

**Znalec:** Ing. Peter Kapusta

**Zadávatel:** Hlavné mesto SR Bratislava, Oddelenie správy nehnuteľností, Primaciálne nám.č.1, 814 99 Bratislava

**Číslo spisu (objednávky):** písomná objednávka číslo OTS1302832 OTZ/Kapusta/Objekt9 zo dňa 25.9.2013

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo 135/2013**

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty budovy "Centrum voľného času" súp.č.893 s príslušenstvom na Štefánikovej ul.č.39 v Bratislave-MČ Staré Mesto,situovanej na pozemku parc.č.3481,3483/2,v k.ú.Staré Mesto(zapísanej na LV č.10) pre účely účtovníctva-stanovenie reprodukčnej obstarávacej ceny.

**Počet listov : 30** (z toho 17 príloh)

**Počet odovzdaných vyhotovení: 3**

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu budovy "Centrum voľného času" súp.č.893 s príslušenstvom na Štefánikovej ul.č.39 v Bratislave-MČ Staré Mesto, situovanej na pozemku parc.č.3481,3483/2, v k.ú. Staré Mesto (zapisanej na LV č.10).

## 2. Dátum vyžiadania posudku:

25.9.2013

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

19.11.2013

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

19.11.2013

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.1 Dodané zadávateľom:

- Kópia z katastrálnej mapy na parc.č.3483/2 - informatívna
- Projektová dokumentácia
- Informácie o nehnuteľnosti

### 5.2 Získané znalcom:

- Poznatzky z technickej obhliadky a kontrolného zamerania
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 10, k.ú. Staré Mesto, zo dňa 13.12.2013, vytvorený cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia

## 6. Použitý právny predpis:

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

## 7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení novely zák.č. 93/2006 Z.z., zák.č. 522/2007 Z.z. a zák.č. 520/2008 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. (ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.) v znení novely vyhl.č. 500/2005 Z.z., vyhl.č. 534/2008 Z.z. a vyhl.č. 33/2009 Z.z.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov (zák. č. 103/1990 Zb., zák. č. 262/1992 Zb. a zák. č. 237/2000 Z.z.)
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Štatistického úradu SR č.323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, schválená Ministerstvom spravodlivosti SR
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené.

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

- Pre účely účtovníctva - stanovenie reprodukčnej obstarávacej ceny..

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

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

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

Metódu polohovej diferenciácie som zvolil pre výpočet VŠH ako štandardnú metódu, ktorá celkom dobre vystihuje trhové ceny obdobných nehnuteľností v danej lokalite a danom čase. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Koeficienty zastavanej plochy, vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky a jednotlivých konštrukčných prvkov, sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 3.štvrtrok 2013.

**Všeobecná hodnota** je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Porovnávaciu metódu som nepoužil z dôvodu, že pre výpočet všeobecnej hodnoty pre daný typ nehnuteľností nie sú k dispozícii relevantné podkladové materiály na porovnávanie (kúpne zmluvy a pod.). Výnosovú metódu som nepoužil z rovnakého dôvodu ako u porovnávacjej 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. 10**, k.ú. Staré Mesto

**A. Majetková podstata:**

**STAVBY**

- súpisné číslo: 893 - na parc. 3483/2 - byt.dom Štefánikova 39 9 1

**Legenda:**

Kód druhu stavby

9 - bytový dom

Kód umiestnenia stavby

1 - stavba postavená na zemskom povrchu

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

**Účastník právneho vzťahu:** Vlastník

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

IČO: 00603481

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

**Titul nadobudnutia:**

Viď kópiu LV č.10 v prílohách znaleckého posudku.

**C. Ťarchy:**

Viď kópiu LV č.10 v prílohách znaleckého posudku.

**Iné údaje:**

Viď kópiu LV č.10 v prílohách znaleckého posudku.

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

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 14.11. a 19.11.2013 za účasti zástupcu užívateľa.

- Zameranie vykonané dňa 19.11.2013.

- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 14.11. a 19.11.2013.

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

Z technickej dokumentácie bola poskytnutá iba výkresová dokumentácia a rozhodnutie o zmene užívania priestorov.(byty na záujmovú činnosť).Výkresová dokumentácia bola porovnaná so skutočným stavom. Pri porovnávaní som nezistil rozdiely.Skutočný stav je zachytený v prílohách znaleckého posudku. Právna dokumentácia je v súlade so skutočným stavom.

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

Budova CVČ je zapísaná v KN na LV č.10 popisným spôsobom ako "bytový dom Štefánikova 39",správnejšie by bolo "prevádzková budova".Obrys budovy je zároveň obrysom pozemku parc.č.3483/2.

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

1. Budova CVČ súp.č.893 - na parc.č.3483/2

2. Vonkajšie úpravy - na parc.č.3481

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

Pozemok parc.č.3483/2.

**2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY****2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)****2.1.1 Budova CVC súp.č.893****POPIS STAVBY**

Posudzovaná stavba-"Budova CVC" sa nachádza na Štefánikovej ulici č.39 v Bratislave-MČ Staré Mesto.Prístup k budove(peši aj autom) je zo Štefánikovej ulice.Budova je situovaná na pozemku parc.č.3483/2,v k.ú.Staré Mesto.Budova má pridelené súpisné číslo-893 a orientačné číslo-Štefánikova č.39.Budova bola postavená v roku 1935-uvedený rok bol stanovený odborným odhadom.Budova je samostatne stojaca(dostavba-prístavba v priestore medzi budovami na parc.č.3483/2 a 3483/3 bola zrealizovaná v neskoršom období).Budova je zapísaná v KN na LV č.10 ako "bytový dom Štefánikova 39".Budova má pôdorysný tvar pravidelného obdĺžnika.Je murovaná z tradičného tehlového muriva,má 1 podzemné podlažie,2 nadzemné podlažia a podkrovné podlažie-povalový priestor.Budova má plochú strechu so spádom.Vykurovaná je diaľkovo-pomocou teplovodného kanála-z budovy na parc.č.3482.Pomocou prípojok je napojená na prípojky inžinierskych sietí budovy na parc.č.3482.Budova sa do roku 1985 užívala na bývanie(jednalo sa o 2 dvojizbové byty).V roku 1985 bola v zmysle Rozhodnutia Obvodného národného výboru Bratislava I,odboru bytového č.j.Byt.254-7-5813/1984-85 zo dňa 17.9.1985 povolená zmena účelu využitia-z účelu bývania na nebytové účely-na Stanicu mladých technikov.V roku 1987 bola prevedená rozsiahla rekonštrukcia budovy pre nový účel využitia-Stanicu mladých technikov.V rámci rekonštrukcie boli prevedené tieto úpravy a práce:

-zmena vstupu do budovy(vyvolaná zmenou prevádzkových pomerov)

-osadenie 4 ks okien na fasáde

-vytvorenie veľkej učebne(dielne) vybúraním priečok medzi izbami bytov na obidvoch podlažiach

-vytvorenie umyvární a WC pre chlapcov a dievčatá vybúraním pôvodných priečok medzi kuchyňami,komorami a WC pôvodných bytov a vybudovaním nových priečok

-prevedenie nových podláh

-vybúranie pôvodných priečok v suteréne,vybudovanie nových nosných stien pri obvodovom murive včítane základov

-vybudovanie murovaného teplovodného kanála pre ÚK a TUV

-prevedenie izolácií suterénu proti zemnej vlhkosti

-prevedenie nových omietok

-prevedenie nových rozvodov inštalácií sanity,elektroinštalácie(svetelnej káblami AYKY a motorickej káblami CYKY pod omietkou),kúrenia

**Konštrukčno-technické prevedenie:**

budova CVC má charakter bytového domu,ktorý má pozdĺžny nosný systém.Hlavné nosné múry sú z pálených tehál hr.45 cm.Stropnú konštrukciu suterénu tvoria valcové murované klenby do ocelových I profilov.Stropnú konštrukciu prízemí a 1.poschodia tvorí drevený trámový strop s podbitím,strešná konštrukcia je drevená trámová s tepelnoizolačnou vrstvou,strešná krytina je z pozinkovaného plechu,rovnako aj klampiarske konštrukcie.Budova je opatrená hromozvodom.Vonkajšie omietky sú vápenno-cementové zdrsené,vnútorne vápenné štukové s vápennou maľbou.Podlahy sú-v povalovom priestore tehlová dlažba,v prízemí a 1.poschodí PVC a v sociálnych zariadeniach keramická dlažba a obklady stien v.1,60 m,v suteréne-cementový poter.Okná-v suteréne kovové zdvojené+mreže,na prízemí+1.poschodí+povalový priestor drevené dvojité,na prízemí opatrené kovovými mrežami.Dvere-vstupné do budovy+do povalového priestoru plechové,v ostatných podlažiach drevené hladké plné v ocelových zárubniach.Radiátory-plechové článkové.Zariaďovacie predmety v sociálnych zariadeniach na prízemí a 1.poschodí-keramické umývadlá s klasickými batériami,pisoáre a WC misy.Povrchová úprava schodiska-cementový poter,v ostatných podlažiach-brúsené terazzo.Vstupné schody do budovy sú betónové s povrchovou úpravou-cementový poter,opatrené kovovým zábradlím.

Životnosť budovy počítam kubickou metódou,vychádzajúc z poznatku technického stavu prvkov dlhodobej životnosti ako aj skutočnosti,že budova bola v roku 1987 zrekonštruovaná,čím došlo k predĺženiu jej životnosti.

**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
6,0*16,65*0,30	29,97
<b>Spodná stavba</b>	
6,0*16,65*2,50	249,75
<b>Vrchná stavba</b>	
6,0*16,65*3,40*2+6,0*16,65*1,90	869,13
<b>Zastrešenie</b>	
6,0*16,65*0,25	24,98
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>1 173,83</b>

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

budovy pre výučbu a výchovu - ostatné

**KS:**

1263 Školy, univerzity a budovy na vzdelávanie

**Rozpočtový ukazovateľ:**RU = 2 375 / 30,1260 = 78,84 €/m<sup>3</sup>**Koeficient konštrukcie:**k<sub>K</sub> = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	6,0*16,65	99,9	Repr. 2,50		2,5
Nadzemné	1	6,0*16,65	99,9	Repr. 3,40		3,4
Nadzemné	2	6,0*16,65	99,9	Repr. 3,40		3,4
Podkrovné	1	6,0*16,65	99,9	Repr. 1,90		1,9

**Priemerná zastavaná plocha:**  $(99,9 + 99,9 + 99,9 + 99,9) / 4 = 99,90 \text{ m}^2$ **Priemerná výška podlaží:**  $(99,9 * 2,5 + 99,9 * 3,4 + 99,9 * 3,4 + 99,9 * 1,9) / (99,9 + 99,9 + 99,9 + 99,9) = 2,80 \text{ m}$ **Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:** $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 99,9) = 1,1602$ **Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:** $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,8) = 1,0500$ **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 [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	7,45
2	Zvislé konštrukcie	19,00	1,00	19,00	20,21
3	Stropy	11,00	1,00	11,00	11,70
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,38
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,13
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,06
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,45
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,19
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,13
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,19
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,19
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,32

14	Povrchy podláh	2,00	1,00	2,00	2,13
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,26
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,32
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,06
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,13
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,13
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,19
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,38
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>94,00</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 94,00 / 100 = 0,9400$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

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

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,15$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 78,84 \text{ €/m}^3 * 2,220 * 0,9400 * 1,1602 * 1,0500 * 0,939 * 1,15$$

$$VH = 216,4278 \text{ €/m}^3$$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	7,45	15,23	100	15,23
Murivo	20,21	41,30	95	39,24
Stropy	11,70	23,91	95	22,71
Schodisko	3,19	6,52	95	6,19
Krov	6,38	13,04	80	10,43
<b>Súčet</b>	<b>48,93</b>			<b>93,80</b>

Základná životnosť stavby:

130 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti:

93,80 %

Základná zostatková životnosť:

$$TT = \left[ ZZ + \frac{V^3}{2 * ZZ^2} - V \right] = \left[ 130 + \frac{78^3}{2 * 130^2} - 78 \right] \approx 66 \text{ rokov}$$

Zostatková životnosť:

$$T = 93,80 \% \text{ z } 66 \text{ rokov} \approx 62 \text{ rokov}$$

Predpokladaná životnosť:

$$Z = V + T = 78 + 62 = 140 \text{ rokov}$$

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Budova CVČ súp.č.893	1935	78	62	140	55,71	44,29

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	216,4278 €/m <sup>3</sup> * 1173,83 m <sup>3</sup>	254 049,44
Technická hodnota	44,29 % z 254 049,44 €	112 518,50

**2.2 PRÍSLUŠENSTVO****2.2.1 Prípojka vody**

Prípojka vody je vedená v zemi, zo suterénu susediacej budovy na parc.č.3482. Prevedená je oceľovými pozinkovanými rúrami bezošvými závitovými, v zemi asfaltotutovanými. V suteréne budovy je hlavný uzáver vody.

Situovaná je na parc.č.3481.

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
**Bod:** 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC  
**Položka:** 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtacieho pásu  
**Kód KS:** 2222 Miestne potrubné rozvody vody

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** 1250/30,1260 = 41,49 €/bm  
**Počet merných jednotiek:** 14,0 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,220$   
**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 vody	1987	26	24	50	52,00	48,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,220 * 1,15$	1 482,94
Technická hodnota	$48,00 \% \text{ z } 1 482,94 \text{ €}$	711,81

## 2.2.2 Prípojka kanalizácie

Prípojka kanalizácie je vedená v zemi, napája sa na prípojku kanalizácie budovy na parc.č.3482.. Prevedená je z kameninových hrdlových rúr. Situovaná je na parc.č.3481.

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
**Bod:** 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové  
**Položka:** 2.1.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm  
**Kód KS:** 2223 Miestne kanalizácie

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** 1060/30,1260 = 35,19 €/bm  
**Počet merných jednotiek:** 11,0 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,220$   
**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 kanalizácie	1987	26	24	50	52,00	48,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$11 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 2,220 * 1,15$	988,24
Technická hodnota	$48,00 \% \text{ z } 988,24 \text{ €}$	474,36

## 2.2.3 Kanál ÚK

Kanál ÚK je situovaný na parc.č.3481.Trasa kanálu vedie z budovy na parc.č.3482.Kanál je murovaný,opatrený izoláciou s ochrannou prímurovkou proti zemnej vlhkosti a spodnej vode.Vrch kanálu je zakrytý prefabrikovanými doskami IZE 152/10.Prierez kanálu má svetlé rozmery-0,80m \* 0,60m,steny hrúbky 0,15m,strop 0,10m.

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 6. Teplovodné kanály (JKSO 827 4)  
**Bod:** 6.3. Kanál murovaný  
**Položka:** 6.3.a) od 450/450 - 600/750 mm  
**Kód KS:** 2222 Miestne potrubné rozvody vody

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $2570/30,1260 = 85,31 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 14,40 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,220$   
**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 [%]
Kanál ÚK	1987	26	24	50	52,00	48,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14,4 \text{ bm} * 85,31 \text{ €/bm} * 2,220 * 1,15$	3 136,27
Technická hodnota	$48,00 \% \text{ z } 3 136,27 \text{ €}$	1 505,41

## 2.2.4 Vonkajšie schody

Vonkajšie schody do budovy sú betónové,šírky 2,32 m.Počet stupňov 5,podesta dĺžky 1,18 m.Schody sú opatrené kovovým zábradlím.

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm}$  stupňa  
**Počet merných jednotiek:**  $8*2,32 = 18,56 \text{ bm}$  stupňa  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,220$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,15$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody	1987	26	24	50	52,00	48,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18,56 \text{ bm} \text{ stupňa} * 7,14 \text{ €/bm} \text{ stupňa} * 2,220 * 1,15$	338,32
Technická hodnota	$48,00 \% \text{ z } 338,32 \text{ €}$	162,39



## 2.2.5 Prípojka elektriny

Prípojka elektriny je zemná, situovaná na parc.č.3481. Napája sa na prípojku elektriny pre budovu na parc.č.3482.

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)  
**Bod:** 7.1. NN prípojky  
**Položka:** 7.1.w) kábelová prípojka zemná Cu 4\*25 mm\*mm  
**Kód KS:** 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** 550/30,1260 = 18,26 €/bm  
**Počet káblov:** 1  
**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:** 10,95 €/bm  
**Počet merných jednotiek:** 15,0 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,220$   
**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 elektriny	1987	26	24	50	52,00	48,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * (18,26 \text{ €/bm} + 0 * 10,95 \text{ €/bm}) * 2,220 * 1,15$	699,27
Technická hodnota	48,00 % z 699,27 €	335,65

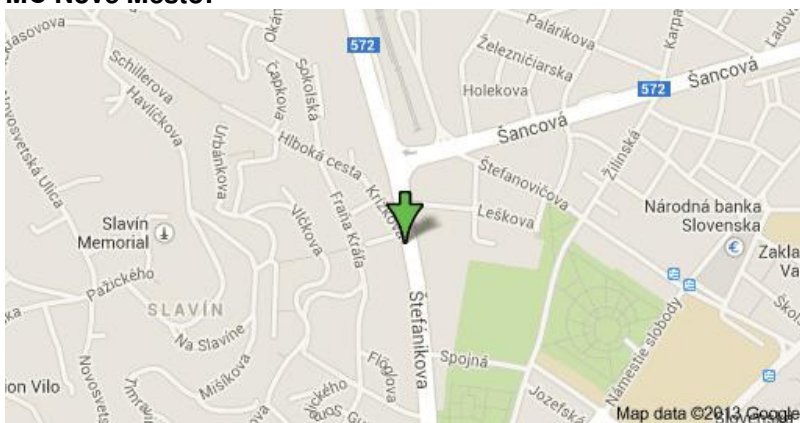
## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Budova CVČ súp.č.893	254 049,44	112 518,50
Prípojka vody	1 482,94	711,81
Prípojka kanalizácie	988,24	474,36
Kanál ÚK	3 136,27	1 505,41
Vonkajšie schody	338,32	162,39
Prípojka elektriny	699,27	335,65
<b>Celkom:</b>	<b>260 694,48</b>	<b>115 708,12</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - Budova CVČ sa nachádza na Štefánikovej ulici č.39 v mestskej časti Bratislava - Staré Mesto, z ktorej je aj prístupná. Štefánikova ulica je situovaná v širšom centre mesta. V bezprostrednom okolí sú situované bytové domy, administratívne objekty, polyfunkčné objekty. Dopravné napojenie na Štefánikovu ul. je bezproblémové. Cesta autom do centra mesta trvá do 5 minút, vzdialenosť je cca 1,4 km. Jedná sa o dobrú - lukratívnu lokalitu. Najbližšie zástavky MHD (autobus, trolejbus) sú situované na Štefánikovej ulici, vo vzdialenosti cca 50 m. V širšom okolí je situovaná kompletná sieť obchodov a služieb. Technické prevedenie a stav budovy nezodpovedajú veku stavby. Stavba je využívaná na aktivity mladých ľudí.

**Poloha administratívno - prevádzkovej budovy súp.č.7768 na Kalinčiakovej ulici v obci Bratislava - MČ Nové Mesto:****b) Analýza využitia nehnuteľnosti:**

Ohodnocovaná nehnuteľnosť je využívaná na záujmové aktivity mladých ľudí. Do úvahy prichádza využitie na iné účely-kancelárie resp. bývanie (po vykonaní stavebných úprav).

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

Nehnuteľnosť je prístupná cez spoločný dvor-parc.č.3482 a 3481. Prípojky inžinierskych sietí sa napájajú na prípojky IS budovy, situovanej na parc.č.3482. Budova nemá vlastné parkovisko.

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

Pri výpočte VŠH som zohľadňoval situovanie stavby-budovy v rámci mesta, jeho technický stav. Pri výpočte VŠH som zvolil priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 1,2, čo zodpovedá charakteru stavby. Budova je situovaná v širšom centre, jedná sa o lukratívnu lokalitu.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 1,2

**Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:**

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,200 + 2,400)	3,600
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,400
III. trieda	Priemerný koeficient	1,200
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,660
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,200 - 1,080)	0,120

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>I</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>I</sub>
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,200	13	15,6000
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská	I.	3,600	30	108,0000
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,400	8	19,2000
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>				

	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	2,400	7	16,8000
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	1,200	6	7,2000
<b>6</b>	<b>Typ nehnuteľnosti</b>				
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	1,200	10	12,0000
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,600	9	32,4000
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>				
	vysoká hustota obyvateľstva	III.	1,200	6	7,2000
<b>9</b>	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,200	5	6,0000
<b>10</b>	<b>Konfigurácia terénu</b>				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	3,600	6	21,6000
<b>11</b>	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, kábelová televízia	I.	3,600	7	25,2000
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	3,600	7	25,2000
<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.	3,600	10	36,0000
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,200	8	9,6000
<b>15</b>	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	1,200	9	10,8000
<b>16</b>	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b>				
	bez zmeny	III.	1,200	8	9,6000
<b>17</b>	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,120	7	0,8400
<b>18</b>	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>				
	bežný prenájom nehnuteľností	III.	1,200	4	4,8000
<b>19</b>	<b>Názor znalca</b>				
	dobrá nehnuteľnosť	II.	2,400	20	48,0000
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>416,04</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 416,04 / 180$	2,311
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 115\,708,12 \text{ €} * 2,311$	<b>267 401,47 €</b>

### III. ZÁVER

#### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

**Rekapitulácia :****Stavby:**

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou:

267 401,47 €

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

#### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Budova CVC súp.č.893	260 030,26
Prípojka vody	1 644,99
Prípojka kanalizácie	1 096,25
Kanál ÚK	3 479,00
Vonkajšie schody	375,28
Prípojka elektriny	775,69
<b>Spolu VŠH</b>	<b>267 401,47</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>267 000,00</b>
SKK	8 043 642,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **267 000,00 €**Slovom: **Dvestošestdesiatsedemtisíc Eur**

Konverzný kurz 1 € = 30,1260 SKK

**Zodpovedá reprodukčnej obstarávacej cene stavby pre účely účtovníctva.**

#### 3. MIMORIADNE RIZIKÁ

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

V Bratislave,dňa: 14.12.2013

Ing. Peter Kapusta  
znalec

## **IV. PRÍLOHY**

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Informatívna kópia z katastrálnej mapy
4. List vlastníctva č.10
5. Pôdorysy podlaží + rez
6. Fotodokumentácia
7. Znalecká doložka

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 135/2013 znaleckého denníka č. 1 - 2013.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č.135/2013.

Ing. Peter Kapusta