

Meno, adresa znalca:
Ing. Oto Pisoň, Vozová 6/10, 945 01 Komárno
tel: 0905 702 894

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo: 137/2024

Zadávatel: Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava

Číslo objednávky: 137/2024 (obj.č.:0368/24/EO) zo dňa 30.10.2024.

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty budovy pre školstvo súp.č.3127 na parc.č.2796, vrátane príslušenstva, katastrálne územie Petržalka, obec Bratislava -m.č.Petržalka, okres Bratislava V, ako podklad pre právne úkony.

Počet strán (z toho príloh): (8)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty budovy pre školstvo súp.č.3127 na parc.č.2796 , vrátane príslušenstva, katastrálne územie Petržalka, obec Bratislava -m.č.Petržalka, okres Bratislava V.

2. Účel znaleckého posudku: Podklad pre právne úkony.

3. Dátum vyžiadania posudku: 30.10.2024.

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 07.06.2010.

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1 Dodané objednávateľom :

Objednávka 137/2024 (obj.č.:0368/24/EO) zo dňa 30.10.2024

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.3192-čiasťočný, zo dňa 03.10.2024, katastrálne územie Petržalka, obec Bratislava -m.č.Petržalka, okres Bratislava V.

Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 07.11.2024, katastrálne územie Petržalka, obec Bratislava -m.č.Petržalka, okres Bratislava V.

Znalecký posudok č.16/2010 (znalec Dr.Ing. Roman Chotár, Hečkova 8, 831 51) - vek stavieb.

Pôdorysná schéma budovy pre školstvo s.č.3127 na p.č.2796

Fotodokumentácia z roku 2010

5.2 Obstarané znalcom :

Zameranie a obhliadka skutkového stavu

Fotodokumentácia

6. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Stanovenie VŠH budovy k dátumu 07.06.2010 - pôvodná stavba. (technický stav k dátumu 07.06.2010, koeficienty k dátumu obhliadky).

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 neprímeranou pohnútkou.

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb 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 stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrtrok 2022.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou metódou.

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 stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. 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),

Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),

Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),

Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Použité predpisy :

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. **492/2004 Z.z.** o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z., vyhlášky č. 605/2008 Z.z., vyhlášky č. 47/2009 Z.z., vyhlášky č. 254/2010 Z.z. a vyhlášky č. 213/2017 Z.z., 282/2018 Z.z..

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- 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 znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- STN 73 40 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného charakteru
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb
- Indexy cien stavebných prác, ŠÚ SR
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Zborník prednášok zo seminára k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z., 213/2017, 282/2018 Z.z..

Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ IV.štvrt'rok 2024 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Identifikácia použitej metodiky:

Vyhľadávka MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Ohodnotenie je v súlade s jej prílohou č.3. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v " Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

1.List vlastníctva č.3192- čiastočný, vytvorený cez katastrálny portál, dňa 03.10.2024, katastrálne územie Petržalka, obec Bratislava - Petržalka, okres Bratislava V.

A. Majetková podstata:

Stavby:

Stavba Krásnohorská 14 súp.č.3127 na parc.č.2796

Právny vzťah k pozemku parc.č.2796 pod stavbou s.č.3127 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 6139.

Druh stavby: 11 Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum

B.Vlastníci:

1. v podiele 1/1 Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava, PSČ 820 05, SR
IČO:36063606

Titul nadobudnutia

Zapísaný na LV č.3192 zo dňa 03.10.2024, korý je súčasťou prílohovej časti.

Iné údaje: Žiadosť o zmenu sídla podľa R-206/06- Vz 5786/06

Poznámky: Bez zápisu

C. Ťarchy:

Bez zápisu.

D.Iné údaje:

Zapísané na LV č.3192 zo dňa 03.10.2024, korý je súčasťou prílohovej časti.

c) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutkovým stavom: Poskytnutá dokumentácia bola porovnaná so skutkovým stavom. Neboli zistené rozdiely. Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom. Stavba súp.č.3127 na parc.č.2796 je zapísaná na LV č.3192 zo dňa 03.10.2024 a zakreslené v katastrálnej mape v zmysle skutkového stavu overeného obhliadkou. Stavebné povolenie, Kolaudačné rozhodnutie ani komplexná projektová dokumentácia neboli predložené. Stavba je užívaná od roku 1982. Vek stavby som čerpal z predloženého Znaleckého posudku 16/2021 zo dňa 07.06.2010 (znalec Dr.Ing.Roman Chotár, Hečkova 8 , 831 51 Bratislava).

d) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré sú v súlade s vlastníckymi dokladmi:

Stavby:

Budova Krásnohorská 14 súp.č.3127 na parc.č.2796

Vonkajšie úpravy

e) Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 30.10.2024 za účasti znalca a zástupcu objednávateľa.

f) Dátum rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu ohodnocovaných nehnuteľností:

07.06.2010.

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

Neboli zistené.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Budova Krásnohorská 14 súp.č.3127 na p.č.2796

POPIS STAVBY

Dispozícia: Dvojpodlažný objekt bez podpivničenja bol pôvodne využívaný ako škôlka, potom ako výššia odborná škola pri obchodnej akadémii. Objekt je členený: vstup do objektu, chodby, schodiská, posluchárne, učebne, kancelárie učiteľského zboru, sklady, kuchyňa, sociálne zázemia, jedáleň, átrium. Objekt je k dátumu oceneia v pôvodnom stave s nutnosťou komplexnej rekonštrukcie.

Konštrukčné vyhotovenie: Ocelobetónový montovaný skelet s osovým rozponom 6,00 m, základy tvoria železobetónové pätky a pásy s izoláciou proti zemnej vlhkosti. Zvislé nosné konštrukcie tvorí montovaný ocelobetónový skelet, obvodové a deliace konštrukcie sú z pórobetónových dielcov hrúbky do 40,00 cm. Stropy sú prefabrikované ocelobetónové panely s rovným podhl'adom Spiroll. Schodisko ocelobetónové vojramenné s povrchom z pVC. Vonkajšie omietky striekané zdrsnené, vnútorné omietky striekané hladké poškodené. Strecha je plocha jednoplášťová s krytinou z asfaltových natavovacích pásov poškodená. Klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Okná pôvodné drevené zdvojené poškodené. Interiérové dvere drevené prevažne plné, vstupné dvere drevené. Podlahy cementové s keramickým povrchom, PVC a textílie. Vykurovanie ústredné radiátory liatinové článkové a TUV pripravovaná v plynovej kotolni mimo objektu. Obklady v sociálnom zázemí keramické. Stavba je napojená na bleskozvod, vodovod, elektrický rozvod, kanalizáciu, plynovod. Dlhodobu bez využitia čo sa prejavilo ne jej technickom stave v roku 2010.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 31 budovy materských škôl

KS: 1263 Školy, univerzity a budovy na vzdelávanie

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
$Oz = ((25,60 \cdot 31,35) - (18,10 \cdot 12,40) + (12,40 \cdot 18,90) + (37,55 \cdot 13,50) + (13,90 \cdot 23,80)) \cdot 0,30$	495,07
$OvI = ((25,60 \cdot 31,35) - (18,10 \cdot 12,40) + (12,40 \cdot 18,90) + (37,55 \cdot 13,50) + (13,90 \cdot 23,80)) \cdot 3,30$	5 445,74
$OvII = ((25,60 \cdot 31,35) - (18,10 \cdot 12,40) + (12,40 \cdot 18,90) + (37,55 \cdot 13,50) + (13,90 \cdot 23,80)) \cdot 3,30$	5 445,74
$Ot = ((25,60 \cdot 31,35) - (18,10 \cdot 12,40) + (12,40 \cdot 18,90) + (37,55 \cdot 13,50) + (13,90 \cdot 23,80)) \cdot 0,30$	495,07
Obstavaný priestor stavby celkom	11 881,62

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

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

Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,158$ (monolitická betónová tyčová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$((25,60 \cdot 31,35) - (18,10 \cdot 12,40) + (12,40 \cdot 18,90) + (37,55 \cdot 13,50) + (13,90 \cdot 23,80))$	1650,23	Repr. 3,30		3,3
Nadzemné	2	$((25,60 \cdot 31,35) - (18,10 \cdot 12,40) + (12,40 \cdot 18,90) + (37,55 \cdot 13,50) + (13,90 \cdot 23,80))$	1650,23	Repr. 3,30		3,3

Priemerná zastavaná plocha: $(1650,23 + 1650,23) / 2 = 1650,23 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(1650,23 \cdot 3,3 + 1650,23 \cdot 3,3) / (1650,23 + 1650,23) = 3,30 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 1650,23) = 0,9345$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,3) = 0,9364$

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 [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	9,93

2	Zvislé konštrukcie	19,00	0,90	17,10	24,24
3	Stropy	11,00	0,40	4,40	6,24
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,70	4,20	5,96
5	Krytina strechy	2,00	0,50	1,00	1,42
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,80	0,80	1,13
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,80	5,60	7,94
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	3,40
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,84
10	Schody	3,00	1,00	3,00	4,26
11	Dvere	3,00	0,90	2,70	3,83
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,90	4,50	6,38
14	Povrchy podláh	2,00	0,90	1,80	2,55
15	Vykurovanie	4,00	0,30	1,20	1,70
16	Elektroinštalácia	5,00	0,50	2,50	3,55
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,42
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,84
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,84
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,42
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,20	0,40	0,57
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,30	0,90	1,28
24	Výtahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,50	3,00	4,26
Spolu		100,00		70,50	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 70,50 / 100 = 0,7050$$

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,815$$

Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,04$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 78,84 \text{ €/m}^3 * 3,815 * 0,7050 * 0,9345 * 0,9364 * 1,158 * 1,04$$

$$VH = 223,4667 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Budova Krásnohorská 14 súp.č.3127 na p.č.2796	1982	42	38	80	52,50	47,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	223,4667 €/m ³ * 11881,62 m ³	2 655 146,41
Technická hodnota	47,50 % z 2 655 146,41 €	1 261 194,54

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Oplotenie na parc.č.2797****ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: z kameňa a betónu	320,00m	700	23,24 €/m

2. Podmurovka:	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	320,00m	926	30,74 €/m
Spolu:				53,98 €/m
3. Výplň plotu:	z rámového pletiva, alebo z oceleovej tyčoviny v ráme	528,00m ²	435	14,44 €/m
4. Plotové vráta:	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	7505	249,12 €/ks
5. Plotové vrátka:	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 320,00 m
Pohľadová plocha výplne: 320,00*1,65 = 528,00 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,04$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie na parc.č.2797	1982	42	8	50	84,00	16,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(320,00m * 53,98 €/m + 528,00m^2 * 14,44 €/m^2 + 2ks * 249,12 €/ks + 2ks * 129,12 €/ks) * 3,815 * 1,04$	101 786,40
Technická hodnota	16,00 % z 101 786,40 €	16 285,82

2.2.2 Vodovodná prípojka stavby na p.č.2796**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceleové potrubie
Položka: 1.2.d) Prípojka vody DN 80 mm, vrátane navráťavacieho pásu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1950/30,1260 = 64,73 €/bm$
Počet merných jednotiek: 10,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,04$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka stavby na p.č.2796	1982	42	8	50	84,00	16,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 bm * 64,73 €/bm * 3,815 * 1,04$	2 568,23
Technická hodnota	16,00 % z 2 568,23 €	410,92

2.2.3 Kanalizačná prípojka na p.č.2796**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.d) Prípojka kanalizácie DN 250 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1370/30,1260 = 45,48 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 12,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,04$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka na p.č.2796	1982	42	18	60	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12,5 \text{ bm} * 45,48 \text{ €/bm} * 3,815 * 1,04$	2 255,58
Technická hodnota	$30,00 \% \text{ z } 2\,255,58 \text{ €}$	676,67

2.2.4 Elektrická prípojka na p.č.2796**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.x) káblková prípojka zemná Cu 4*35 mm*mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $610/30,1260 = 20,25 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 12,15 €/bm
Počet merných jednotiek: 25,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,04$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka na p.č.2796	1982	42	18	60	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$25 \text{ bm} * (20,25 \text{ €/bm} + 0 * 12,15 \text{ €/bm}) * 3,815 * 1,04$	2 008,60
Technická hodnota	$30,00 \% \text{ z } 2\,008,60 \text{ €}$	602,58

2.2.6 Plynová prípojka na p.č.2796**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
Kód KS: 2221 Miestne plynovody
Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.4. Prípojka plynu DN 80 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $680/30,1260 = 22,57 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 15,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,04$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka na p.č.2796	1982	42	18	60	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	15 bm * 22,57 €/bm * 3,815 * 1,04	1 343,23
Technická hodnota	30,00 % z 1 343,23 €	402,97

2.2.7 Spevnené plochy- okapové chodníky na p.č.2796**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: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: 108,54 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,04$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy- okapové chodníky na p.č.2796	1982	42	18	60	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	108,54 m ² ZP * 8,63 €/m ² ZP * 3,815 * 1,04	3 716,45
Technická hodnota	30,00 % z 3 716,45 €	1 114,94

2.2.8 Spevnené plochy- chodníky na p.č.2796**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: 8.6. 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: $185,00 * 1,50 = 277,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,04$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy- chodníky na p.č.2796	1982	42	18	60	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	277,5 m ² ZP * 14,94 €/m ² ZP * 3,815 * 1,04	16 449,07
Technická hodnota	30,00 % z 16 449,07 €	4 934,72

2.2.9 Spevnené plochy- átrium na p.č.2796**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:** 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým**Položka:** 8.3.c) Terazzové dlaždice - kladené do malty na podklad. betón**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** 720/30,1260 = 23,90 €/m² ZP**Počet merných jednotiek:** 12,00*12,00 = 144 m² ZP**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** k_{CU} = 3,815**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** k_M = 1,04**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy- átrium na p.č.2796	1982	42	18	60	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	144 m ² ZP * 23,9 €/m ² ZP * 3,815 * 1,04	13 654,89
Technická hodnota	30,00 % z 13 654,89 €	4 096,47

2.2.10 Spevnené plochy-vonkajšie terasy na p.č.2796**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:** 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým**Položka:** 8.3.c) Terazzové dlaždice - kladené do malty na podklad. betón**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** 720/30,1260 = 23,90 €/m² ZP**Počet merných jednotiek:** 278,90 m² ZP**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** k_{CU} = 3,815**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** k_M = 1,04**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy-vonkajšie terasy na p.č.2796	1982	42	18	60	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	278,9 m ² ZP * 23,9 €/m ² ZP * 3,815 * 1,04	26 446,87
Technická hodnota	30,00 % z 26 446,87 €	7 934,06

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Budova Krásnohorská 14 súp.č.3127 na p.č.2796	2 655 146,41	1 261 194,54
Oplotenie na parc.č.2797	101 786,40	16 285,82
Vodovodná prípojka stavby na p.č.2796	2 568,23	410,92
Kanalizačná prípojka na p.č.2796	2 255,58	676,67
Elektrická prípojka na p.č.2796	2 008,60	602,58
Plynová prípojka na p.č.2796	1 343,23	402,97
Spevnené plochy- okapové chodníky na p.č.2796	3 716,45	1 114,94
Spevnené plochy- chodníky na p.č.2796	16 449,07	4 934,72
Spevnené plochy- átrium na p.č.2796	13 654,89	4 096,47
Spevnené plochy-vonkajšie terasy na p.č.2796	26 446,87	7 934,06
Celkom:	2 825 375,73	1 297 653,69

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti: Nehnuteľnosti sa nachádzajú v Hlavnom meste SR Bratislava v mestskej časti Petržalka. Lokalita je považovaná za obytnú zónu, v zastavanom území mesta, s prístupom po spevnenej asfaltovej komunikácii (ul.Rovníankova). Mesto má cca 480000 obyvateľov, komplexnú sieť obchodov a služieb, nachádzajú sa tu ministerstvá, krajský a mestské úrady, kultúrne zariadenia, športové areály, pošty, materské, základné stredné a vysoké školy, vybudovaný je verejný vodovod, plynovod, kanalizácia, elektrický rozvod a telekomunikačná, káblová a teplotná sieť. Pracovné možnosti v meste sú výborné, nezamestnanosť je okolo 5%. Realitný trh je v oceňovanej časti mesta je slabý, o budovy oceňovaného charakteru je malý záujem zvlášť ak sú dlhodobo nevyužívané, poškodené a bez údržby. Miesto nie je zaťažené negatívnymi vplyvmi. V oceňovanej lokalite sa nevyskytujú zariadenia, ktoré by produkovali škodlivé exhaláty. V blízkosti sa nachádza mestská autobusová doprava, základné občianske vybavenie, jazda autom do centra cca 10.minút. Hlavnou oceňovanou nehnuteľnosťou sú samostatne stojaca budova Krásnohorská 14 súp.č.3127 na parc.č.2796.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti: Nehnuteľnosť nebola k dátumu ocenenia využívaná na účel zriadenia, bola v pôvodnom stave, dlhodobo bez využitia v zlom technickom stave, ktoré zabezpečuje jej plné využitie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti: Nehnuteľnosť nebola k dátumu ocenenia po technickej stránke schopná ako celok plniť účel na ktorý bola postavená. Nehnuteľnosť je zaťažená ťarchami. Nie sú známe iné riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti.

d) Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie: Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN...) vzhľadom na veľkosť a charakter sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie 0,60.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,600	13	7,80
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,600	30	18,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,060	8	0,48
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,800	7	12,60
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,600	6	3,60
6	Typ nehnuteľnosti nevhodný - obchodný a prevádzkový objekt s nevhodným dispozičným riešením pre daný účel využitia	IV.	0,330	10	3,30
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,800	9	16,20
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby vysoká hustota obyvateľstva	III.	0,600	6	3,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,600	5	3,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,800	6	10,80
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,200	7	8,40
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,200	7	8,40
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,800	10	18,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,330	8	2,64
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,200	9	10,80
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,600	8	4,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,060	7	0,42
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,060	4	0,24
19	Názor znalca problematická nehnuteľnosť	IV.	0,330	20	6,60
Spolu				180	139,68

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 139,68 / 180$	0,776
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 1\,297\,653,69 \text{ €} * 0,776$	1 006 979,26 €

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Nehnutelnosť je čiastočne využívané na účel zriadenia, je v pôvodnom stave s najnutnejšími rekonštrukciami vykonanými tak aby boli možné využitia v zmysle technického stavu, v prostredí, ktoré zabezpečuje jej plné využitie. Nehnutelnosť je po technickej stránke schopná ako celok plniť účel na ktorý bola postavená. Nehnutelnosť nie je zaťažené t'archami. Nie sú známe iné riziká spojené využívaním nehnuteľnosti.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Budova Krásnohorská 14 súp.č.3127 na p.č.2796	978 686,96
Oplotenie na parc.č.2797	12 637,80
Vodovodná prípojka stavby na p.č.2796	318,87
Kanalizačná prípojka na p.č.2796	525,10
Elektrická prípojka na p.č.2796	467,60
Plynová prípojka na p.č.2796	312,70
Spevnené plochy- okapové chodníky na p.č.2796	865,19
Spevnené plochy- chodníky na p.č.2796	3 829,34
Spevnené plochy- átrium na p.č.2796	3 178,86
Spevnené plochy-vonkajšie terasy na p.č.2796	6 156,83
Všeobecná hodnota celkom	1 006 979,26
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 010 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenmilióndesaťtisíc Eur	

Komárno 08.11.2024

Ing. Oto PISOŇ

IV. PRÍLOHY

Objednávka 137/2024 (obj.č.:0368/24/EO) zo dňa 30.10.2024

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.3192-čiasťočný, zo dňa 03.10.2024, katastrálne územie Petržalka, obec Bratislava -m.č.Petržalka, okres Bratislava V.

Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 07.11.2024, katastrálne územie Petržalka, obec Bratislava -m.č.Petržalka, okres Bratislava V.

Znalecký posudok č.16/2010 (znalec Dr.Ing. Roman Chotár, Hečkova 8, 831 51) - vek stavieb.

Pôdorysná schéma budovy pre školstvo s.č.3127 na p.č.2796

Fotodokumentácia z roku 2010

Fotodokumentácia

