

**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 461 223, e-mail: milanhaviar@gmail.com

**Zadávateľ:**

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

**Číslo spisu (objednávky):** OTS2205144 písomná zo dňa 21.11.2022

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

---

## **číslo 2/2023**

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - budov/stavieb športového ihriska Krasňany bez súpisného čísla, ktoré sa nachádzajú v areály TJ Krasňany na pozemkoch C KN parc.č. 17358/1, a 17358/4 až 17358/7 - športové ihrisko, ktoré bolo v rokoch 1975 až 1986 vybudované v akcii Z - Obvodným národným výborom Bratislava III., pozemky pod stavbami sú zapísané na LV č. 8324 v k. ú. Rača obec Bratislava - m. č. Rača, okres Bratislava III., za účelom majetkovoprávneho usporiadania nehnuteľností.

**Počet listov (z toho príloh):**

28 listov formátu-A4 (z toho príloh 11 listov)

**Počet odovzdaných vyhotovení:**

3x rovnopis + 1x CD

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Podľa objednávky č. OTS2205144 písomná zo dňa 21.11.2022 je znaleckou úlohou stanovenie všeobecnej nehnuteľnosti - budov/stavieb športového ihriska Krasňany bez súpisného čísla, ktoré sa nachádzajú v areály TJ Krasňany na pozemkoch C KN parc.č. 17358/1, a 17358/4 až 17358/7 - športové ihrisko, ktoré bolo v rokoch 1975 až 1986 vybudované v akcii Z - Obvodným národným výborom Bratislava III., pozemky pod stavbami sú zapísané na LV č. 8324 v k. ú. Rača obec Bratislava - m. č. Rača, okres Bratislava III.

**2. Účel znaleckého posudku:** majetkovoprávne usporiadanie nehnuteľností.

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok** (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 13.01.2023

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 13.01.2023

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka č. OTS2205144 písomná zo dňa 21.11.2022, SNM/22/112/LV, 1x A4
- Rozhodnutie - stavebné povolenie, Obvodný národný výbor Bratislava III., 4x A4
- Zápisnica o odovzdaní a prevzatí dokončených stavieb, zo dňa 01.01.1980, 2x A4
- Protokol k prevodu majetku, zo dňa 21.06.1991, 5x A4
- Situácia lokality, 1x A4

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 8324, okres Bratislava III, Obec BA-m.č. Rača, katastrálne územie Rača, zo dňa 29.11.2022, 3x A4
- Kópia katastrálnej mapy, Vyhotovené z ISKN, okres Bratislava III., Obec BA - m. č. Rača, katastrálne územie Rača, zo dňa 29.11.2022, 1x A4
- Údaje z internetu - [www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk), [www.geoportal.sk](http://www.geoportal.sk), [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk),
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti dňa 30.11.2022, 13.01.2023
- Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.
- 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. 228/2018 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.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 a č. 107/20479 Z. z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 4792/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.
- Marián Vyparína 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
- Technicko-hospodárske ukazovatele, Ústav stavebnej ekonomiky s.r.o., Bratislava, 2021
- Zákon č. 66/2009 Z. z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### a) Definície pojmov

#### 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 neprimeranou 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.

#### Výnosová hodnota (HV)

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

#### Stavba

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

Stavby sa podľa stavebnotechnického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

### b) Definície použitých postupov

#### **Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

Metóda porovnávania - Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Kombinovaná metóda - Len nehnuteľnosti schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom. Do výpočtu sa dosadzuje technická hodnota stavby, váha výnosovej hodnoty a váha technickej hodnoty.

Metóda polohovej diferenciácie - Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní ako súčiniteľ technickej hodnoty stavby.

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

### a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení môžu byť použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

#### **Použitá je metóda polohovej diferenciácie.**

Výber použitej metódy pre stanovenie VŠH som rozhodol po posúdení možnosti použitia ostatných metód.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavby:

Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, nemal som k dispozícii nájomné zmluvy na podobne užívané stavby. Posudzovaná stavba je sociálnym zariadením, nie je to podnikateľský objekt, zameraný na dosahovanie zisku, nehnuteľnosť nedosahuje primeraný výnos formou prenájmu, teda nie je možné vykonať kombináciu.

Porovnávacia 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 a sú len orientačné, 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 od 4. Q 2022  $k_{cu} = 3,412$  (www.usi.sk). Rozpočtové ukazovatele sú vytvorené na m<sup>2</sup> zastavanej plochy. Koeficient územného vplyvu je určený pre Bratislavu v rozmedzí  $km = 1,05 - 1,15$ , podľa citovanej "Metodiky ..." tab. č.2 str. 19. Odborným odhadom znalca určujem hodnotu  $km = 1,05$ .

**Metóda polohovej diferenciacie** stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov sa vypočíta zo základného vzťahu:

$$VŠHS = TH \cdot kPD \quad [EUR]$$

kde

TH – technická hodnota stavby [Sk],

kPD – koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [-] podľa metodiky určenej ministerstvom.

Koeficient polohovej diferenciacie sa môže stanoviť pre skupinu stavieb alebo jednotlivu pre každú stavbu.

Pri určení koeficientu polohovej diferenciacie sa váhovým priemerom zohľadnia spravidla tieto faktory:

- trh s nehnuteľnosťami – kúpna sila obyvateľstva,
- poloha nehnuteľnosti v danej obci – vzťah k centru obce,
- súčasný technický stav nehnuteľnosti,
- prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti,
- príslušenstvo nehnuteľnosti,
- typ nehnuteľnosti,
- pracovné možnosti obyvateľstva,
- skladba obyvateľstva v mieste stavby,
- orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám,
- konfigurácia terénu,
- pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby,
- doprava v okolí nehnuteľnosti,
- občianska vybavenosť,
- prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby,
- kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby,
- možnosti zmeny v zástavbe – územný rozvoj,
- možnosti ďalšieho rozšírenia,
- dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti,
- názor znalca,
- iné faktory.

Výpočet technickej hodnoty sa vykoná podľa vzťahu

$$TH = \frac{TS}{100} VH \quad [EUR]$$

alebo  $TH = VH - HO$  [€],

kde

TH – technická hodnota stavby [€],

TS – technický stav stavby [%],

VH – východisková hodnota stavby [€],

HO – hodnota vyjadrujúca opotrebenie stavby [€].

Technický stav sa vypočíta podľa vzťahu

$$TS = 100 - O \quad [%],$$

kde

O – opotrebenie stavby [%].

Opotrebenie stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod.

Vek stavby (V) – vypočíta sa ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, a roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. V prípadoch, keď došlo k užívaniu stavby skôr, vypočíta sa vek tak, že od roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, sa odpočíta rok, v ktorom sa preukázateľne stavba začala užívať. Ak nemožno vek stavby takto zistiť, počíta sa podľa iného dokladu, a ak nie je ani taký doklad, určí sa zdôvodneným odborným odhadom.

Základná životnosť stavby (ZZ) – rozumie sa predpokladaná životnosť daného typu stavieb s ohľadom na ich konštrukčno-materiálové riešenie a zatriedenie do klasifikácie. Udáva sa v rokoch.

Životnosť stavby (Z) – rozumie sa celková predpokladaná životnosť stavby pri bežnej údržbe od jej vzniku až do úplného zániku. Udáva sa v rokoch. Životnosť stavby určuje znalec s prihliadnutím na jej konštrukčno-materiálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu.

Na určenie životnosti stavby možno použiť vzťah

$$Z = V + T \text{ [rok]},$$

kde

V – vek stavby [rok],

T – znalcom určená zostatková životnosť stavby od roku, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie [rok].

### Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$V\dot{S}H_S = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \text{ [€]}$$

kde

HV – výnosová hodnota stavieb [€],

TH – technická hodnota stavieb [€],

a – váha výnosovej hodnoty [-],

b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí:  $a = b = 1$ . V ostatných prípadoch platí:  $a > b$ .

### Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpno-predajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \text{ [€]}$$

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

$V\dot{S}H_{MJ}$  – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania:

a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),

b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),

c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

V popisných údajoch katastra sú pozemky pod stavbou a príslušenstve evidované na LV č. 18324, okres Bratislava III., Obec BA- m. č. Rača, katastrálne územie Rača:

ČASŤ: MAJETKOVÁ PODSTATA

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

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
17358/1	2930	Ostatná plocha	30		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
17358/4	6021	Ostatná plocha	30		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

17358/5	1191	Ostatná plocha	30		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
17358/6	370	Ostatná plocha	30		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
17358/7	344	Ostatná plocha	30		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

## Legenda:

Spôsob využívania pozemku

15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

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

29 Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie

30 Pozemok, na ktorom je ihrisko, štadión, kúpalisko, športová dráha, autokemp, táborisko a iné

37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

## ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	SR - Okresný úrad Bratislava, Staromestská 6, Bratislava, PSČ 814 40, SR, (ČI: 00151866001), Dátum narodenia: -	1/1
	Titul nadobudnutia	
	podľa LV	
	Iné údaje	
	podľa LV	
	Poznámky	
	Bez zápisu	

## ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch

## c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal bez účasti vlastníka ako aj so zástupcom vlastníka nehnuteľnosti. Pred obhliadkou boli doložené podklady dodané zadávateľom. Pri obhliadke boli vyhotovené fotografické zábery skutkového stavu nehnuteľností s okolím. K obhliadke nehnuteľností som zabezpečil z katastrálneho portálu výpis z katastra nehnuteľnosti. Jednotlivé nehnuteľnosti sa nachádzajú pri ulici Pekná cesta. Športový areál je súčasťou verejného priestoru v sídliskovej zástavbe. Areál je oplotený, prístupný bránou z verejnej komunikácie a je verejne prístupný. Pri obhliadke predmetných pozemkov a preskúmaní potrebných náležitostí k nehnuteľnosti sa zisťoval právny súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou.

- Fotodokumentácia nehnuteľnosti bola vyhotovená pri obhliadke.

## d) Technická dokumentácia:

K predmetom ohodnotenia nebola poskytnutá žiadna technická dokumentácia stavieb, preto sa neporovnávala projektová technická dokumentácia so skutočným stavom.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Bol zistený nesúlad popisných a geodetických údajov katastra podľa LV so zisteným skutočným stavom:

- na parc. č. 17358/5 spôsob užívania pozemku 30 nie je platný, pretože pozemok je užívaný ako parkovisko
- na parc. č. 17358/7 spôsob užívania pozemku 30 nie je platný, pretože na časti pozemku je nebytová budova sociálnych zariadení bez súpisného čísla, ktorá nie je evidovaná v popisných a ani v geodetických údajov katastra .

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

- Nebytová budova Sociálne zariadenie ŠK Krasňany bez súpisného čísla na pozemku parc. č. 17358/7, k. ú. Rača, Pekná cesta  
vonkajšie úpravy :
  - futbalové ihrisko na pozemku parc. č. 17358/4, k. ú. Rača, Pekná cesta
  - multifunkčné ihrisko a pozemku parc. č. 17358/5, k. ú. Rača, Pekná cesta

**g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:****Stavby:**

- Nebytová budova Sociálne zariadenie ŠK Krasňany bez súpisného čísla na parc. č. 17358/7, k. ú. Rača, Pekná cesta, spoluvlastnícky podiel 1/1  
vonkajšie úpravy :
  - futbalové ihrisko na pozemku parc. č. 17358/4, k. ú. Rača, Pekná cesta
  - multifunkčné ihrisko a pozemku parc. č. 17358/5, k. ú. Rača, Pekná cesta

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

#### 2.1.1 Stavba: Sociálne zariadenie ŠK Krasňany, bez súpisného čísla

**POPIS STAVBY****Umiestnenie stavby**

Nebytová budova "Sociálne zariadenie ŠK Krasňany" má jedno nadzemné podlažie a je zastrešená kombinovanou sedlovou strechou s malým cca 3° spádom a v časti plochou strechou s plechovou krytinou. Budova je konštrukčne riešená ako súbor priestorových buniek - Unimobunky (Oceľová rámová konštrukcia so sendvičovou výplňou obvodových stien) navzájom umiestnených vedľa seba ako aj od seba, kde stropom medzipriestoru je strešná konštrukcia a obvodové steny sú sendvičovej drevenej konštrukcie.

**Výstavba objektu**

Doklad o odovzdaní dokončenej stavby dodaný obstarávateľom z roku 1980, výstavba v akcii "Z".

**Technické riešenie**

Základy - stavba je založená na betónovej doske s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti.

Zvislá nosná konštrukcia - kombinovaná - oceľové rámy unimobuniek a drevené stĺpy

Obvodové a nosné murivo - kombinované - sendvičový plášť unibuniek a sendvičové drevené steny.

Priečky - sendvičový plášť unibuniek

Stropy - kombinované - sendvičový strop unibuniek a v medzipriestoroch drevená konštrukcia krovu v časti s rovným podhlľadom.

Podhlľad - kazetový v miestnosti bufetu

Strecha -jednoplášťová plochá a pultová strecha, konštrukcia strechy drevené krokvy ukladané na drevené väzníky, strešný plášť oceľový pozinkovaný plech v kombinácii plochý a tvarovaný - vlnovky

Úpravy vonkajších povrchov- drevený obklad

Klmpiarske konštrukcie - pozinkovaný plech

Úpravy vnútorných povrchov - umakart a plech v unibunkách, OSB dosky ostatné miestnosti

Vchodové dvere - oceľové a drevené plné

Interiérové dvere - plné hladké do oceľovej zárubne

Okná sú drevené zdvojené a 1x plastové s izolačným dvojsklom

Povrchy podláh - v unibunkách PVC ostatné miestnosti keramická dlažba

Vykurovanie - panelovými radiátormi, rozvody po povrchu

Elektroinštalácia je svetelná a motorická,

Sanitárne rozvody

- vnútorný vodovod - rozvody studenej vody a TÚV  
- vnútorné kanalizačné rozvody sú z plastových rúr.

Objekt je napojený na inžinierske siete - verejný rozvod elektrickej energie, vodovod, kanalizáciu.

### Dispozičné riešenie

Dispozičné riešenie vychádza len zo zistenia sprístupnených miestností pri obhliadke, pretože projektová dokumentácia stavby nebola dodaná zadávateľom posudku.

Do objektu je celkom päť samostatných vstupov po obvode stavby.

Vstupom v SZ fasáde objektu sú prístupné miestnosti bufetu ŠK Krasňany. Prístupná bola časť pre zákazníkov, ktorú tvorí odbytová miestnosť so sociálnym zariadením - miestnosť predsiene, WC pre mužov a WC pre ženy. Časť miestnosti pre personál bufetu s miestnosťou obsluhy a miestnosťou prípravy so skladom. Z každej miestnosti je po jednom vstupe do susednej miestnosti, ktoré neboli sprístupnené.

Jedným vstupom v SV fasáde objektu sú prístupné nasledujúce miestnosti: chodba a šatňa pre športovcov. Z chodby sú ešte dva vstupy do susedných miestností, ktoré neboli sprístupnené. Na SV fasáde objektu sú ešte dva vchody, ktoré neboli tiež sprístupnené.

Na SV fasáde objektu je jeden vchod, ktorý nebol sprístupnený.

### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 801 59 budovy pre telovýchovu - ostatné

**KS:** 2165 Budovy na šport

### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
259,91*0,30	77,97
<b>Spodná stavba</b>	
0	0,00
<b>Vrchná stavba</b>	
259,91*2,600	675,77
<b>Zastrešenie</b>	
1,70*0,20*19,55+3,30*0,50*19,55+9,40*0,50*19,55	130,79
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>884,53</b>

### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 2\,349 / 30,1260 = 77,97 \text{ €/m}^3$

**Koeficient konštrukcie:**  $k_K = 1,032$  (kovová)

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

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	259,91	259,91	Repr. 2,80		2,8

**Priemerná zastavaná plocha:**  $(259,91) / 1 = 259,91 \text{ m}^2$

**Priemerná výška podlaží:**  $(259,91 * 2,8) / (259,91) = 2,80 \text{ m}$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 259,91) = 1,0123$

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**  $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,8) = 1,0500$

### Výpočet a určenie 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 [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	8,92
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	22,91
3	Stropy	10,00	1,00	10,00	12,74
4	Zastrešenie bez krytiny	9,00	1,00	9,00	11,46



5	Krytina strechy	3,00	0,80	2,40	3,06
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,80	0,80	1,02
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,50	3,00	3,82
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,50	1,50	1,91
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,80	2,40	3,06
12	Vráta	0,00	0,80	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,80	4,00	5,10
14	Povrchy podláh	3,00	0,80	2,40	3,06
15	Vykurovanie	4,00	0,50	2,00	2,55
16	Elektroinštalácia	5,00	0,80	4,00	5,10
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,55
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,55
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,55
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,82
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,50	3,00	3,82
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>78,50</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_V = 78,50 / 100 = 0,7850$$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$$k_{CU} = 3,412$$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 1,05$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 77,97 \text{ €/m}^3 * 3,412 * 0,7850 * 1,0123 * 1,0500 * 1,032 * 1,05$$

$$VH = 240,5325 \text{ €/m}^3$$

### TECHNICKÝ STAV

Technický stav objektu javí známky zanedbanej údržby. Objekt je na pokraji stavebno-technickej životnosti. Je svojím stavebno-technickým riešením nevyhovujúci z hľadiska jeho tepelno technickým vlastnostiam, dispozičnému riešeniu a technickému vybaveniu. Objekt je morálne opotrebený.

Životnosť stavby bola určená kubickou metódou na 53 rokov na podklade obhliadky PDŽ pri určení základnej životnosti stavby 40 rokov.

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	8,92	15,92	60	9,55
Murivo	22,91	40,89	50	20,45
Stropy	12,74	22,74	40	9,10
Schodisko	0,00	0,00	0	0,00
Krov	11,46	20,45	40	8,18
<b>Súčet</b>	<b>56,03</b>			<b>47,28</b>

Základná životnosť stavby:

40 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti:

47,28 %

Základná zostatková životnosť:

$$TT = \frac{V}{2} = \frac{43}{2} \approx 22 \text{ rokov}$$

Zostatková životnosť:

$$T = 47,28 \% \text{ z } 22 \text{ rokov} \approx 10 \text{ rokov}$$

Predpokladaná životnosť:

$$Z = V + T = 43 + 10 = 53 \text{ rokov}$$

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Stavba: Sociálne zariadenie ŠK Krasňany, bez súpisného čísla	1980	43	10	53	81,13	18,87

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$240,5325 \text{ €/m}^3 * 884,53 \text{ m}^3$	212 758,21
Technická hodnota	18,87 % z 212 758,21 €	40 147,47

## 2.2 VONKAJŠIE ÚPRAVY

### 2.2.1 Vonkajšia úprava: Ihrisko futbalové na parc. č. 17358/4 k. ú. Rača

Futbalové ihrisko na podklade časti stavebného povolenia stavby "Športových ihrísk Pekná cesta" pre bežeckú dráhu a časť na rôzne atletické disciplíny, . Stavebné povolenie bolo vydané v roku 1986. Vzhľadom na termín vydania stavebného povolenia je predpokladaná doba výstavby 2 roky a ukončenie stavby v roku 1988.

Futbalové ihrisko má riadne udržiavaný trávnatý povrch. Je v dobrom technickom stave a je využívané pre svoj účel. Bežecká dráha a plocha pre atletické disciplíny nebola pri obhliadke identifikovaná na pozemku.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy  
 Kód KS: 2112 Miestne komunikácie  
 Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
 Bod: 8.1. Plochy s prašným povrchom  
 Položka: 8.1.d) Trávniky pestované

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $220/30,1260 = 7,30 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
 Počet merných jednotiek:  $6021 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,412$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,05$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Ihrisko futbalové na parc. č. 17358/4 k. ú. Rača	1988	35	5	40	87,50	12,50

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6021 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 7,3 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,412 * 1,05$	157 467,09
Technická hodnota	12,50 % z 157 467,09 €	19 683,39

### 2.2.2 Vonkajšia úprava: Ihrisko viacúčelové na parc. č. 17358/5 k. ú. Rača

Viacúčelové ihrisko na podklade časti stavebného povolenia stavby "Športových ihrísk Pekná cesta" pre hádzanú, volejbal, basketbal a tenis. Stavebné povolenie bolo vydané v roku 1986. Vzhľadom na termín vydania stavebného povolenia je predpokladaná doba výstavby 2 roky a ukončenie stavby v roku 1988.

Viacúčelové ihrisko má značne poškodený asfaltový povrch. Je v nevyhovujúcom technickom stave a dlhodobou neslúži svojmu pôvodnému účelu. Pri obhliadke bolo využívané ako parkovisko osobných automobilov. Po pôvodnej

funkcii multifunkčného ihriska pre hádzanú, volejbal, basketbal a tenis neboli pri obhliadke identifikované na ihrisku ani pozostatky konštrukcií (basketbalové koše, bránky, tyče pre upevnenie sietí pre volejbal, tenis).

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**Kód JKSO:** 822 2,5 Spevnené plochy  
**Kód KS:** 2112 Miestne komunikácie  
**Kód KS2:** 2111 Cestné komunikácie

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL**

**Kategória:** 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
**Bod:** 8.6. Plochy s povrchom asfaltovým  
**Položka:** 8.6.a) Liaty asfalt hr. 30 mm, podklad betónový obalované kamenivo

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $450/30,1260 = 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:** 1191 m<sup>2</sup> ZP  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,412$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,05$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Ihrisko viacúčelové na parc. č. 17358/5 k. ú. Rača	1988	35	5	40	87,50	12,50

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1191 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,412 * 1,05$	63 747,14
Technická hodnota	$12,50 \% \text{ z } 63 747,14 \text{ €}$	7 968,39

**2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
<b>Stavba: Sociálne zariadenie ŠK Krasňany, bez súpisného čísla</b>	212 758,21	40 147,47
<b>Vonkajšie úpravy</b>		
Ihrisko futbalové na parc. č. 17358/4 k. ú. Rača	157 467,09	19 683,39
Ihrisko viacúčelové na parc. č. 17358/5 k. ú. Rača	63 747,14	7 968,39
<b>Celkom za Vonkajšie úpravy</b>	<b>221 214,23</b>	<b>27 651,78</b>
<b>Celkom:</b>	<b>433 972,44</b>	<b>67 799,25</b>

**3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY****a) Analýza polohy nehnuteľností:**

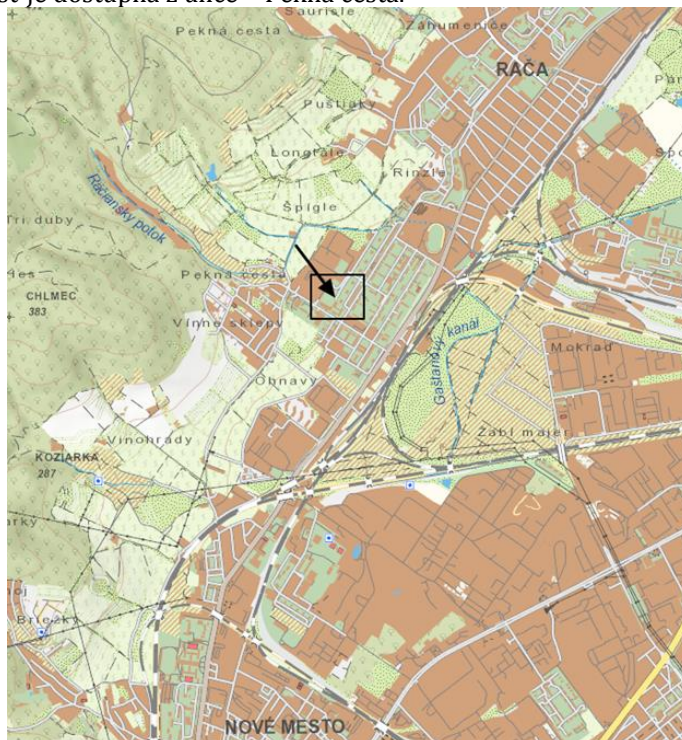
Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Rača, v mestskej časti BA - Rača. v okrese Bratislava III, v hlavnom meste SR. Jedná sa o obľúbenú mestskú časť Bratislavy s polyfunkčnou zástavbou - bývanie, občianska vybavenosť, športové zariadenia a plochy, rekreačné plochy.

V mestskej časti je dobre rozvinutá občianska vybavenosť. Dopravné spojenie s centrom mesta je vyhovujúce, zástavky MHD sú v dostatočnej blízkosti v pešej vzdialenosti 5-10 min. (autobus, električka). Dobré je aj napojenie na diaľnicu vzhľadom na blízkosť dopravného okruhu mesta. Križovatka ulíc Jarošova a Račianska, resp Rybníčná.

V okolí je kompletná občianska vybavenosť, školské zariadenia, obchody, veľkopredajne potravín, Najbližšie nákupné možnosti ponúka priamo Pekná cesta, ktorá je lemovaná radom obchodov s rôznou špecializáciou. Je tu aj kostol, v blízkosti expozitúry bánk, materské školy, základné školy, stredné školy a gymnáziá, strediská zdravotnej starostlivosti, veľkopredajne potravín. Do päť minút pešej dostupnosti je vzdialenosť do rekreačnej oblasti mestského lesoparku. Vďaka svojej polohe predmetná lokalita svojim obyvateľom ponúka aj ľahkú a rýchlu

dostupnosť kultúry, pretože cesta do centra mesta, kde sa nachádza veľká časť kín, divadiel a klubov opäť netrvá (MHD) viac ako štvrt' hodinu.

Ohodnocovaná nehnuteľnosť je dostupná z ulice - Pekná cesta.



#### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosti sa nachádzajú podľa územného plánu na území s kódom funkčnej plochy 201, ktoré je určené pre funkčné využitie občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu.

Stavba "Sociálne zariadenie ŠK Krasňany" je na podklade obhliadky z časti užívané na svoj účel. Futbalové ihrisko je užívané na svoj účel a nepredpokladá sa v blízkej budúcnosti jeho využívanie na iné účely. Multifunkčné ihrisko nie je užívané na svoj účel, je využívané ako parkovisko pre osobné vozidlá.

#### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Po obhliadke konštatujem, že neboli zistené žiadne riziká, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť súčasné využívanie nehnuteľnosti. Stavba "Sociálne zariadenie ŠK Krasňany" nie je evidovaná na liste vlastníctva.

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY



A - FOTBALOVÉ IHRISKO

B - VIACÚČELOVÉ IHRISKO

C - SOCIÁLNE ZARIADENIE ŠK

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza zo vzťahu predajnej ceny na trhu s nehnuteľnosťami a technickej hodnoty ohodnotenej stavby. Mesto Bratislava patrí medzi lokality kde je záujem o kúpu nehnuteľnosti. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie určujem odborným odhadom pre Nebytovú budovu hodnotou 0,50 so zreteľom na účel stavby, jej stavebno-technické vyhotovenie, jej súčasný technický stav a vybavenie, na polohu nehnuteľnosti v obci a na lokalitu umiestnenia stavby, prístup k nehnuteľnosti. Táto hodnota predstavuje výstižnú hodnotu v danej oblasti pre danú nehnuteľnosť. Koeficient je aj v súlade s publikovaným orientačným modifikovaným priemerným koeficientom polohovej diferenciacie podľa USI ŽU Žilina z roku 2003, upravený podľa vývoja cien na trhu s nehnuteľnosťami.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,5

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

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

#### Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	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>	V.	0,050	13	0,65
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší				
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>	III.	0,500	30	15,00
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>	V.	0,050	8	0,40
	nehuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>	I.	1,500	7	10,50
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>	III.	0,500	6	3,00
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b>	V.	0,050	10	0,50
	veľmi nevhodný - obchodný a prevádzkový objekt vybudovaný z iných stavieb bez výraznejšej prestavby a rekonštrukcie				
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>	I.	1,500	9	13,50
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>	II.	1,000	6	6,00
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>	III.	0,500	5	2,50
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	<b>Konfigurácia terénu</b>	I.	1,500	6	9,00
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>	II.	1,000	7	7,00
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>	I.	1,500	7	10,50
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.				
13	<b>Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>	I.	1,500	10	15,00
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb				
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>	III.	0,500	8	4,00
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				

15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>	II.	1,000	9	9,00
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b>	III.	0,500	8	4,00
	bez zmeny				
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>	V.	0,050	7	0,35
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>	IV.	0,275	4	1,10
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom				
19	<b>Názor znalca</b>	V.	0,050	20	1,00
	veľmi problematická nehnuteľnosť				
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>113,00</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 113 / 180$	0,628
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 67\,799,25 \text{ €} * 0,628$	<b>42 577,93 €</b>

# III. ZÁVER

## OTÁZKY A ODPOVEDE

**Znaleckou úlohou** bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti – budov/stavieb športového ihriska Krasňany bez súpisného čísla, ktoré sa nachádzajú v areály TJ Krasňany na pozemkoch C KN parc.č. 17358/1, a 17358/4 až 17358/7 - športové ihrisko, ktoré bolo v rokoch 1975 až 1986 vybudované v akcii Z - Obvodným národným výborom Bratislava III., pozemky pod stavbami sú zapísané na LV č. 8324 v k. ú. Rača obec Bratislava - m. č. Rača, okres Bratislava III.

V posudku bola použitá **metóda polohovej diferenciacie**, v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
<b>Stavba: Sociálne zariadenie ŠK Krasňany, bez súpisného čísla</b>	<b>25 212,61</b>
<b>Vonkajšie úpravy</b>	
Ihrisko futbalové na parc. č. 17358/4 k. ú. Rača	12 361,17
Ihrisko viacúčelové na parc. č. 17358/5 k. ú. Rača	5 004,15
<b>Spolu za Vonkajšie úpravy</b>	<b>17 365,32</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>42 577,93</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>42 600,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Štyridsaťdvatisícšesťsto Eur</b>	

V Bratislave, dňa 06.02.2023

Ing. arch. Milan Haviar

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS2205144 písomná zo dňa 21.11.2022, SNM/22/112/LV, 1xA4
2. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 8324, okres Bratislava III, Obec BA-m.č. Rača, katastrálne územie Rača, zo dňa 29.11.2022, 1xA4
3. Kópia katastrálnej mapy, Vyhotovené z ISKN, okres Bratislava III., Obec BA - m. č. Rača, katastrálne územie Rača, zo dňa 29.11.2022, 1xA4
4. Rozhodnutie - stavebné povolenie, Obvodný národný výbor Bratislava III., 4xA4
5. Zápisnica o odovzdaní a prevzatí dokončených stavieb, zo dňa 01.01.1980, 1xA4
6. Protokol k prevodu majetku, zo dňa 21.06.1991, 3xA4
7. Pôdorys 1.NP
8. Fotodokumentácia, 3xA4

---

Prílohy spolu: 11 listov formátu A4



# V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, odvetví 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca 914954.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 2/2023.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. arch. Milan Haviar