

Znalec: Ing. Ondrej Sova, znalec v odbore stavebníctvo, odvetvia: odhad hodnoty nehnuteľností, odhad hodnoty stavebných prác, pozemné stavby,
Rumančeková 22, 821 01 Bratislava, kontakt. 0905 / 523 443, sova.ondrej@gmail.com

Zadávateľ : Správa vzdelávacích budov, a.s.
Rovníankova 15
851 02 Bratislava
IČO: 50 637 541
IČ DPH: SK21 2041 9807

Číslo objednávky: e-mailom zo dňa 31.01.2022 a 15.12.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 010/2024

Vo veci: odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a hodnoty vložených investícií do budovy súp. č. 3127, nehnuteľnosť vedená podľa LV č. 3192, kat. územie Petržalka, v obci Bratislava – m.č. Petržalka, na adrese Krásnohorská ulica orient. č. 14; za účelom zamýšľanej zmeny vlastníckych práv.

Počet strán : 368 strán formátu A4 vrátane príloh.

Počet vyhotovení : 3 + 1 archivované u znalca

V Bratislave dňa 06.05.2024

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. **Úloha znalca** : odhad všeobecnej hodnoty budovy súp. č. 3127 s príslušenstvom a odhad hodnoty vložených investícií, nehnuteľnosť vedená podľa LV č. 3192, kat. územie Petržalka, v obci Bratislava – m.č. Petržalka.

2. **Účel posudku** : zamýšľaná zmena vlastníckych práv.

3. **Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):** 04.02.2022

4. **Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 04.02.2022

5. **Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:**

5.1. **Dodané zadávateľom (objednávateľom):**

- LV č. 3192, kat. územie Petržalka,
- LV č. 6139, kat. územie Petržalka,
- Kópia katastrálnej mapy, kat. územie Petržalka;
- Nájomná zmluva zo dňa 24.05.2017,
- Dodatok č. 1 k Nájomnej zmluve, zo dňa 26.10.2017,
- Projektová dokumentácia navrhovaných zmien v rozsahu: pôdorys 1.N.P. a pôdorys 2. N.P.,
- Sumarizácia všetkých nákladov spojených s prípravou a realizáciou stavebných úprav budovy počas rokov 2018 – 2021,
- Náklady - Fakturácia predložená zadávateľom posudku – vystavená v roku 2018,
- Náklady - Fakturácia predložená zadávateľom posudku – vystavená v roku 2019,
- Náklady - Fakturácia predložená zadávateľom posudku – vystavená v roku 2020,
- Náklady - Fakturácia predložená zadávateľom posudku – vystavená v roku 2021.

5.2. **Podklady získané znalcom :**

- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľností dňa 04.02.2022;
- Fotodokumentácia zhotovená znalcom pri obhliadke dňa 04.02.2022;
- Kontrolné zameranie budovy dňa 04.02.2022.

6. **Použitie právne predpisy a literatúra :**

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Zákon č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov;
- Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov;
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov;
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov;
- Opatrenie ŠÚ SR č.128/2000 Z. z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb;
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ II. štvrťrok 2004 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.

1. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

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

Východisková hodnota je stanovená podľa základného vzťahu:

$$VH = M \cdot (RU \cdot kCU \cdot k_v \cdot kZP \cdot kVP \cdot kK \cdot kM) \quad [€]$$

kde:

- VH = východisková hodnota
- M = počet merných jednotiek
- RU = rozpočtový ukazovateľ (stanovený v súlade s Prílohou č. 3 vyhl. MS SR č. 492/2004 Z.z.)
- kCU = koeficient vyjadrujúci vývoj cien stavebných prác a materiálov
- k_v = koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu
- kZP = koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby
- kVP = koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby
- kK = koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky
- kM = koeficient vyjadrujúci územný vplyv

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

Technická hodnota je stanovená podľa vzťahu:

$$TH = VH - HO \quad [€] \quad \text{alebo} \quad TH = TS / 100 \cdot VH \quad [€]$$

kde:

- TS = technická hodnota stavby v €
- TS = technický stav stavby v %
- VH = východisková hodnota stavby v €
- HO = hodnota vyjadrujúca opotrebenie stavby v €

Technický stav je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby, stanovený je podľa základného vzťahu:

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

kde:

- TS = technický stav
- 100 = plná hodnota technického stavu v %
- O = opotrebenie stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby

Hodnota vyjadrujúca opotrebenie je súčet hodnôt vyjadrujúci opotrebenie jednotlivých častí stavby, stanovená podľa základného vzťahu:

$$O = \sum_{i=1}^n O_i / 100 \cdot V_{Hi} \quad [€]$$

kde:

- O_i = opotrebenie i-tej časti stavby v %
- V_{Hi} = východisková časť i-tej časti stavby v €
- n = počet častí stavby

najpoužívanejšími metódami výpočtu opotrebenia sú aj:

- lineárna metóda: $O = (V/Z) \cdot 100\%$
- kvadratická metóda: $O = (V^2/Z^2) \cdot 100\%$
- semikvadratická metóda: $O = 0,50 \cdot (V/Z + V^2/Z^2) \cdot 100\%$
- analytická metóda

kde:

- O = opotrebenie stavby v %
- V = vek stavby v rokoch
- Z = životnosť stavebného objektu v rokoch

Všeobecná hodnota (VŠH) 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. Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb je obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

Všeobecná hodnota stavieb sa môže stanoviť nasledovnými metódami:

- porovnávací metóda,
- kombinovaná metóda,
- metóda polohovej diferenciácie.

Všeobecná hodnota pozemkov je stanovená metódou polohovej diferenciácie podľa základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M \cdot VŠHMJ \quad [€]$$

kde:

- VŠHPOZ = všeobecná hodnota pozemku
- M = výmera pozemku v m²
- VŠHMJ = jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m²

Jednotková všeobecná hodnota pozemku je stanovená podľa základného vzťahu:

$$VŠHMJ = VHMJ \cdot kPD \quad [€/m^2]$$

kde:

- VHMJ = jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je stanovená podľa klasifikácie obcí SR
- kPD = koeficient polohovej diferenciácie

Jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je stanovená v tabuľke klasifikácie obcí Slovenskej republiky v Prílohe č. 3 - „Postup stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“ k Vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku - príklad jednotková východisková hodnota pozemku pre obec Bratislava je stanovená v hodnote 66,39€ / m².

Koeficient polohovej diferenciácie je stanovený podľa základného vzťahu:

$$kPD = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_P \cdot k_I \cdot k_Z \quad [-]$$

kde:

- kPD = koeficient polohovej diferenciácie
- k_S = koeficient všeobecnej situácie
- k_V = koeficient intenzity využitia
- k_D = koeficient dopravných vzťahov
- k_P = koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy
- k_I = koeficient druhu pozemku
- k_Z = koeficient povyšujúcich a redukujúcich faktorov

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli požadované.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1.1 Výber použitej metódy

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline.

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez možnosti dosahovania výnosu formou prenájmu. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy.

1.2 Identifikácia, vlastnícke a evidenčné údaje

1.2.1 Identifikácia predmetu posudzovania:

Predmetom posudzovania v tomto posudku je nehnuteľnosť - stavba súp. č. 3127 na pozemku reg. "C-KN" č. 2796, nehnuteľnosti evidované podľa LV č. 3192 a LV č. 6139, kat. územie Petržalka, v obci Bratislava – m. č. Petržalka, na Krásnohorskej ulici orient. č. 14.

1.2.2 Vlastnícke údaje k pozemkom a stavbe:

podľa listu vlastníctva č. 3192, k. ú. Petržalka, zo dňa 22.01.2024, zdroj: www.kapor.sk (viď príloha č. 2 tohto posudku)

Okres: Bratislava V.
Obec: Bratislava – m. č. Petržalka
Katastrálne územie: Petržalka

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr.n.	Umiest. pozemku	Právny vzťah
----------------	-------------------------	--------------	----------------	-------------	-----------------	--------------

... viď príloha č. 2

... nie sú predmetom posudzovania v tomto posudku.

STAVBY

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr.n.	Umiest. stavby
3127	2796	11	Krásnohorská 14		1

... ostatné nie sú predmetom posudzovania v tomto posudku...

Legenda:

Druh stavby:

11 - budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo
číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava, SR
IČO: 36063606

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia: podľa záznamu na LV č. 3192 – vid' príloha č. 2 tohto posudku...

ČASŤ C: ŤARCHY

podľa záznamu na LV č. 3192 – vid' príloha č. 2 tohto posudku...

Iné údaje:

podľa záznamu na LV č. 3192 – vid' príloha č. 2 tohto posudku...

Poznámka
Bez zápisu.

1.3 Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 04.02.2022;
- Kontrolné zameranie nehnuteľností vykonané dňa 04.02.2022;
- Fotodokumentácia posudzovanej nehnuteľnosti vykonaná dňa 04.02.2022.

1.4 Technická dokumentácia**Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so zisteným skutkovým stavom :**

posudzovaná stavba a neposudzované pozemky majú právnu dokumentáciu v súlade so skutkovým stavom - pre stavbu súp. č. 3127, ako aj pozemky parc. reg. "C-KN" č. 2793/2, 2795, 2796 a 2797, evidované podľa LV č. 3192 a podľa LV č. 6139, kat. územie Petržalka, v obci Bratislava – m. č. Petržalka, na Krásnohorskej ulici orient. č. 14 - sú evidované v katastri nehnuteľností.

1.5 Údaje katastra nehnuteľností

Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutkovým stavom: skutkový stav je v súlade s popisnými a geodetickými údajmi v Katastri nehnuteľností.

1.6 Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom posudzovania:

- Stavba budovy súp. číslo 3127 na pozemku parc. KN č. 2797, vedená na LV č. 3192, k. ú. Petržalka;

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

- pozemok parc. KN č. 2796, druh: zastavaná plocha, vedený podľa LV č. 6139, kat. územie Petržalka;
- pozemok parc. KN č. 2797, druh: zastavaná plocha, vedený podľa LV č. 6139, kat. územie Petržalka;

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY:

Stavba: Budova školského zariadenia, súp. č. 3127, Krásnohorská 14

Posudzovaná budova súp. č. 3127 „budova školského zariadenia“ je umiestnená na pozemkoch parc. reg. "C-KN" č. 2796 a príslušenstvo na parc. KN č. 2797.

Dispozičné riešenie

Budova zahŕňa dve podzemné podlažia: 1.N.P. hviezdicového tvaru pre učebne, chodby, atrium, jedáleň, kuchyňu s príslušenstvom, technické zázemie, miestnosti pre technický personál administratívne priestory, sociálne zariadenia, hlavný vstup a dve schodiská na 2.N.P.

2.N.P. je vytvorené z dvoch samostatných navzájom oddelených častí, každá časť samostatne prístupná schodiskom z prízemí. Poschodie je vyhradené učebne, chodby, sociálne zariadenia a plochú strechu.

Vertikálna doprava je zabezpečená dvomi komunikačnými jadrami - dvojramenné schodisko s medzipodestami.

Stavebno-technické riešenie

Zakladanie objektu

je vyriešené veľkopriemerovými pilotami do štrkového podlažia skombinovanými so základovou žel.-bet. doskou.

Zvislé nosné konštrukcie

sú vytvorené z priestorovej sústavy prefabrikovaných železobetónových stĺpov a prievlakov, stužených dvoma prefabrikovanými železobetónovými stužujúcimi jadrami - zároveň tvoriacimi komunikačné jadrá objektu.

Každé z dvoch schodísk je dvojramenné s medzipodestami, poskladané z prefabrikovaných dielov.

Vodorovné nosné konštrukcie

sú vytvorené prefabrikovanými železobetónovými panelmi typu „spiroll“.

Fasáda

fasáda priečelia a bočné strany objektu sú vyriešené z prefabrikovaných predvesených plynosilikátových obvodových panelov, doplnených pásmi zasklenia z PSC okien a dverí s izolačným dvojsklom, opatrené kontaktným yatepľovacím systémom na báze EPS polystyrénu hr. 100 mm.

Strecha

nosná časť je vytvorená z prefabrikovanými železobetónovými panelmi typu „spiroll“ a porobetónovou zálievkou, vrátane strešnej tepelnej izolácie a obvodových atík. Strešná hydroizolácia je na báze Fatrafolu.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE:

Stavba z roku 1985:

Vek:

2022-1985 = 37 r.

Výpočet: opotrebenie analytickou metódou:

Č.	Názov	Cenový podiel	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie
1	Základy vrát. zemných prác	6,25	1985	150	37	1,54
2	Zvislé konštrukcie	16,97	1985	80	37	7,85
3	Stropy	9,83	1985	80	37	4,55
4	Zastrešenie bez krytiny	5,90	2018	70	4	0,34
5	Krytina strechy	2,05	2018	40	4	0,21
6	Klmpiarske konštrukcie	0,98	2018	39	4	0,10
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,50	2018	50	4	0,60
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,62	2019	39	3	0,28
9	Vnútorné keramické obklady	1,97	2020	39	2	0,10
10	Schody	2,68	1985	80	37	1,24
11	Dvere	2,95	2019	50	3	0,18
12	Vráta	0,00	1985	39	37	0,00
13	Okná	6,70	2019	50	3	0,40
14	Povrchy podláh	2,41	2019	39	3	0,19
15	Vykurovanie	4,11	2020	39	2	0,21
16	Elektroinštalácia	6,03	2020	39	2	0,31
17	Bleskozvod	0,89	2019	39	3	0,07
18	Vnútorný vodovod	1,79	2019	39	3	0,14
19	Vnútorná kanalizácia	1,79	2019	39	3	0,14
20	Vnútorný plynovod	0,89	2019	39	3	0,07
21	Ohrev teplej vody	2,23	2020	39	2	0,11
22	Vybavenie kuchýň	2,68	2020	39	2	0,14
23	Hygienické zariadenia a WC	3,08	2020	39	2	0,16
24	Výťahy	0,00	1985	39	37	0,00
25	Ostatné	6,70	2020	39	2	0,34
	Opotrebenie stavby					19,27%

ZATRIEDENIE STAVBY:

JKSO:

KS:

Rozpočtový ukazovateľ:

Koeficient konštrukcie:

801 32 budovy učební (tried) základných škôl
 1263 školy, univerzity a budovy na vzdelávanie
 $2\,375 / 30,1260 = 78,84 \text{ EUR/ m}^3$
 montovaná z dielcov betónových tyčových: $K_k = 0,993$

VÝPOČET KOEFICIENTU VPLYVU ZASTAVANEJ PLOCHY A KONŠTRUKČNEJ VÝŠKY OBJEKTU:

Podlažie	č.	Výpočet ZP	ZP	Repr.	Výpočet výšky(h)	h
Nadzemné	1	$25,195 \cdot 19,49 + 14,51 \cdot 24,375 + 12,29 \cdot 12,725 + 12,52 \cdot$ $(17,98 + 12,725) + (6,48 + 12,11 + 2 \cdot 0,30) \cdot (11,93 + 17,98) -$ $14,51 \cdot (0,81 + 3,72 + 0,166 + 0,64 + 0,87 +$ $0,43 + 0,26 \cdot 0,5)$	1861,35	Repr	3,50	3,5

Nadzemné	2	14,29*(30,985-3,05-9,185)+25,19*14,23+10,79*13,17	768,5	Repr	3,20	3,2
----------	---	---	-------	------	------	-----

Priemerná zastavaná plocha: $(1861,35 + 768,5) / 2 = 1314,93 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(1861,35*3,5 + 768,5*3,2) / (1861,35 + 768,5) = 3,41 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $K_{zp} = 0,92 + (24 / 1314,93) = 0,9383$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $K_{vp} = 0,30 + (2,10 / 3,41) = 0,9158$

VÝPOČET KOEFICIENTU VPLYVU VYBAVENIA OBJEKTU:

č.	Názov	Cen. podiel RU [%] CPI	Koef. štand. KSi	Úprava podielu CPI*KSi	Cen. podiel hodn. stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsled. podiel prvku na dokonč. [%]
Konštrukcie podľa RU:							
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	6,25	100	6,25
2	Zvislé konštrukcie	19,00	1,00	19,00	16,97	100	16,97
3	Stropy	11,00	1,00	11,00	9,83	100	9,83
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,10	6,60	5,90	100	5,90
5	Krytina strechy	2,00	1,15	2,30	2,05	100	2,05
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	0,98	100	0,98
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,20	8,40	7,50	100	7,50
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,35	4,05	3,62	100	3,62
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,10	2,20	1,97	100	1,97
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,68	100	2,68
11	Dvere	3,00	1,10	3,30	2,95	100	2,95
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
13	Okná	5,00	1,50	7,50	6,70	100	6,70
14	Povrchy podláh	2,00	1,35	2,70	2,41	100	2,41
15	Vykurovanie	4,00	1,15	4,60	4,11	100	4,11
16	Elektroinštalácia	5,00	1,35	6,75	6,03	100	6,03
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,89	100	0,89
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,79	100	1,79
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,79	100	1,79
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,89	100	0,89
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,25	2,50	2,23	100	2,23
22	Vybavenie kuchýň	2,00	1,50	3,00	2,68	100	2,68
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,15	3,45	3,08	100	3,08
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
25	Ostatné	6,00	1,25	7,50	6,70	100	6,70
	Spolu	100,00		111,95	100,00		100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $K_v = 111,95 / 100 = 1,1195$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 3,043 (1Q.2022)

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1,10

Východisková hodnota na MJ:

$$78,84 \text{ EUR/m}^3 * 3,043 * 1,10 * 1,1195 * 0,9383 * 0,9158 * 0,9930 = 252,0908 \text{ EUR/m}^3$$

Stavba z roku 1985:**Obstavaný priestor stavby:**

spodná stavba	
0,60*(25,195*19,49)	294,63 m ³
0,60*(14,51*24,375)	212,21 m ³
0,60*(12,29*12,725)	93,83 m ³
0,60*12,52*(17,98+12,725)	230,66 m ³
0,60*(6,48+12,11+2*0,30)*(11,93+17,98)	344,38 m ³
odpočet priestoru služobného bytu	
-0,60*14,51*(0,81+3,72+0,166+0,64+0,87+0,43+0,26*0,5)	- 58,90 m ³
vrchná stavba 1.N.P.	
3,50*(25,195*19,49)	1 718,68 m ³
3,50*(14,51*24,375)	1 237,88 m ³
3,50*(12,29*12,725)	547,37 m ³
3,50*12,52*(17,98+12,725)	1 345,49 m ³
3,50*(6,48+12,11+2*0,30)*(11,93+17,98)	2 008,91 m ³
odpočet priestoru služobného bytu	
-3,50*14,51*(0,81+3,72+0,166+0,64+0,87+0,43+0,26*0,5)	- 343,61 m ³
vrchná stavba 2.N.P.	
3,20*14,29*(30,985-3,05-9,185)	857,40 m ³
3,20*25,19*14,23	1 147,05 m ³
3,20*10,79*13,17	454,73 m ³
zastrešenie	
0,45*(25,195*19,49)	220,97 m ³
0,45*(14,51*24,375)	159,16 m ³
0,45*(12,29*12,725)	70,38 m ³
0,45*12,52*(17,98+12,725)	172,99 m ³
0,45*(6,48+12,11+2*0,30)*(11,93+17,98)	258,29 m ³
odpočet priestoru služobného bytu	0,00 m ³
-0,45*14,51*(0,81+3,72+0,166+0,64+0,87+0,43+0,26*0,5)	- 44,18 m ³
Spolu	10 928,32 m³

Východisková hodnota:	252,0908 EUR/m ³ *10928,32m ³	2 754 928,93 EUR
Technický stav:	100 % - 19,27 %	80,73 %
Technická hodnota:	80,73 % z 2 754 928,93 EUR	2 224 054,13 EUR

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY - METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE STAVBY

Analýza polohy nehnuteľnosti:

Posudzovaná nehnuteľnosť je vybudovaná a skolaudovaná v intraviláne hl. m. SR Bratislava, v mestskej časti Petržalka, v rámci katastrálneho územia Petržalka, ktoré slúži ako obytná zóna s doplnením funkciami obchodu a služieb, priebežne je doplňané obytnými a prevádzkovými budovami v rámci zahusťovania zóny.

Posudzovaná nehnuteľnosť „budova školského zariadenia“ súp. č. 3127 v rámci lokality „LÚKY“ je postavená na Krásnohorskej ulici, ktorá tvorí obslužnú sídliskovú komunikáciu v lokalite Lúky. Mestská časť Petržalka - časť sídlisko Lúky patrí k okrajovým častiam sídliska.

Lokalizácia je jednoznačne v zóne obytnej zástavby, obchodu a služieb, na rovinnom teréne, s napojením na všetky inžinierske siete, ktoré t. č. sú vybudované na okrajoch posudzovaného priestoru a pozemkov.

Posudzované pozemky a ich široké okolie je rovinné, sú dostupné z miestnej komunikácie - Krásnohorská ulica. V tesnej blízkosti pozemkov sú vybudované miestne rozvody zemného plynu, mestského vodovodu, verejná kanalizačná sieť a rozvody elektro NN a VN a rozvody diaľkových teplovodov.

V rámci lokality mestskej časti Petržalka je komplexná občianska vybavenosť: sídla miestnych a ústredných orgánov verejnej správy, pošta, kultúrne ustanovizne, všetky stupne vzdelávania vrátane VŠ, komplexná sieť obchodných domov so službami.

Doprava mestskej časti Petržalka je riešená prostredníctvom MHD - autobusy a električky, taxislužba, ďalej SAD a ŽSR.

Analýza využitia nehnuteľnosti:

Posudzovaná nehnuteľnosť je v čase obhliadky znalca stavebne dokončená a v prevádzke ako budova školského zariadenia, rozdelená na jednotlivé učebne, triedy, prevádzkové priestory, spoločné priestory, komunikačné priestory a sociálne zázemia.

Dispozične obsahuje dve nadzemné podlažia, sústredených do hviezdicovej zástavby s nadstabou druhého nadzemného podlažia v podobe dvoch veží, so samostatným systémom vertikálnej dopravy dve dvojramenné schodiská s medzipodestami a bez výťahu.

Využitie posudzovanej nehnuteľnosti – školské zariadenie.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Posudzovaná nehnuteľnosť - „budova školského zariadenia“ súp. č. 3127, Krásnohorská ulica orient. číslo je vedená podľa LV č. 3192, kat. územie Petržalka, Bratislava - m. č. Petržalka., Posudzovaná nehnuteľnosť nemá na LV č. 3192 vedené žiadne záložné právo v prospech peňažného ústavu.

Pri posúdení lokality z hľadiska územného rozvoja mesta a regiónu sa jedná o lokalitu, kde KBV a IBV dosiahla vrchol v rozsahu komplexnej bytovej a polyfunkčnej výstavby a kde sa realizuje systém zahusťovania jestvujúcej zástavby novými obytnými a polyfunkčnými domami.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,60

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

I. trieda = 1,800	II. trieda = 1,200	III. trieda = 0,600	IV. trieda = 0,330	V. trieda = 0,060
III. trieda + 200 % (0,600+1,200)	Aritm. priemer I. a III. triedy		Aritm. priemer V. a III. triedy	III. trieda - 90 % (0,600-0,540)

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

č.	Popis	Trieda	Kpdi	Váha Vi	Výsledok Kpdi*Vi
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,600	13	7,8000
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,200	30	36,0000
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti	I.	1,800	8	14,4000

	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,800	7	12,6000
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,600	6	3,6000
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	I.	1,800	10	18,0000
	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením. Obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom a dvorom				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	1,800	9	16,2000
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	III.	0,600	6	3,6000
	vysoká hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,600	5	3,0000
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,800	6	10,8000
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	I.	1,800	7	12,6000
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, kábelová televízia				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	I.	1,800	7	12,6000
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, loďná doprava a pod.				
13	Obč. vybav.(úrad,y,škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra)	I.	1,800	10	18,0000
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,330	8	2,6400
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,200	9	10,8000
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,600	8	4,8000
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,060	7	0,4200
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	III.	0,600	4	2,4000
	bežný prenájom nehnuteľností				
19	Názor znalca	II.	1,200	20	24,0000
	dobrá nehnuteľnosť				
	Spolu			180	214,26

Koeficient polohovej diferenciácie: $214,26 / 180 = 1,19$

Všeobecná hodnota stavieb vypočítaná metódou

polohovej diferenciacie:

2 224 054,13 EUR * 1,190 = 2 646 624,41 EUR

4. ODHAD HODNOTY VLOŽENÝCH INVESTÍCIÍ

Podľa informácie zadávateľa posudku prebiehali od roku 2018 až do roku 2021 rekonštrukčné práce a obnova budovy, ktorými bol zrekonštruovaný stav – vid' fotodokumentácie skutkového stavu budovy dňa 12.10.2016 (vid' príloha č. 6 tohto posudku) na úroveň skutkového stavu budovy dňa 04.02.2022 (vid' príloha č. 13 tohto posudku).

Zadávateľ posudku predložil vyhodnotenie nákladov spojených v rekonštrukciu vo forme hodnotiacej tabuľky (vid' príloha č. 8 tohto posudku), ktorú podrobne doplnil vystavenou fakturáciou:

- Fakturácia za rok 2018 - vid' príloha č. 9,
- Fakturácia za rok 2019 – vid' príloha č. 10,
- Fakturácia za rok 2020 – vid' príloha č. 11 a
- Fakturácia za rok 2021 – vid' príloha č. 12 tohto posudku.

Odhad hodnoty vložených investícií som vykonal na základe:

- Fakturačných podkladov od zadávateľa posudku;
- Projektovej dokumentácie k stavbe;
- Obhliadky skutkového stavu dňa 04.02.2022 spojenej s dielčim zameraním.

Náklady na rekonštrukciu stavby súp. č. 3127 sú stanovené položkovými ponukovými rozpočtami stavebných prác, dodávok stavebných materiálov a stavebných úprav, ktoré sú vypracované v cenovej úrovni vzťahujúcej k obdobiu ich realizácie na predmetnej stavbe.

Ponukové rozpočty na rekonštrukciu stavebných konštrukcií a prvkov stavby je vypracovaný v systéme oceňovania stavebných prác – software CENKROS a databáza CENEKON, zostavené formou položkových rozpočtov stavebných prác, dodávok stavebného materiálu a stavebných úprav, a to z jednotlivých cenníkových položiek stavebných prác, dodávok stavebného materiálu a stavebných úprav v delení na dodávku materiálu a montážne položky, vrátane príplatkových cenníkových položiek k základným cenníkovým položkám. Rovnako obsahuje aj cenníkové položky – presuny hmôt pre jednotlivé skupiny stavebných dielov, ďalej obsahuje cenníkové položky súvisiace s uskladnením sute na vyhradenej skládke, ako aj odhad nákladov na kompletizačnú činnosť a vedľajšie rozpočtové náklady.

Ocenenie stavebných prác, dodávok stavebného materiálu a stavebných úprav je vykonaný v súlade z ustanoveniami zákona Ministerstva financií č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a ustanovení vyhlášky MF SR č. 87/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon o cenách v znení neskorších predpisov.

4.1 Odhad vložených investícií v roku 2018

Ponukový rozpočet na rekonštrukciu stavebných konštrukcií a prvkov stavby je vypracovaný v systéme oceňovania stavebných prác – software CENKROS a databáza CENEKON, zostavený z jednotlivých cenníkových položiek stavebných prác, dodávok stavebného materiálu a stavebných úprav v delení na dodávku materiálu a montážne položky, vrátane príplatkových cenníkových položiek k základným cenníkovým položkám. Rovnako obsahuje aj cenníkové položky – presuny hmôt pre jednotlivé skupiny stavebných dielov, ďalej obsahuje cenníkové položky súvisiace s uskladnením sute na vyhradenej skládke, ako aj odhad nákladov na projekto-

vú, kompletizačnú činnosť a iné vedľajšie rozpočtové náklady (podrobne vid' príloha č. 14.1 tohto posudku).

Rekapitulácia:**Základné rozpočtové náklady (ZRN):****HSV:**

Úpravy povrchov, podlahy a osadenie.....	100.207,613 €
Ostatné konštrukcie a práce – búranie	803.855,250 €
Presun hmôt HSV	10.776,166 €

PSV:

Podlahy syntetické	35.508,872 €
Maľby	12.822,991 €

ZRN **963.170,89 €**

Kompletizačná činnosť	9.780,73 €
VRN z rozpočtu (projektové práce).....	5.270,00 €
VRN	9.631,70 €

Rozpočtové náklady celkom 987.853,32 €

cena bez DPH 987.853,32 €

DPH v sadzbe 20% 197.570,66 €

Náklady vrátane DPH 1.185.423,98 €

4.2 Odhad vložených investícií v roku 2019

Ponukový rozpočet na rekonštrukciu stavebných konštrukcií a prvkov stavby je vypracovaný v systéme oceňovania stavebných prác – software CENKROS a databáza CENEKON, zostavený z jednotlivých cenníkových položiek stavebných prác, dodávok stavebného materiálu a stavebných úprav v delení na dodávku materiálu a montážne položky, vrátane príplatkových cenníkových položiek k základným cenníkovým položkám. Rovnako obsahuje aj cenníkové položky – presuny hmôt pre jednotlivé skupiny stavebných dielov, ako aj odhad nákladov na kompletizačnú činnosť a vedľajšie rozpočtové náklady (podrobne vid' príloha č. 14.2 tohto posudku).

Rekapitulácia:**Základné rozpočtové náklady (ZRN):****HSV:**

Úpravy povrchov, podlahy a osadenie.....	43.429,679 €
Ostatné konštrukcie a práce – búranie	17.646,706 €
Presun hmôt HSV	5.383,661 €

PSV:

Izolácie striech	28.325,863 €
Izolácie tepelné.....	94.954,089 €
Konštrukcie klampiarske	19.209,045 €
Konštrukcie stolárske	113.018,041 €

ZRN **321.967,08 €**

Kompletizačná činnosť	3.251,87 €
VRN	3.219,68 €
Rozpočtové náklady celkom	328.438,63 €
cena bez DPH	328.438,63 €
DPH v sadzbe 20%	65.687,73 €
Náklady vrátane DPH	394.126,36 €

4.3 Odhad vložených investícií v roku 2020

Ponukový rozpočet na rekonštrukciu stavebných konštrukcií a prvkov stavby je vypracovaný v systéme oceňovania stavebných prác – software CENKROS a databáza CENEKON, zostavený z jednotlivých cenníkových položiek stavebných prác, dodávok stavebného materiálu a stavebných úprav v delení na dodávku materiálu a montážne položky, vrátane príplatkových cenníkových položiek k základným cenníkovým položkám. Rovnako obsahuje aj cenníkové položky – presuny hmôt pre jednotlivé skupiny stavebných dielov, ako aj odhad nákladov na kompletizačnú činnosť a vedľajšie rozpočtové náklady (podrobne viď príloha č. 14.3 tohto posudku).

Rekapitulácia:

Základné rozpočtové náklady (ZRN):

PSV:

Zdravotechnika – zariadenie predmetu	10.626,580 €
Konštrukcie – drevostavby	62.802,908 €
Podlahy z dlaždíc	6.193,292 €
Podlahy povlakové	44.317,758 €

M-CEN:

Elektromontáže	1.876,521 €
Montáže oznam. a zabezp. zariadení	7.691,600 €

ZRN **133.510,66 €**

Kompletizačná činnosť	1.348,46 €
VRN	1.335,10 €

Rozpočtové náklady celkom

cena bez DPH	136.194,22 €
DPH v sadzbe 20%	27.238,84 €
Náklady vrátane DPH	163.433,06 €

4.4 Odhad vložených investícií v roku 2021

Ponukový rozpočet na rekonštrukciu stavebných konštrukcií a prvkov stavby je vypracovaný v systéme oceňovania stavebných prác – software CENKROS a databáza CENEKON, zostavený z jednotlivých cenníkových položiek stavebných prác, dodávok stavebného materiálu a stavebných úprav v delení na dodávku materiálu a montážne položky, vrátane príplatkových

cenníkových položiek k základným cenníkovým položkám. Rovnako aj odhad nákladov na kompletizačnú činnosť a vedľajšie rozpočtové náklady (podrobne viď príloha č. 14.4 tohto posudku).

Rekapitulácia:**Základné rozpočtové náklady (ZRN):****PSV:**

Montáž vzduchotechniky	5.845,900 €
Dokončovacie práce- maľby	15.858,221 €

M-CEN:

Elektromontáže	30.536,985 €
----------------------	--------------

ZRN **52.241,11 €**

Kompletizačná činnosť	527,64 €
VRN	522,42 €

Rozpočtové náklady celkom 53.291,17 €

cena bez DPH 53.291,17 €

DPH v sadzbe 20% 10.658,23 €

Náklady vrátane DPH 63.949,40 €

4.5. Vyhodnotenie vložených investícií

rok	RN bez DPH	DPH	RN vrátane DPH
2018	987 853,32 €	197 570,66 €	1 185 423,98 €
2019	328 438,63 €	65 687,73 €	394 126,36 €
2020	136 194,22 €	27 238,84 €	163 433,06 €
2021	53 291,17 €	10 658,23 €	63 949,40 €
CELKOM:	1 505 777,34 €	301 155,46 €	1 806 932,80 €

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Predmetom posudku bol odhad všeobecnej hodnoty a odhad investícií vložených do nehnuteľnosti – budova súp. č. 3127 bez príslušenstva a bez pozemkov, nehnuteľnosť vedená podľa LV č. 3192, kat. územie Petržalka, v obci Bratislava – m.č. Petržalka; za účelom zamýšľanej zmeny vlastníckych práv k nehnuteľnostiam.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m ³)	ZP (m ²)	Počet podlaží
Budova školského zariadenia, súp. č. 3127, Krásnohorská 14	801 32	10 928,32	1 861,35	2

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Nie sú predmetom hodnotenia.		

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez možnosti dosahovania primeraných výnosov formou prenájmu – vid' podmienky nájmu v prílohe č. 4 a 5 tohto posudku.

Rekapitulácia :

Názov Všeobecná hodnota

a) Vypočítaná polohovou diferenciaciou:

Všeobecná hodnota stavieb: 2 646 624,41 EUR

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej difer.

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
STAVBY	
Budova školského zariadenia, súp. č. 3127, Krásnohorská 14	2 646 624,41
Spolu VŠH	2 646 624,41
Zaokrúhlene	2 650 000,00

Slovom:

Dvamiliónyšest'stopäťdesiatšesť Eur

4. REKAPITULÁCIA VLOŽENÝCH INVESTÍCIÍ

Vložené investície

rok	RN bez DPH	DPH	RN vrátane DPH
2018	987 853,32 €	197 570,66 €	1 185 423,98 €
2019	328 438,63 €	65 687,73 €	394 126,36 €
2020	136 194,22 €	27 238,84 €	163 433,06 €
2021	53 291,17 €	10 658,23 €	63 949,40 €
CELKOM:	1 505 777,34 €	301 155,46 €	1 806 932,80 €

SLOVOM: jeden milión osemstošesťtisícdeväťstotridsaťdva euro a 80/100 eurocentov

5. MIMORIADNE RIZIKÁ

neboli zistené.

V Bratislave dňa 06.05.2024




Ing. Ondrej Sova

IV. PRÍLOHY

1. LV č. 3192, kat. územie Petržalka; 2 str.A4
2. LV č. 6139, kat. územie Petržalka; 2 str.A4
3. Kópia katastrálnej mapy, kat. územie Petržalka; 1 str.A4
4. Nájomná zmluva zo dňa 24.05.2017; 8 str.A4
5. Dodatok č. 1 k Nájomnej zmluve, zo dňa 26.10.2017; 3 str.A4
6. Odborné stanovisko č. 6/2016, Ústav stavebnej ekonomiky, 69 far.A4
7. Projektová dokumentácia navrhovaných zmien v rozsahu pre: pôdorys 1.N.P. a pôdorys 2. N.P.: architektonicko-stavebné riešenie a požiarne ochrana (78 str.A4), zdravotníctvo (24 str.A4); elektroinštalácia - silnoprúd (30 str.A4); elektroinštalácia - slaboprúd s prípojkou (25 str.A4); vykurovanie (20 str.A4); vzduchotechnika (20 str.A4);
8. Sumarizácia všetkých nákladov spojených s prípravou a realizáciou stavebných úprav budovy počas rokov 2018 – 2021; 4 str.A4
9. Náklady - Fakturácia predložená zadávateľom posudku – vystavená v roku 2018; 48 str.A4
10. Náklady - Fakturácia predložená zadávateľom posudku – vystavená v roku 2019; 13 str.A4
11. Náklady - Fakturácia predložená zadávateľom posudku – vystavená v roku 2020; 9 str.A4
12. Náklady - Fakturácia predložená zadávateľom posudku – vystavená v roku 2021; 9 str.A4
13. Fotodokumentácia znalca z obhliadky dňa 04.02.2022 v skladbe:
 - 13.1 Exteriéry – fasáda, strecha, spevnené plochy; 1+7 far.A4
 - 13.2 Interiéry – spoločné časti a spoločné priestory v budove + učebne a triedy v budove; 2+13 far.A4
14. Rozpočtové náklady na rekonštrukciu budovy:
 - 14.1. Položkový rozpočet stavebných prác, dodávok stavebného materiálu, úprav a služieb – vložené investície v roku 2018; 3+8 str.A4
 - 14.2 Položkový rozpočet stavebných prác, dodávok stavebného materiálu, úprav a služieb – vložené investície v roku 2019; 3+8 str.A4
 - 14.3 Položkový rozpočet stavebných prác, dodávok stavebného materiálu, úprav a služieb – vložené investície v roku 2020; 3+3 str.A4
 - 14.4 Položkový rozpočet stavebných prác, dodávok stavebného materiálu, úprav a služieb – vložené investície v roku 2018; 3+2 str.A4