

**Znalec:**

Ing. arch. Milan H a v i a r , evidenčné číslo 914954  
Znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľnosti  
811 04 Bratislava, Pražská 27 tel. 0903 461223, e-mail: milanhaviar@gmail.com

**Zadávatel':**

Hlavné mesto SR Bratislava  
Primaciálne námestie č.1  
814 99 Bratislava I.

**Číslo spisu (objednávky):** OTS1501378

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

**číslo 26/2015**

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - stavby bez pozemku súp. č. 4607 na pozemku parc. č. 14814/226 (Pavilón C), zastavaná plocha 457 m<sup>2</sup>, a stavby bez pozemku súp. č. 4609 na pozemku parc. č. 14814/228 (Pavilón D), zastavaná plocha 782 m<sup>2</sup> k. ú. Trnávka, obec Bratislava - m. č. Ružinov, okres Bratislava II.

**Počet listov (z toho príloh):**  
**Počet odovzdaných vyhotovení:**

45 listov formátu A4 (z toho príloh 27 A4 listov)  
1x rovnopis + 1xCD

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca podľa objednávky:** stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - stavby bez pozemku súp. č. 4607 na pozemku parc. č. 14814/226 (Pavilón C), zastavaná plocha 457 m<sup>2</sup>, a stavby bez pozemku súp. č. 4609 na pozemku parc. č. 14814/228 (Pavilón D), zastavaná plocha 782 m<sup>2</sup> k. ú. Trnávka, obec Bratislava - m. č. Ružinov, okres Bratislava II..

**2. Dátum vyžiadania posudku:** 10.07.2015

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok** (rozhodujúci na zistenie stavebno- technického stavu): 29.07.2015

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 29.07.2015

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka číslo: OTS1501378, , zo dňa 23.06.2015 SNM/15/19/Ad, kópia 1xA4
- Územnoplánovacia informácia, MAGS ORM 44981/15-276417, oddelenie územného rozvoja mesta, zo dňa 17.06.2015, kópia 8xA4
- Územnoplánovacia informácia, MAGS ORM 44980/15-276464, oddelenie územného rozvoja mesta, zo dňa 18.06.2015, kópia 8xA4
- Grafický podklad vyznačenia stavieb, kópia 3xA4
- Projektová dokumentácia stavieb (pavilón C a D), časť - pôdorys, rez, pohľad, legenda, kópia, 4xA3 a 2xA4

### 5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1, k. ú. Trnávka, obec Bratislava - m. č. Ružinov, okres Bratislava II., pre súp. č. 4607, dátum vyhotovenia 13.07.2015, kópia-1xA4
- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1, k. ú. Trnávka, obec Bratislava - m. č. Ružinov, okres Bratislava II., pre súp. č. 4609, dátum vyhotovenia 13.07.2015, kópia-1xA4
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava II., obec BA-m.č. Ružinov, k. ú. Trnávka, dátum vyhotovenia 13.07.2015, kópia-1xA4
- Potvrdenie o vydaní evidenčného čísla a o veku stavby, Mestská časť Bratislava - Ružinov, zo dňa 4.8.2015, 2xA4
- Územný plán Bratislavy, vyňatá časť: textová - C.2. Regulácia funkčného využitia plôch a grafická - regulačný výkres časť, kópia-1xA4
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti dňa 29.07.2015
- Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke 29.07.2015

## 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 v platnom znení.
- 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 platnom znení.
- 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 platnom znení.

- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, ISBN 978-80-971021-0-4, MIPress, 2012
- Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov

**8. Osobitné požiadavky zadávateľa:** Neboli vznesené.

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

#### 10. Základné pojmy:

Všeobecná hodnota (VŠH) - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti 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 a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnutkou.

Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

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

Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcej výške opotrebenia.

Technický stav (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie predmetnej nehnuteľnosti je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je **metóda polohovej diferenciacie**.

Určenie použitej metódy pre stanovenie VŠH som sa rozhodol po posúdení možnosti použitia ostatných metód:

Pre použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty som nemal k dispozícii potrebné údaje, resp. nájomné zmluvy na podobné stavby.

Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti. Údaje o skutočne realizovaných kúpnych cenách nehnuteľností nie sú znalcom dostupné a existujúce databázy realitných spoločností nie sú dostatočne preukázateľné, aj keď porovnanie cien nehnuteľnosti v danom mieste a čase pri ich prevodoch je najvhodnejšou metódou pre stanovenie VŠH. V súčasných podmienkach SR však nie sú pre širšie uplatnenie tejto metódy vytvorené potrebné podklady.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb vydanej ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001 (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 2. Q 2015  $k_{cu} = 2,281$  (www.usi.sk). Sadzba hlavné refinančné operácie (obchody) sa považuje za základnú úrokovú sadzbu ECB (www.nbs.sk). S platnosťou od 10.9.2014 má základná úroková sadzba ECB hodnotu **0,05 %**. Rozpočtové ukazovatele sú vytvorené na m<sup>3</sup> obostavaného priestoru stavby.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti sú v katastri evidované na **LV č. 1**, k. ú. Trnávka, obec Bratislava - m. č. Ružinov, okres Bratislava II.. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

### A. MAJETKOVÁ PODSTATA

#### PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
14814/226	457		16	1		
14814/228	782		16	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

#### Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
4607	14814/226	11	ZŠ pavilón C		1
4609	14814/228	11	ZŠ pavilón D		1

Legenda:

Druh stavby:

11 - Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

### B. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
Účastník právneho vzťahu: <b>Vlastník</b>		
1	814 99, SR	1/1

Titul nadobudnutia vid' LV

### C. ŤARCHY

Por.č.:

1 pre parc. č. 14814/226, 228 bez zápisu

Iné údaje:

pre parc. č. 14814/226, 228 bez zápisu

Poznámka:

Bez zápisu Bez zápisu

#### c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal dňa 29.07.2015 za účasti pracovníka vlastníka nehnuteľnosti. K obhliadke boli poskytnuté vlastníkom doložené podklady a podklady získané znalcom. Pri obhliadke boli vyhotovené fotografické zábery skutkového stavu pozemku s okolím. K obhliadke nehnuteľností som zabezpečil výpis z katastra nehnuteľnosti - LV č. 1 a kópiu katastrálnej mapy z katastrálneho portálu.
- Stavba ZŠ pavilón C a D sa nachádzajú na pozemku vlastníka stavby v pôvodnom školskom areály. Stavby sú nevyužívané a značne devastované. Opatrenia na zamedzenie prístupu do objektov sú neúčinné, pretože v objektoch prebývajú bezdomovci a hromadia odpad a devastujú majetok. Objekty sú kompletne bez technického vybavenia, sú odpojené od technických sietí a vykurovania. Objekty sú zarastené náletovou vegetáciou. Využívanie predmetných stavieb nie je súhlasné s údajmi katastra nehnuteľností. Po obhliadke posudzovanej nehnuteľnosti a preskúmaní potrebných náležitostí k nehnuteľnosti bol zistený právny súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou.
- Prístup k nehnuteľnosti je zabezpečený z miestnej komunikácie na pozemku p. č. 1414/197, 215, ktorú podľa LV 1 má vo výlučnom vlastníctve - Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava.

- Fotodokumentácia bola vyhotovená pri obhliadke.

**d) Technická dokumentácia:**

Stavba ZŠ pavilón C a D je v súlade s poskytnutou projektovou dokumentáciou, okrem technického riešenia zastrešenia telocvične, kde oproti PD sú železobetónové nosníky namiesto ocelových priehradových nosníkov.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v geodetických údajoch katastra.

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

**Stavby súpisné číslo:** 4607 na parcele č. 14814/226 a 4609 na parcele č. 14814/228 k. ú. Trnávka, obec Bratislava - m. č. Ružinov, okres Bratislava II. v spoluvlastníckom podiele 1/1.

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

Nevyskytujú sa takéto nehnuteľnosti.

## 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

#### 2.1.1 Stavba: ZŠ pavilón C

**Stavebno-technický popis**

ZŠ pavilón C v Bratislave na Vietnamskej ulici 23 je postavený na rovinnom pozemku parc. č. 14814/226 k.ú. Trnávka. Založenie budovy je plošné na železobetónových pásoch, nosnú vertikálnu konštrukciu tvoria murované steny hr. 40cm a vertikálnu nosnú konštrukciu železobetónové prefabrikované panely. Schodiská sú monolitické železobetónové priamočiare dvojramenné. Objekt je zastrešený plochou strechou. Budova má 3 nadzemné podlažia a 1 podzemné podlažie, pričom polovica budovy je výškovo posunutá o polovicu podlažia. Fasády objektu majú okenné otvory a pevné plochy na všetky svetové strany. Pôdorysný tvar objektu je obdĺžnikový.

Objekt je značne stavebnotechnicko narušený bez prvkov krátkodobej životnosti. Vyžaduje okamžitú rekonštrukciu po zohľadnení statickej bezpečnosti a účelnosti rekonštrukcie.

**POPIS PODLAŽÍ****1. Podzemné**

Podlažie na úrovni -1,50m je prístupné z 1.NP cez jedno rameno schodiska. Podľa PD tu boli: dielňa, kabinet a klub.

**1. Nadzemné**

Podlažie na úrovni +0,0 a +1,8m je vo svojom pôdoryse výškovo posunuté o polovicu podlažia. Na podlaží sú komunikácie, sociálne priestory, kabinety a 4 učebne.

**2. Nadzemné**

Podlažie na úrovni +3,6 a +5,4m je vo svojom pôdoryse výškovo posunuté o polovicu podlažia. Na podlaží sú komunikácie, sociálne priestory, kabinety a 4 učebne.

**3. Nadzemné**

Podlažie na úrovni +7,2 a 9,0m je vo svojom pôdoryse výškovo posunuté o polovicu podlažia. Na podlaží sú komunikácie, sociálne priestory, kabinety a 4 učebne.

**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
$(10,0*7,0+13,0*10,0+10,0*7,0+11,0*10,0+6,4*2,0+3,2*2,0)*0,30$	119,76
<b>Spodná stavba</b>	
$(10,0*7,0+13,0*10,0)*3,3$	660,00

<b>Vrchná stavba</b>	
(10,0*7,0+13,0*10,0+10,0*7,0+11,0*10,0+6,4*2,0)*3,6*3,0	4 242,24
<b>Zastrešenie</b>	
(10,0*7,0+13,0*10,0+10,0*7,0+11,0*10,0+6,4*2,0+3,2*2,0)*0,30	119,76
<b>Ostatné</b>	
3,2*2,0*3,0	19,20
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>5 160,96</b>

## 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 €/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	10,0*7,0+13,0*10,0	200		3,3	3,3
Nadzemné	1	10,0*7,0+13,0*10,0+10,0*7,0+11,0*10,0+6,4*2,0	392,8	Repr. 3,6		3,6
Nadzemné	2	10,0*7,0+13,0*10,0+10,0*7,0+11,0*10,0+6,4*2,0	392,8	Repr. 3,6		3,6
Nadzemné	3	10,0*7,0+13,0*10,0+10,0*7,0+11,0*10,0+6,4*2,0	392,8	Repr. 3,6		3,6

**Priemerná zastavaná plocha:**

(392,8 + 392,8 + 392,8) / 3 = 392,80 m<sup>2</sup>

**Priemerná výška podlaží:**

(200 \* 3,3 + 392,8 \* 3,6 + 392,8 \* 3,6 + 392,8 \* 3,6) / (200 +

392,8 + 392,8 + 392,8) = 3,56 m

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**

k<sub>ZP</sub> = 0,92 + (24 / 392,8) = 0,9811

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**

k<sub>VP</sub> = 0,30 + (2,10 / 3,56) = 0,8899

### 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 [%]	Pošk. [%]	Výsledný podiel prvku na pošk. [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>						
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	7,95	10	0,80
2	Zvislé konštrukcie	19,00	1,00	19,00	21,60	20	4,32
3	Stropy	11,00	1,00	11,00	12,50	20	2,50
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,82	20	1,36
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,27	50	1,14
6	Klambarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,14	90	1,03
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,95	100	7,95
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,41	80	2,73
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,27	100	2,27
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,41	50	1,71
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,41	100	3,41
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,68	100	5,68
14	Povrchy podláh	2,00	1,00	2,00	2,27	100	2,27

15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,55	100	4,55
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,68	100	5,68
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,14	100	1,14
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,27	100	2,27
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,27	100	2,27
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	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,41	100	3,41
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
25	Ostatné	6,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>88,00</b>	<b>100,00</b>		<b>56,47</b>

**Poškodenosť stavby:** 56,47 %

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  $k_V = 88,00 / 100 = 0,8800$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,281$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,10$

**Východisková hodnota na MJ:**  $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$

$VH = 78,84 \text{ €/m}^3 * 2,281 * 0,8800 * 0,9811 * 0,8899 * 0,939$

\* 1,10

$VH = 142,7142 \text{ €/m}^3$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou.

Zdevastovaný objekt bezdomovcami vyžaduje okamžitú komplexnú rekonštrukciu. Do objektu sa dostávajú zrážkové vody cez otvory bez okien a dverí ako aj cez poškodený strešný plášť. V čase obhliadky tiekla voda cez strop pod strechou do objektu pri schodisku. Chýbajú klampiarske prvky, čím dochádza k podmáčaniam okolia stavby a základov stavby, pretože nie sú odvedené zrážkové vody. Vplyvom činnosti bezdomovcov sú zničené a zadymené povrchy stien. Na podlahách je vrstva tuhých komunálnych odpadov a fekálie. Objekt vyžaduje aj deratizáciu, pretože v čase obhliadky sa pohybovali potkany. Podľa informácií zástupcu vlastníka predmetný stav pretrváva už 5 rokov.

Na podklade potvrdenia o pridelení evidenčného čísla na základe ktorého bola stavba postavená pred rokom 1974, určujem odborným odhadom obdobie kolaudácie stavby v roku **1964** (obdobná stavba ZŠ v BA Petržalka z roku 1961).

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	17,05	1964	150	51	5,80
2	Zvislé konštrukcie	39,03	1964	80	51	24,88
3	Stropy	22,59	1964	80	51	14,40
4	Zastrešenie bez krytiny	12,33	1964	70	51	8,98
5	Krytina strechy	3,07	1964	60	51	2,61
6	Klampiarske konštrukcie	0,52	1964	60	51	0,44
7	Úpravy vnútorných povrchov	0,00	1964	0	0	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	1,54	1964	60	51	1,31
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1964	0	0	0,00
10	Schody	3,86	1964	80	51	2,46
11	Dvere	0,00	1964	0	0	0,00

12	Vráta	0,00	1964	0	0	0,00
13	Okná	0,00	1964	0	0	0,00
14	Povrchy podláh	0,00	1964	0	0	0,00
15	Vykurovanie	0,00	1964	0	0	0,00
16	Elektroinštalácia	0,00	1964	0	0	0,00
17	Bleskozvod	0,00	1964	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	1964	0	0	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1964	0	0	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1964	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1964	0	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1964	0	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1964	0	0	0,00
24	Výtahy	0,00	1964	0	0	0,00
25	Ostatné	0,00	1964	0	0	0,00
	<b>Opotrebenie</b>					<b>60,88%</b>
	<b>Technický stav</b>					<b>39,12%</b>

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	5160,96 m <sup>3</sup> * 142,7142 €/m <sup>3</sup>	736 542,28
Poškodenosť	-56,47 % z 736 542,28 €	-415 947,52
Východisková hodnota		320 594,76
Technická hodnota	39,12 % z 320 594,76 €	125 416,67

## 2.1.2 Stavba: ZŠ pavilón D

### Stavebno-technický popis

ZŠ pavilón D v Bratislave na Vietnamskej ulici 23 je postavený na rovinnom pozemku parc. č. 14814/228 k.ú. Trnávka. Založenie budovy je plošné na železobetónových pásoch, nosnú vertikálnu konštrukciu tvoria murované steny hr. 40cm a železobetónový skelet halovej časti objektu. Horizontálnu nosnú konštrukciu železobetónové prefabrikované panely. Objekt je zastrešený plochou strechou. Budova má 1 nadzemné podlažie, pričom časť pôdorysu mimo priestor haly má menšiu svetlú výšku. Fasády objektu majú okenné otvory a pevné plochy na dve svetové strany a dve strany tvoria štítové steny. Pôdorysný tvar objektu je obdĺžnikový.

Objekt je značne stavebnotechnicko narušený bez prvkov krátkodobej životnosti. Vyžaduje okamžitú rekonštrukciu po zohľadnení statickej bezpečnosti a účelnosti rekonštrukcie.

### POPIS PODLAŽÍ

#### 1. Nadzemné

Konštrukčná výška vypočítaná váhovým priemerom zastavaných plôch s rôznou konštrukčnou výškou je 6,291m. Zastavaná plocha telocvične (29,7\*15,90) m má KV =7,6m a zastavaná plocha šatní a pomocných priestorov (29,7\*6,05+7,7\*6,5) m má KV=3,6m.

### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
(29,7*14,25+36,2*7,7)*0,30	210,59
<b>Spodná stavba</b>	
0	0,00



<b>Vrchná stavba</b>	
$(29,7*15,45)*7,6+(29,7*6,05+7,7*6,5)*3,6$	4 314,42
<b>Zastrešenie</b>	
$(29,7*14,25+36,2*7,7)*0,30$	210,59
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>4 735,60</b>

## STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

### Zatriedenie stavby:

<b>JKSO:</b>	haly telocviční
<b>KS:</b>	1265 Budovy na šport
<b>Rozpočtový ukazovateľ:</b>	$RU = 1\ 507 / 30,1260 = 50,02 \text{ €/m}^3$
<b>Koeficient konštrukcie:</b>	$k_K = 1,040$ (monolitická betónová tyčová)

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

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$(29,7*15,45)*7,6+(29,7*6,05+7,7*6,5)*3,6$	4314,42	Repr. 6,291		6,291

<b>Priemerná zastavaná plocha:</b>	$(4314,42) / 1 = 4314,42 \text{ m}^2$
<b>Priemerná výška podlaží:</b>	$(4314,42 * 6,291) / (4314,42) = 6,29 \text{ m}$

<b>Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:</b>	$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 4314,42) = 0,9256$
<b>Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:</b>	$k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 6,29) = 0,9723$

### 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 [%]	Pošk. [%]	Výsledný podiel prvku na pošk. [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>						
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	9,52	5	0,48
2	Zvislé konštrukcie	23,00	1,00	23,00	27,41	20	5,48
3	Stropy	7,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	8,00	1,00	8,00	9,52	30	2,86
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,57	30	1,07
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,19	80	0,95
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	7,14	100	7,14
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,57	80	2,86
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,38	100	2,38
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,57	100	3,57
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,95	100	5,95
14	Povrchy podláh	4,00	1,00	4,00	4,76	100	4,76
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,76	100	4,76
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	7,14	100	7,14
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,19	100	1,19
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,38	100	2,38
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,38	100	2,38
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	1,00	3,00	3,57	100	3,57
24	Výtahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
25	Ostatné	4,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>84,00</b>	<b>100,00</b>		<b>58,91</b>

**Poškodenosť stavby:** 58,91 %

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_V = 84,00 / 100 = 0,8400$$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$$k_{CU} = 2,281$$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 1,10$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 50,02 \text{ €/m}^3 * 2,281 * 0,8400 * 0,9256 * 0,9723 * 1,040$$

\* 1,10

$$VH = 98,6729 \text{ €/m}^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou.

Zdevastovaný objekt bezdomovcami vyžaduje okamžitú komplexnú rekonštrukciu. Do objektu sa dostávajú zrážkové vody cez otvory bez okien a dverí ako aj cez poškodený strešný plášť. Chýbajú klampiarske prvky, čím dochádza k podmäčaniu okolia stavby a základov stavby, pretože nie sú odvedené zrážkové vody. Vplyvom činnosti bezdomovcov sú zničené a zadymené povrchy stien a stropov. Na podlahách (miestnosti sú bez podláh) je vrstva tuhých komunálnych odpadov a fekálie. Objekt vyžaduje aj deratizáciu, pretože v čase obhliadky sa pohybovali potkany. Podľa informácií zástupcu vlastníka predmetný stav pretrváva už 5 rokov.

Na podklade potvrdenia o pridelení evidenčného čísla na základe ktorého bola stavba postavená pred rokom 1974, určujem odborným odhadom obdobie kolaudácie stavby v roku **1964** (obdobná stavba ZŠ v BA Petržalka z roku 1961).

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
ZŠ pavilón D	1964	51	29	80	63,75	36,25

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	4735,60 m <sup>3</sup> * 98,6729 €/m <sup>3</sup>	467 275,39
Poškodenosť	-58,91 % z 467 275,39	-275 285,95
Východisková hodnota		191 989,44
Technická hodnota	36,25 % z 191 989,44 €	69 596,17

**Poškodenosť stavby:** (275 285,95€ / 467 275,39€) \* 100 % = 58,91 %

## 2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
<b>Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Budova s učebňami</b>		
ZŠ pavilón C	320 594,76	125 416,67
<b>Spolu pre skupinu: Budova s učebňami</b>	<b>320 594,76</b>	<b>125 416,67</b>

Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Telocvičňa		
ZŠ pavilón D	191 989,44	69 596,17
<b>Spolu pre skupinu: Telocvičňa</b>	<b>191 989,44</b>	<b>69 596,17</b>
<b>Celkom:</b>	<b>512 584,20</b>	<b>195 012,84</b>

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTŮV: Budova s učebňami

#### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Trnávka, v mestskej časti Bratislava – Ružinov v okrese Bratislava II., v hlavnom meste SR – Vietnamská ulica v centrálnej časti zástavby Trnávky.

Jedná sa o mestskú časť Bratislava -Ružinov s polyfunkčnou zástavbou. V mestskej časti je dobre rozvinutá občianska vybavenosť. V mestskej časti je dostatočná kompletná základná občianska vybavenosť - obchody, služby, zdravotné strediská, materské školy, základné školy a dostatočná možnosť športového a rekreačného vyžitia. Dopravné spojenie z lokality s centrom mesta je vyhovujúce, Zástavky MHD sú v pešej vzdialenosti cca 10-15 min. (autobus). Je vyhovujúce dopravné spojenie do ostatných mestských častí, rýchle napojenie na diaľničnú sieť cca 10minút cez komunikačné radiály – Trnavská a Ivánska cesta. V lokalite sú všetky inžinierske siete. Budova s jednotlivými školskými učebňami, dielňami, kabinetmi a komunikačnými a sociálnymi priestormi.

Stavby sú v pôvodnom školskom areály. Sú súčasťou pôvodného pavilónovej školy. V okolí je výstavba RD a rozvíjajúca výstavba novostavieb bytových domov.

Pozemok je rovinný.

Nezamestnanosť v danej lokalite je menšia ako 5%.

Konfliktné skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú. Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.



#### b) Analýza využitia nehnuteľností:

V čase obhliadky boli stavby funkčne nevyužívané odpojené od médií. V objekte ZŠ pavilón C sa nachádzali bezdomovci a množstvo odpadu.

Objekty sú značne poškodené a vyžadujú si rozsiahlu obnovu. Nie je možné ich funkčné využitie pri súčasnom stavebnotechnickom stave. Pozemok stavby je prístupný z verejnej komunikácie.

Podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie pozemok stavby (pavilón C a D) sa nachádza v stabilizovanom území a funkčné využitie je funkčné využitie územia je občianska vybavenosť

lokálneho významu , kód 202. Pre územie je schválený Územný plán zóny Trnávka - stred a stavby sa nachádzajú v regulačnom bloku 3/04 (viď príloha - Územnoplánovacia informácia) s prevládajúcim funkčným využitím - budovy pre školskú vybavenosť.

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

Po obhliadke konštatujem, že boli zistené riziká, ktoré ovplyvňujú pôvodné využívanie nehnuteľnosti bez nevyhnutnej nápravy stavebnotechnického stavu. V prípade nezabezpečenia nevyhnutných rekonštrukcií, bude dochádzať k zhoršovaniu stavebnotechnického stavu, ktoré môže mať za následok nezvratné statické narušenie objektov. Vlastníctvo k nehnuteľnosti je vysporiadané.

Na stavbách neviazne ťarcha a vecné bremeno.

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie určujem so zreteľom na

- polohu nehnuteľnosti

- nebytové budovy občianska vybavenosť - objekt pavilónu s 12 triedami a dielňami

- obmedzené možnosti zmeny funkcie

odborným odhadom pre nebytové budovy hodnotou 0,65, čo predstavuje výstižnú hodnotu v tejto oblasti.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,65

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

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,650 + 1,300)	1,950
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,300
III. trieda	Priemerný koeficient	0,650
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,358
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,650 - 0,585)	0,065

#### Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	$k_{PDI}$	Váha $v_i$	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,065	13	0,85
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce vhodné k bývaní situované na okraji obce	III.	0,650	30	19,50
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,065	8	0,52
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,950	7	13,65
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,650	6	3,90
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b>				
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,650	10	6,50
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste,	I.	1,950	9	17,55

	nezamestnanosť do 5 %				
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>				
	konfliktné skupiny v bezprostrednom okolí	V.	0,065	6	0,39
<b>9</b>	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,650	5	3,25
<b>10</b>	<b>Konfigurácia terénu</b>				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,950	6	11,70
<b>11</b>	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,300	7	9,10
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	1,950	7	13,65
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,650	10	6,50
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,065	8	0,52
<b>15</b>	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,950	9	17,55
<b>16</b>	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b>				
	bez zmeny	III.	0,650	8	5,20
<b>17</b>	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,065	7	0,46
<b>18</b>	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,358	4	1,43
<b>19</b>	<b>Názor znalca</b>				
	veľmi problematická nehnuteľnosť	V.	0,065	20	1,30
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>133,51</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 133,51 / 180$	0,742
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 125\,416,67 \text{ €} * 0,742$	<b>93 059,17 €</b>

## 4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTŮV: Telocvičňa

### 4.1 STAVBY

#### 4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 4.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie určujem so zreteľom na

- polohu nehnuteľnosti
- nebytové budovy občianska vybavenosť - objekt školskej telocvične so šatňami
- obmedzené možnosti zmeny funkcie

odborným odhadom pre nebytové budovy hodnotou 0,60, čo predstavuje výstižnú hodnotu v tejto oblasti.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,6

## Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

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

## Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>i</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>i</sub>
<b>1</b>	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,060	13	0,78
<b>2</b>	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,600	30	18,00
<b>3</b>	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,060	8	0,48
<b>4</b>	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,800	7	12,60
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,600	6	3,60
<b>6</b>	<b>Typ nehnuteľnosti</b>				
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,600	10	6,00
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,800	9	16,20
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>				
	konfliktné skupiny v bezprostrednom okolí	V.	0,060	6	0,36
<b>9</b>	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,600	5	3,00
<b>10</b>	<b>Konfigurácia terénu</b>				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,800	6	10,80
<b>11</b>	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,200	7	8,40
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	1,800	7	12,60
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,600	10	6,00
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,060	8	0,48
<b>15</b>	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,800	9	16,20
<b>16</b>	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b>				
	bez zmeny	III.	0,600	8	4,80

<b>17</b>	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,060	7	0,42
<b>18</b>	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>				
	bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,600	4	2,40
<b>19</b>	<b>Názor znalca</b>				
	problematická nehnuteľnosť	IV.	0,330	20	6,60
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>129,72</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 129,72 / 180$	0,721
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 69\,596,17 \text{ €} * 0,721$	<b>50 178,84 €</b>

## III. ZÁVER

### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti - stavby bez pozemku súp. č. 4607 na pozemku parc. č. 14814/226 (Pavilón C), zastavaná plocha 457 m<sup>2</sup>, a stavby bez pozemku súp. č. 4609 na pozemku parc. č. 14814/228 (Pavilón D), zastavaná plocha 782 m<sup>2</sup> k. ú. Trnávka, obec Bratislava - m. č. Ružinov, okres Bratislava II..

V posudku bola použitá **metóda polohovej diferenciacie**, v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 254/2010 Z. z., ktorou sa menila vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

### 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

**Rekapitulácia:****VŠH pre skupinu objektov: Budova s učebňami****Stavby:**

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 93 059,17 €  
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 0,00 €  
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

**VŠH pre skupinu objektov: Telocvičňa****Stavby:**

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 50 178,84 €  
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 0,00 €  
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

### 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Budova s učebňami</b>	
ZŠ pavilón C	93 059,17
<b>Spolu VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu: Budova s učebňami</b>	<b>93 059,17</b>
<b>Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Telocvičňa</b>	
ZŠ pavilón D	50 178,84
<b>Spolu VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu: Telocvičňa</b>	<b>50 178,84</b>
<b>Spolu VŠH za všetky skupiny</b>	<b>143 238,01</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>143 000,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **143 000,00 €**

Slovom: **Jedenstoštyridsaťtritisíc Eur**

V Bratislave dňa 18.8.2015

Ing. arch. Milan Haviar



## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka číslo: OTS1501378, , zo dňa 23.06.2015 SNM/15/19/Ad, kópia 1xA4
2. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1, k. ú. Trnávka, obec Bratislava - m. č. Ružinov, okres Bratislava II,, pre súp. č. 4607, dátum vyhotovenia 13.07.2015, kópia-1xA4
3. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1, k. ú. Trnávka, obec Bratislava - m. č. Ružinov, okres Bratislava II,, pre súp. č. 4609, dátum vyhotovenia 13.07.2015, kópia-1xA4
4. Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava II., obec BA-m.č. Ružinov, k. ú. Trnávka, dátum vyhotovenia 13.07.2015, kópia-1xA4
5. Grafický podklad vyznačenia stavieb, kópia 1xA4
6. Územnoplánovacia informácia, MAGS ORM 44981/15-276417 a MAGS ORM 44980/15-276464, oddelenie územného rozvoja mesta, zo dňa 17.06.2015 a 18.06.2015, kópia 5xA4
7. Územný plán Bratislavy, vyňatá časť: textová - C.2. Regulácia funkčného využitia plôch a grafická - regulačný výkres časť, kópia-1xA4
8. Potvrdenie o vydaní evidenčného čísla a o veku stavby, Mestská časť Bratislava - Ružinov, zo dňa 4.8.2015, 2xA4
9. Projektová dokumentácia stavieb (pavilón C a D), časť - pôdorys, rez, pohľad, legenda, kópia, 4xA3 a 2xA4
10. Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke, 4xA4

---

prílohy spolu: 19 listov formátu A4  
4 listy formátu A3

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 914954 zo dňa 5. marca 2013 pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 914954.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 26/2015 znaleckého denníka č. 1

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 26/2015.

Ing. arch. Milan Haviar