plastové okná s izolačným dvojsklom,
- povrchy podláh: v suterénnych priestoroch tvorí nášľapnú vrstvu podláh prevažne kameninová dlažba v zanedbateľnej miere kombinovaná s podlahou z udusanej hliny. V nadzemných podlažiach na chodbách je nášľapnou vrstvou dlažba, v triedach a kabinetoch sú drevené dubové parkety prekryté povlakovou PVC krytinou. V kuchyni a hygienických miestnostiach je finálnou vrstvou podlahy keramická dlažba, v jedálni povlaková PVC krytina,
- komínové telesá sú murované z plných pálených tehál,
- vykurovanie bolo riešené ako teplovodné, zdrojom tepla boli plynové kotle osadené v kotolni situovanej v suteréne. Vykurovacími telesami boli podľa informácií získaných počas miestneho šetrenia liatinové rebrové radiátory. V čase obhliadky sa v objekte nenachádzali vykurovacie telesá, ani zdroje vykurovania a prípravy TUV, spolu s časťami potrubných rozvodov. Ohrev teplej vody bol zabezpečovaný zásobníkovým ohrievačom umiestneným v kotolni, ktorý v objekte v čase obhliadky nebol osadený,
- vnútorné vybavenie kuchyne v čase obhliadky nebolo osadené, pri stanovení východiskového koeficientu vybavenosti vnútorného vybavenia kuchyne bolo toto stanovené odborným odhadom,
- v objekte boli vedené rozvody vody, kanalizácie, plynu, elektrické rozvody NN, ktoré boli v čase vykonávania miestneho šetrenia v prevažnej miere násilne demontované a odstránené,
- sociálne priestory s príslušnými zariadeniami predmetmi (WC misy, pisoáre, umývadlá – všetky vrátane batérií) sú umiestnené na každom nadzemnom podlaží, v čase obhliadky bolo hygienické zázemie v prevažnej miere bez zariadení predmetov a zdravotnickej inštalácie,
- výťahy v objekte nie sú osadené,
- objekt je vybudovaný v eklektickom slohu (tvarosloví) a je na evidenčnom liste pamätihodností mesta Bratislavy a je vytypovaný na zápis do zoznamu nehnuteľných národných kultúrnych pamiatok.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Pôvodná stavba z roku 1919	
Základy	
$(79,48*10,45+4,85*16,35+5,15*4,85+3,5*4,5+35,55*8,15+20,0*3,85+3,14*1,92*1,92/2)*0,35$	463,09
Spodná stavba	
$5,1*5,5*3,13+4,17*5,7*3,13+5,65*4,69*3,13+13,0*5,7*4,85+(10,65*11,35-5,4,95)*3,13+(2,0*3,85+3,14*1,92*1,92/2)*3,13$	947,61
Vrchná stavba	
$(79,48*10,45+2,0*3,85+3,14*1,92*1,92/2+16,35*4,85+5,15*4,85+3,5*4,5+35,55*8,15)*3,95+$	4 952,55
$(79,48*10,45+2,0*3,85+3,14*1,92*1,92/2+16,35*4,85+3,5*4,5+35,55*8,15)*4+5,15*4,85*6,35+$	5 073,94
$(29,85*11,30+2,0*3,30)*3,35+3,85*5,6*3,35+3,14*1,92*1,92/2*3,35$	1 243,70
Zastrešenie	
$6,65*16,95*4,28/2+16,35*3,15*4,28+16,35*5,5*4,28/2+4,85*1,7*(8,65/2-2,75/6)+$	685,97
$(27,45*10,45*4,28/2)+6,65*4,28*(34,95/2-6,1/6-6,7/6)+11,45*3,45*(29,85/2-6,1/6-2,8/6)+1/3*45,657*3,35+3,85*5,6*1,7/2+1/3*5,79*1,7$	1 654,09
Spolu	15 020,95
Prístavba z roku 1992	
$O_z = (22,9*8,06-3,5*4,5)*0,3+1,05*1,15*0,1$	50,77
$O_v = (22,9*8,06-3,5*4,5)*7,95+1,05*1,15*2,35+22,9*11,86*3,45$	2 281,99
$O_t = 22,9*11,86*0,93/2+1,05*1,15*0,15$	126,47
Spolu	2 459,23
Obstavaný priestor stavby celkom	17 480,18

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

budovy učební (tried) základných škôl

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]
Podzemné	1	$5,1*5,5+4,17*5,7+5,65*4,69+13,0*5,7+10,65*11,35-5,7*4,95+2,0*3,85+3,14*1,92*1,92/2$	258,57	Repr.	3,15	3,15
Nadzemné	1	$79,48*10,45+2,0*3,85+3,14*1,92*1,92/2+16,35*4,85+5,15*4,85+3,5*4,5+35,55*8,15+(22,9*8,06-3,5*4,5)$	1422,64	Repr.	3,95	3,95

Nadzemné	2	$79,48*10,45+2,0*3,85+3,14*1,92*1,92/2+16,35*4,85+3,5*4,5+35,55*8,15+5,15*4,85+(22,9*8,06-3,5*4,5)$	1422,64	Repr.	$((79,48*10,45+2,0*3,85+3,14*1,92*1,92/2+16,35*4,85+3,5*4,5+35,55*8,15)*4+5,15*4,85*6,35+(22,9*8,06-3,5*4,5)*4)/1422,64$	4,0412
Nadzemné	3	$(29,85*11,3+2,00*3,3)+3,85*5,6+3,14*1,92*1,92/2+22,9*11,86+(6,65*79,48)$	1171,39	Repr.	$((29,85*11,3+2,00*3,3+3,85*5,6+3,14*1,92*1,92/2)*3,35+(22,9*11,86*3,2,9897)+6,65*79,48*2,5)/1171,39$	2,9897

Priemerná zastavaná plocha: $(258,57 + 1422,64 + 1422,64 + 1171,39) / 4 = 1068,81 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(258,57 * 3,15 + 1422,64 * 3,95 + 1422,64 * 4,0412 + 1171,39 * 2,9897) / (258,57 + 1422,64 + 1422,64 + 1171,39) = 3,67 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 1068,81) = 0,9425$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,67) = 0,8722$

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 [%]	Úplnosť prvku [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,30	9,10	8,83	100	8,83
2	Zvislé konštrukcie	19,00	1,30	24,70	24,00	100	24,00
3	Stropy	11,00	1,30	14,30	13,88	100	13,88
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,20	7,20	6,99	100	6,99
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,94	100	1,94
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,97	100	0,97
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	6,80	80	5,44
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,50	80	2,80
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,30	0,60	0,58	80	0,46
10	Schody	3,00	1,20	3,60	3,50	85	2,98
11	Dvere	3,00	0,80	2,40	2,33	60	1,40
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	4,85	90	4,37
14	Povrchy podláh	2,00	1,30	2,60	2,52	80	2,02
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	3,88	10	0,39
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	4,85	10	0,49
17	Bleskozvod	1,00	0,60	0,60	0,58	50	0,29
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,60	1,20	1,17	20	0,23
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,60	1,20	1,17	20	0,23
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,20	0,20	0,19	10	0,02
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,15	0,30	0,29	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,50	1,00	0,97	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,20	0,60	0,58	15	0,09
24	Výtahy	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
25	Ostatné	6,00	0,80	4,80	4,66	75	3,50
Ďalšie konštrukcie							

26	Vybavenie kotolne	-	-	1,00	0,97	0	0,00
	Spolu	100,00		103,00	100,00		81,30

Rozostavanosť stavby: 81,30 %
Poškodenie stavby: 18,70 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 103,00 / 100 = 1,0300$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,211$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$
Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$
 $VH = 78,84 \text{ €/m}^3 * 2,211 * 1,0300 * 0,9425 * 0,8722 * 0,939 * 1,15$
 $VH = 159,3799 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Ohodnocovaný objekt je v súčasnosti v nevyhovujúcom technickom stave, ktorý sa prejavuje predovšetkým pri prvkoch krátkodobej životnosti, a ktoré vo niektorých prípadoch úplne chýbajú (prevažná časť elektroinštalácie, zdravotníckej a vykurovania, z ktorého v objekte boli zachované iba časti rozvodov), alebo sú za hranicou svojej životnosti, prípadne poškodené (rozbité zasklenia okien a dverí, znehodnotenie vnútorných povrchových úprav, vonkajších omietok, schodiskových stupňov). Murované steny v suteréne a na 1. nadzemnom podlaží sú navlhnuté, na posledných podlažiach sú na mnohých miestach viditeľné rozsiahle zatečenia stropov a stien.

Technický stav prvkov dlhodobej životnosti zodpovedá ich veku a doterajšej zanedbanej údržbe hlavne po ukončení prevádzkovania školy v roku 2005.

Technický stav prvkov dlhodobej životnosti zodpovedá ich veku a doterajšej zanedbanej údržbe hlavne po ukončení prevádzkovania školy v roku 2005, tieto prvky v čase obhliadky nevykazovali zásadné poškodenie.

Celková predpokladaná životnosť pôvodnej stavby základnej školy na Cukrovej ulici bola stanovená po zohľadnení technického stavu prvkov dlhodobej životnosti (vek pôvodnej stavby 94 rokov) kubickou metódou na 149 rokov so zohľadnením skutočnosti, že sa jedná o pristavaný objekt k pôvodnej stavbe školy. Pri stanovení predpokladanej životnosti kubickou metódou bola zohľadnený okamžitý stav jednotlivých prvkov dlhodobej životnosti, ktorý sa pohyboval v intervale od 60 do 80 %.

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	8,83	15,44	80	12,35
Murivo	24,00	41,95	80	33,56
Stropy	13,88	24,27	70	16,99
Schodisko	3,50	6,12	70	4,28
Krov	6,99	12,22	60	7,33
Súčet	57,20			74,51

Základná životnosť stavby: 150 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti: 74,51 %

Základná zostatková životnosť: $TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2 * ZZ^2} - V \right] = \left[150 + \frac{94^3}{2 * 150^2} - 94 \right] \approx 74 \text{ rokov}$

Zostatková životnosť: $T = 74,51 \% \text{ z } 74 \text{ rokov} \approx 55 \text{ rokov}$

Predpokladaná životnosť: $Z = V + T = 94 + 55 = 149 \text{ rokov}$

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Základná škola Cukrová 1 s.č. 7433 na parc.č. 8703/4, 8703/5 v k.ú. Staré Mesto	1919	94	55	149	63,09	36,91
Prístavba	1992	21	55	76	27,63	72,37

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1919		
Východisková hodnota dokončenej stavby	15020,95 m ³ * 159,3799 €/m ³	2 394 037,51
Poškodenie prvku	-18,70 % z 2 394 037,51	-447 685,02
Východisková hodnota		1 946 352,49
Technická hodnota	36,91 % z 1 946 352,49 €	718 398,70
Prístavba z roku 1992		
Východisková hodnota dokončenej stavby	2459,23 m ³ * 159,3799 €/m ³	391 951,83
Poškodenie prvku	-18,70 % z 391 951,83	-73 294,99
Východisková hodnota		318 656,84
Technická hodnota	72,37 % z 318 656,84 €	230 611,96

Vyhodnotenie:

Názov	Východisková hodnota [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1919	2 394 037,51	1 946 352,49	718 398,70
Prístavba z roku 1992	391 951,83	318 656,84	230 611,96
Spolu	2 785 989,34	2 265 009,33	949 010,66

Dokončenosť stavby: $(2\,265\,009,33\text{€} / 2\,785\,989,34\text{€}) * 100\% = 81,30\%$

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Vodovodná prípojka**

Predmetom ohodnotenia je vodovodná prípojka po bod napojenia na verejný rozvod v Lazaretskej ulici a v Cukrovej ulici, vedené pozemkom parc.č. 21764 a 21768/5.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocelové potrubie
Položka: 1.2.d) Prípojka vody DN 80 mm, vrátane navrtavacieho pásu
Kód KS: 2221 Miestne plynovody
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1950/30,1260 = 64,73 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $7,00+3,50 = 10,5 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,211$
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 [%]
Vodovodná prípojka	1960	53	7	60	88,33	11,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10,5 \text{ bm} * 64,73 \text{ €/bm} * 2,211 * 1,15$	1 728,15
Technická hodnota	11,67 % z 1 728,15 €	201,68

2.2.2 Kanalizačná prípojka

Predmetom ohodnotenia je kanalizačná prípojka vedená po bod napojenia na verejnú kanalizáciu v Lazaretskej ulici, vedená pozemkom parc.č. 21768/5.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.2. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie betónové
Položka: 2.2.a) Prípojka kanalizácie DN 200 mm
Kód KS: 2221 Miestne plynovody
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $2140/30,1260 = 71,03 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 4,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,211$
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 [%]
Kanalizačná prípojka	1960	53	27	80	66,25	33,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm} * 71,03 \text{ €/bm} * 2,211 * 1,15$	722,42
Technická hodnota	33,75 % z 722,42 €	243,82

2.2.3 Kanalizačný rozvod

Predmetom ohodnotenia je kanalizačný rozvod vedený pozemkom parc.č. 8703/1 - od prístavby postavenej na pozemku parc. č. 8703/5 do kanalizačnej šachty osadenej na pozemku parc. č. 8703/1.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.2. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie betónové
Položka: 2.2.a) Prípojka kanalizácie DN 200 mm
Kód KS: 2221 Miestne plynovody
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $2140/30,1260 = 71,03 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 5,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,211$
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 [%]
Kanalizačný rozvod	1992	21	59	80	26,25	73,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5,5 \text{ bm} * 71,03 \text{ €/bm} * 2,211 * 1,15$	993,32
Technická hodnota	$73,75 \% \text{ z } 993,32 \text{ €}$	732,57

2.2.4 Kanalizačná šachta

Predmetom ohodnotenia je kanalizačná šachta situovaná pri zadnej prístavbe budovy s.č.7433, osadená je na parc. č. 8703/5.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.4. Kanalizačné šachty
Položka: 2.4.a) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 2,0 m pre potrubie DN 200 – 300
Kód KS: 2221 Miestne plynovody
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $9150/30,1260 = 303,72 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,211$
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 [%]
Kanalizačná šachta, parc. č. 8703/1	1960	53	27	80	66,25	33,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 303,72 \text{ €/Ks} * 2,211 * 1,15$	772,25
Technická hodnota	$33,75 \% \text{ z } 772,25 \text{ €}$	260,63

2.2.5 Dažďová kanalizácia

Predmetom ohodnotenia je dažďová kanalizácia vedená pozemkom parc.č. 8703/1 - od prístavby postavenej na pozemku parc. č. 8703/5 do kanalizačnej šachty osadenej na pozemku parc. č. 8703/1.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.2. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie betónové
Položka: 2.2.a) Prípojka kanalizácie DN 200 mm
Kód KS: 2221 Miestne plynovody
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $2140/30,1260 = 71,03 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 24,00 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,211$

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 [%]
Dažďová kanalizácia	1992	21	59	80	26,25	73,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$24 \text{ bm} * 71,03 \text{ €/bm} * 2,211 * 1,15$	4 334,51
Technická hodnota	$73,75 \% \text{ z } 4 334,51 \text{ €}$	3 196,70

2.2.6 Prípojka plynu

Predmetom ohodnotenia je prípojka plynu po bod napojenia v Lazaretskej ulici – vedená pozemkom parc.č. 8704/3 a 21768/5.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)

Bod: 5.6. Prípojka plynu DN 200 mm

Kód KS: 2221 Miestne plynovody

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1610/30,1260 = 53,44 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 4,00 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,211$

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 [%]
Prípojka plynu	1960	53	7	60	88,33	11,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm} * 53,44 \text{ €/bm} * 2,211 * 1,15$	543,52
Technická hodnota	$11,67 \% \text{ z } 543,52 \text{ €}$	63,43

2.2.7 Komín

Predmetom ohodnotenia je komín pri dvorovej fasáde budovy súp. č. 7433 postavený na cudzom pozemku parc. č. 8703/1.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 23. Samostatný komín (mimo továrenských)

Bod: 23.1. Mur. z tvaroviek alebo tehál pálených alebo bet., omietka alebo škárovanie

Kód KS: 2221 Miestne plynovody
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1820/30,1260 = 60,41 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,64*1,18*14,80 = 28,64 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,211$
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 [%]
Komín	1919	94	6	100	94,00	6,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$28,64 \text{ m}^3 \text{ OP} * 60,41 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,211 * 1,15$	4 399,15
Technická hodnota	$6,00 \% \text{ z } 4 399,15 \text{ €}$	263,95

2.2.8 Spevnené plochy okolo budovy

Predmetom ohodnotenia sú okapové chodníky okolo časti budovy, v jej dvorovej časti, odpovedajúce zaznačeniu na katastrálnej mape – na parc.č. 8704/3, 8703/5, 8704/4.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.6. Plochy s povrchom asfaltovým
Položka: 8.6.c) Asfaltový betón hr. 40 mm
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $395/30,1260 = 13,11 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $1,00*(6,60+2+2+2*3,14*1,9/2+3,90+35,55+17,30+22,33-1,40)$
 $= 94,25 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,211$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$
Dokončenosť: 80 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy okolo budovy	1960	53	7	60	88,33	11,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$94,25 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 13,11 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,211 * 1,15$	3 141,74
Východisková hodnota	$94,25 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 13,11 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,211 * 1,15 * 80/100$	2 513,39
Technická hodnota	$11,67 \% \text{ z } 2 513,39 \text{ €}$	293,31

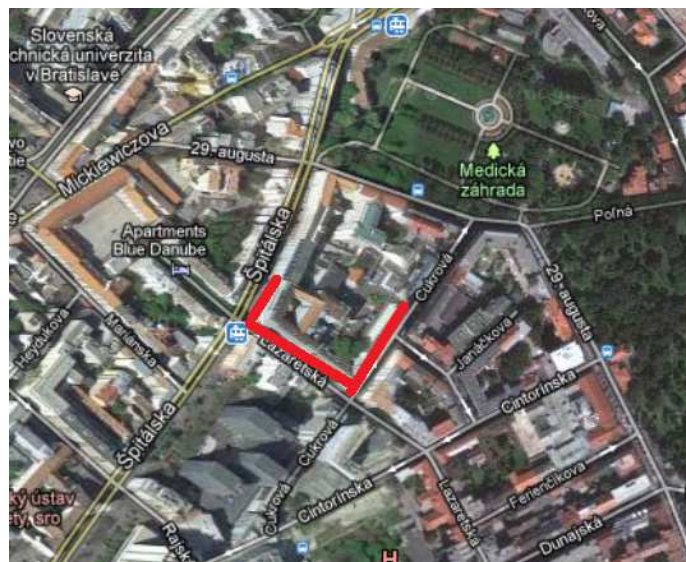
Dokončenosť stavby: $(2 513,39 / 3 141,74) * 100\% = 80,00\%$

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Základná škola Lazaretská 3, súp. číslo 2394 na parc.č. 8704/3 v k.ú. Staré Mesto	1 457 629,80	404 220,16
Základná škola Cukrová 1 s.č. 7433 na parc.č. 8703/4, 8703/5 v k.ú. Staré Mesto	2 265 009,33	949 010,66
Vodovodná prípojka	1 728,15	201,68
Kanalizačná prípojka	722,42	243,82
Kanalizačný rozvod	993,32	732,57
Kanalizačná šachta, parc. č. 8703/1	772,25	260,63
Dažďová kanalizácia	4 334,51	3 196,70
Prípojka plynu	543,52	63,43
Komín	4 399,15	263,95
Spevnené plochy okolo budovy	2 513,39	293,31
Celkom:	3 738 645,84	1 358 486,91

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:



Ohodnocovaný objekt sa nachádza na rovinatom pozemku v centre hlavného mesta Slovenskej republiky - v Bratislave, na rohu Lazaretskej a Cukrovej ulice. Jedná sa o vedľajšie ulice, mimo frekventovaných hlavných dopravných ťahov, Cukrová ulica je jednosmerná. Objekt je situovaný v lokalite, ktorá je charakteristická zmiešaným využitím, v okolí sa nachádzajú predovšetkým pôvodné historické stavby, ale aj novostavby bytových domov, administratívnych budov, školy, obchody a ďalšia široká občianska vybavenosť a služby. V susedstve na Cukrovej ulici sa nachádza zdravotné stredisko, vo vzdialenosti do 200 m severovýchodne sa rozprestiera Medická záhrada, na ktorú nadväzuje Ondrejský cintorín, cca 650 m východne je dostupná Autobusová stanica Mlynské Nivy. Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v pamiatkovej zóne mesta, pešia zóna historického centra mesta je vzdialená cca 530 m juhozápadne

vzdušnou čiarou.

Vo vzdialenosti cca 100 m severozápadne vyúsťuje Lazaretská ulica do frekventovanej Špitálskej ulice s električkovou traťou, zastávky MHD - električiek sa nachádzajú v tesnej blízkosti križovatky, ďalšie zastávky MHD - trolejbusy sa nachádzajú vo vzdialenosti cca 250 m od hlavného vstupu do budovy.

V blízkosti je situovaný objekt Ministerstva práce a sociálnych vecí, Národný inšpektorát práce, objekt bývalého hotela Kyjev, Detská fakultná nemocnica. V blízkosti je Kamenné námestie, centrálné Námestie SNP je z hodnotenej lokality dostupné pešou chôdzou do 10 minút. V blízkosti hodnotených objektov sú situované zastávky MHD - trolejbusov a električiek. Hodnotenú lokalitu možno klasifikovať ako územie s kompletnou občianskou vybavenosťou, v blízkosti resp. v dosažiteľnej vzdialenosti sú úrady hlavného mesta Bratislava, objekty kultúry, školstva, zdravotníctva.

Vo vzdialenosti približne 300 m od hodnoteného objektu je komplex Medicej záhrady - mestského parku, v blízkosti je aj areál Ondrejského cintorína, ktorý v poslednom období prešiel viacerými premenami, smerujúcimi k zmene komplexu na park s historickými hrobkami. V dostupnej vzdialenosti od hodnoteného objektu je novovybudovaný komplex EUROVEA na nábřeží Dunaja.

Vzhľadom na skutočnosť, že hodnotené nehnuteľnosti disponujú výlučne pozemkami pod stavbami, súčasný vlastník nemá zriadené vecné bremeno práva prechodu a prejazdu po prístupovom pozemku v dvornej časti (parc.č. 8703/1).

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Ohodnocovaný objekt bol postavený v r. 1878-1879 ako Štátny učiteľský ústav, v r. 1919 bola k nemu pristavená budova slúžiaca pôvodne ako dievčenský internát a v r. 1992 bola z dvora pristavená 3-podlažná prístavba s ďalšími triedami s rekonštrukciou podkrovia využívaného ako učebne a kabinety.

Neskôr slúžila budova ako základná škola. K 31. 12. 2005 bola na Miestnom zastupiteľstve na základe rozhodnutia poslancov Starého Mesta základná škola vyradená zo siete školských zariadení.

Objekt je možné po komplexnej rekonštrukcii väčšieho charakteru využívať ako administratívne priestory, sídla spoločností, peňažných ústavov, prípadne na polyfunkciu. Akékoľvek využitie hodnotených objektov v danej lokalite však vyžaduje parkovacie plochy pre návštevníkov resp. užívateľov nehnuteľností, čo za súčasného právneho stavu nie je umožnené.

c) Analýza rizík, spojených s využívaním nehnuteľností :

Stavby postavené na cudzom pozemku, parc. č. 8703/1, ku ktorým nie je na liste vlastníctva zriadené vecné bremeno práva stavby na cudzom pozemku a vecné bremeno práva ich prístupu:

- Jednopodlažná prístavba zadného vstupu do suterénu hlavného krídla na Lazaretskej ulici z dvorovej časti,
- Murovaný komín v dvorovej časti.
- Šachta ku kotolni.
- Predsadené vetranie suterénu vo výklenku.
- Existujúca revízná šachta slúžiaca odkanalizovaniu prístavby postavenej na parc. č. 8703/5.

Na hodnotených nehnuteľnostiach na základe dostupných listín neviaznú ťarchy, taktiež iné obmedzenia nakladania s týmito nehnuteľnosťami neboli zistené. Rizikovým faktorom je taktiež skutočnosť, že v prospech vlastníka hodnotených nehnuteľností nie je zriadené vecné bremeno práva prechodu a prejazdu z verejnej komunikácie.

3.1 STAVBY

Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný metódou polohovej diferenciacie s použitím modelu výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je zvolený na úrovni, ktorá zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty obdobných stavieb v danom mieste a čase, ktorý je zvolený v intenciách doporučených hodnôt v zmysle vyššie citovanej metodiky. Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,8

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,800 + 1,600)	2,400
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,800
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,440
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,800 - 0,720)	0,080

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 vyšší	II.	1,600	13	20,8000
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				

	obchodné centrál hlavné ulice	I.	2,400	30	72,0000
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnutel'nost' vyžaduje rozsiahlu opravu	IV.	0,440	8	3,5200
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	1,600	7	11,2000
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,800	6	4,8000
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,800	10	8,0000
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,400	9	21,6000
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,600	6	9,6000
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	1,600	5	8,0000
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,400	6	14,4000
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, kábelová televízia	I.	2,400	7	16,8000
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko	I.	2,400	7	16,8000
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.	2,400	10	24,0000
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	mestská rezervácia	I.	2,400	8	19,2000
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,600	9	14,4000
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,800	8	6,4000
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,080	7	0,5600
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnutel'nosti bez výnosu	V.	0,080	4	0,3200
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,800	20	16,0000
	Spolu			180	288,40

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 288,4 / 180$	1,602
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 1\,358\,486,91 \text{ €} * 1,602$	2 176 296,03 €

3.2 POZEMKY

Ohodnocované pozemky parc. č. 8704/3, 8704/4, 8703/5 sa nachádzajú v historickom centre Bratislavy, v k. ú. Staré Mesto, m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I., v ZÚO a sú prístupné priamo z verejného priestranstva.

Jedná sa o pozemky rovinatej konfigurácie. Nachádzajú sa na ulici so zmiešanou obytno-administratívnu funkciou, je možné ich napojiť na verejný rozvod vody, verejnú kanalizáciu, rozvod elektrickej energie, rozvod plynu a telekomunikačnú sieť, ktorých rozvody sú vedené priamo v ulici.

Ako povyšujúci faktor považujem lukratívnu polohu pozemkov v historickom centre Bratislavy, v pamiatkovej zóne, resp. v jej bezprostrednom susedstve.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
8704/3	zastavaná plocha a nádvorie	1123	1123,00	1/1	1123,00
8704/4	zastavaná plocha a nádvorie	1367	1367,00	1/1	1367,00
8703/5	zastavaná plocha a nádvorie	156	156,00	1/1	156,00
Spolu výmera					2 646,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	7vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov	1,70
k_v koeficient intenzity využitia	4. viacpodlažné nebytové stavby	1,10
k_D koeficient dopravných vzťahov	6.pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,10
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,40
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu	2,00
k_R koeficient redukovajúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,70 * 1,10 * 1,10 * 1,40 * 1,50 * 2,00 * 1,00$	8,6394
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 8,6394$	573,57 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 2\,646,00 \text{ m}^2 * 573,57 \text{ €/m}^2$	1 517 666,22 €

III. ZÁVER

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty všeobecnej hodnoty nehnuteľností Základnej školy Lazaretská 3 s.č. 2394 na parc.č. 8704/3, Základnej školy Cukrová 1 s.č. 7433 na parc.č. 8703/4, 8703/5, príslušenstva a pozemkov parc. č. 8704/3, 8703/4 a 8703/5 v katastrálnom území Staré Mesto, mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I.

Všeobecná hodnota bola stanovená podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby (LV č. 8225 k.ú. Staré Mesto obec Bratislava m.č. Staré Mesto)	
Základná škola Lazaretská 3, súp. číslo 2394 na parc.č. 8704/3	647 560,70
Základná škola Cukrová 1 s.č. 7433 na parc.č. 8703/4, 8703/5	1 520 315,08
Vodovodná prípojka – parc.č.21764, 21768/5	323,09
Kanalizačná prípojka– parc.č.21768/5	390,60
Kanalizačný rozvod–parc.č. 8703/1	1 173,58
Kanalizačná šachta - parc. č. 8703/1	417,53
Dažďová kanalizácia– parc.č. 8703/1	5 121,11
Prípojka plynu– parc.č. 8704/3, 21768/5	101,61
Komín– parc.č. 8703/1	422,85
Spevnené plochy okolo budovy– parc.č. 8703/5, 8704/3, 8704/4	469,88
Pozemky (LV č. 8225 k.ú. Staré Mesto obec Bratislava m.č. Staré Mesto)	
parc. č. 8704/3 (1 123 m ²)	644 119,11
parc. č. 8704/4 (1 367 m ²)	784 070,19
parc. č. 8703/5 (156 m ²)	89 476,92
Všeobecná hodnota celkom	3 693 962,25
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	3 690 000,00

Slovom: Trimiliónyšesťstodevädtesiatisíc Eur

Znalecký posudok vypracovali, môžu potvrdiť jeho správnosť a podať žiadané vysvetlenia v zmysle § 17 zákona č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a § 15 vyhlášky MS SR č. 490/2004 Z.z.:

Ing. Dana Kováčová

Ing. Marián Vyparina, PhD.

Ing. Zuzana Palčová

V Žiline dňa 20.5.2013

Ing. Marián Vyparina, PhD.

osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti v odbore
Stavebníctvo

prof. Ing. Gustáv Kasanický, CSc.

riaditeľ Ústavu súdneho inžinierstva ŽU v Žiline
štatutárny orgán

IV. PRÍLOHY

1. Výpis z katastra nehnuteľností, Výpis z listu vlastníctva č. 8225 k. ú. Staré Mesto, Obec BA - m. č. Staré Mesto, Okres Bratislava I. dňa 07. 05. 2013
2. Informatívna kópia z mapy k. ú. Staré Mesto, Obec BA - m. č. Staré Mesto, Okres Bratislava I. dňa 20.05. 2013
3. Doklad o veku stavieb:
 - a) Potvrdenie o veku stavieb na Lazaretskej ulici č. 3 a na Cukrovej ulici č. 1 v Bratislave, vydal MÚOP, Uršulínska 9, 811 01 Bratislava dňa 14. 05. 2013, situácia, vyjadrenie PhDr. Viery Obuchovej, CSc., MÚOP v Bratislave
 - b) Evidenčný list pamätihodnosti mesta Bratislavy, BA. – I.D.5, júl 2008, vypracovala PhDr. Viera Obuchová, CSc., MÚOP v Bratislave
 - c) Potvrdenie k veku stavieb - Prístavba na parc. č. 8703/5, prestavba podkrovia rekonštrukcia kotolne: Vydal Magistrát Hl. Mesta SR Bratislava, odd. správy nehnuteľností, Primaciálne námestie 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1 dňa 16. 05.2013
4. Rozhodnutie o vyradení zo siete škôl a školských zariadení k 31. 12. 2005
5. Zápisnica o fyzickom odovzdaní a prebratí objektu zo dňa 28. 01. 2013
6. Grafická informácia z územného plánu mesta Bratislava
7. Dokumentácia zo zamerania
8. Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckým ústavom zapísaným v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbory :

030000 Doprava cestná

090000 Ekológia a manažment

100000 Elektrotechnika

270000 Písmoznalectvo

370000 Stavebníctvo

390000 Strojárstvo

510000 Ekonomika a riadenie podnikov

Evidenčné číslo znaleckého ústavu 900004.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 130/2013 znaleckého denníka č. 19.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujeme podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 130/2013.

Ing. Marián Vyparina, PhD.

osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti v odbore
Stavebníctvo

prof. Ing. Gustáv Kasanický, CSc.

riaditeľ Ústavu súdneho inžinierstva ŽU v Žiline
štatutárny orgán