

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.
Rovnianska 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



ZNALCKÝ 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. **Použité 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.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

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

Východisková hodnota je stanovená podľa základného vzťahu:

$$VH = M \cdot (RU \cdot k_{CU} \cdot k_v \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M) \quad [€]$$

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.)

k_{CU} = koeficient vyjadrujúci vývoj cien stavebných prác a materiálov

k_v = koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu

k_{ZP} = koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby

k_{VP} = koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby

k_K = koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky

k_M = 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 neprimeranou pohnútkou. Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb je obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

Všeobecná hodnota stavieb sa môže stanoviť nasledovnými metódami:

- porovnávacía 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", vydanej 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 (vid' 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
----------------	-------------------------	--------------	----------------	-------------	-----------------	--------------

... vid' 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 miesta 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 systém 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:

$$3,043 \text{ (1Q.2022)}$$

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	
-0,45*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 dopĺňané 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 nadstavbou druhého nadzemného podlažia v podobe dvoch veží, so samostatným systémom vertikálnej dopravy dve dvojramenné schodiská s medzipodestami a bez výtahu.

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	III.	0,600	13	7,8000
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	1,200	30	36,0000
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
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,škola,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 nehnúť.	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 diferenciácie:**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 predmety	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	136.194,22 €
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 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 primeraných výnosov formou prenájmu – vid' podmienky nájmu v prílohe č. 4 a 5 tohto posudku.

Rekapitulácia :

Názov Všeobecná hodnota

a) Vypočítaná polohovou diferenciáciou:

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:

Dvamiliónyšesťstopäťdesiatšesť 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 osemsstošesttisícdeväťstotridsaťdva 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 - silnoprád (30 str.A4); elektroinštalácia - slaboprád 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

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

ZNALCKÝ 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-čiasťový, 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 neprimeranou 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 ŠÚ 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 povahy
- 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 vyhláske 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.štvrťrok 2024 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Identifikácia použitej metodiky:

Vyhláška 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 diferenciácie. 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. Ľarchy:

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 podpivničenia 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, atrium. 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 pórabetónových 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 [%] c_{pi}	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $c_{pi} \cdot ks_i$	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****Koeficient vplyvu vybavenosti:**

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

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

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,04$$

Východisková hodnota na MJ:

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

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

$$VH = 223,4667 \text{ €/m}^3$$

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	$223,4667 \text{ €/m}^3 * 11881,62 \text{ m}^3$	2 655 146,41
Technická hodnota	$47,50 \% \text{ z } 2\,655\,146,41 \text{ €}$	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 ocel'ové potrubie**Položka:** 1.2.d) Prípojka vody DN 80 mm, vrátane navrtavacieho 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) káblová 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 obal'ované 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	$277,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,815 * 1,04$	16 449,07
Technická hodnota	$30,00 \% \text{ z } 16 449,07 \text{ €}$	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:** $720/30,1260 = 23,90 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$ **Počet merných jednotiek:** $12,00 * 12,00 = 144 \text{ m}^2 \text{ ZP}$ **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- átrium na p.č.2796	1982	42	18	60	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$144 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 23,9 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,815 * 1,04$	13 654,89
Technická hodnota	$30,00 \% \text{ z } 13 654,89 \text{ €}$	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:** $720/30,1260 = 23,90 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$ **Počet merných jednotiek:** $278,90 \text{ m}^2 \text{ ZP}$ **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-vonkajšie terasy na p.č.2796	1982	42	18	60	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$278,9 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 23,9 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,815 * 1,04$	26 446,87
Technická hodnota	$30,00 \% \text{ z } 26 446,87 \text{ €}$	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 nehnuteľností: 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.Rovniankova). 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 teplonosná 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 nehnuteľností: 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 nehnuteľností: Nehnuteľnosť nebola k dátumu ocenenia po technickej stránke schopná ako celok plniť účel na ktorý bola postavená. Nehnuteľnosť je zaťažené ťarchami. Nie sú známe iné riziká spojené využívaním nehnuteľností.

d) Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie: Priemerný koeficient polohovej diferenciácie 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 diferenciácie 0,60.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej 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 nehuteľnosť 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 nehuteľnosti 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

Nehnuteľnosť je čiastočne využívaná 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. Nehnuteľnosť je po technickej stránke schopná ako celok plniť účel na ktorý bola postavená. Nehnuteľnosť nie je zaťažená ťarchami. 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-čiastočný, 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

Znalec: Dr. Ing. Roman Chotár, Hečkova č.8, 831 51 Bratislava,
č. tel: 0903-711858, e-mail: rchotar com

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

Číslo spisu (objednávky): 206/10/EO

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 16/2010

Vo veci: zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: : objektu - budova pre školstvo súp. č. 3127, na parc. č. 2796, príslušenstvo ktoré tvorí: sklad, oplotenie, spevnené plochy, a prípojky inžinierskych sietí, zapísané vo výpise z LV č. 3192, v kat. ú. BA V - Petržalka.

Počet strán (z toho príloh): 40 (22)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Zistiť všeobecnú hodnotu nehnuteľností: objektu - budova pre školstvo súp. č. 3127, na parc. č. 2796, príslušenstvo ktoré tvorí: sklad, oplozenie, spevnené plochy, a prípojky inžinierskych sietí, zapísané vo výpise z LV č. 3192, v kat. ú. BA V - Petržalka.

2. Dátum vyžiadania posudku: 10.5.2010

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 24.5.2010

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 24.5.2010

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č.9-2/43, 9-3/21, 9-2/34, 9-3/12, kat.ú. Petržalka zo dňa 8.10.2008, vydaná správou katastra Bratislava - kópia
Projektová dokumentácia v rozsahu: neoverená v rozsahu častí pôdorysov podlaží - originál

5.2 Získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3192, kat.ú. Petržalka zo dňa 28.5.2010, vytvorený cez kataster portál
Zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľností.
Fotodokumentácia.

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy.

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

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

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Porovnávacía a kombinovaná metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použité sú 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 2. štvrtrok 2010.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.3192 v kat.ú. Petržalka v popisných údajoch katastra sú nehnuteľností evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C":

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 3127 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3952.

Stavby:

Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum č. súp. 3127, na parc. č. 2796

B. Vlastníci:

1 Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava, PSČ 820 05, SR, spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Ťarchy: Bez zápisu.

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 14.10.2008, 30.10.2008, 6.11.2008 a 24.5.2010 za účasti znalca a zástupcu majiteľa nehnuteľností.

Zameranie vykonané dňa 30.10.2008 a 6.11.2008.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 30.10.2008 a 24.5.2010.

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom poskytnutá časť projektovej dokumentácia stavby neoverenej v stavebnom konaní a to:

pôdorysy nadzemných podlaží vypracovaná Stavoprojektom ul. 29. Augusta, Bratislava bola porovnaná so skutočným stavom. Zistené boli rozdiely:

- v dispozičnom riešení,

Skutkový stav bol zistený meraním a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra:

- Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 3127 je evidovaný na liste vlastníctve číslo 3952.

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

Stavby:

Budova pre školstvo č. súp. 3127. na parc. KN č. 2796

Príslušenstvo na parc. KN č. 2796 (sklad, ploty, vonkajšie úpravy.)

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:
Pozemky: parc. č. 2796 zapísaná na LV č. 3952.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 DROBNÉ STAVBY

2.1.1 Sklad na parc. č. 2796, kat. ú. Petržalka

Stavebnotechnický popis:

Poloha a dispozícia: sklad je prístupný z areálu školského zariadenia. Jedná sa o samostatne stojaci objekt v ktorý slúžil ako príručný sklad potravín a materiálu pre školské zariadenie. Má vybudované jedno nadzemné podlažie a nie je podpivničený.

Vek nehnuteľnosti a technický stav: Podľa vyjadrenia vlastníka nehnuteľnosti bol sklad v užívaní od roku 1983. Doklad o veku nehnuteľnosti - kolaudačné rozhodnutie sa nezachovalo, pričom technický stav a konštrukčnomateriálové vyhotovenie zodpovedá uvažovanému veku. Na objekte bola vykonávaná len bežná údržba. Pre výpočet opotrebenia som vzhľadom na vek a technický stav zvolil lineárnu metódu.

Pripojenie na inžinierske siete: Sklad je pripojený na elektrickú sieť 220V.

Konštrukčné vyhotovenie: sklad je založený na betónových základových pásoch, zvislé nosné konštrukcie sú murované z pórobetónových tvárnic s hr. do 30cm. Vodorovné nosné konštrukcie sú ocelobetónové. Zastrešenie tvorí plochá strecha s asfaltovou krytinou. Klampiarske konštrukcie sú vyhotovené z pozinkovaného plechu. Vonkajšie a vnútorné úpravy povrchov sú hladké vápenné omietky. Podlahy miestností sú z betónovej mazaniny. Dvere sú drevené. Elektroinštalácia 220V.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Pôvodná stavba z roku 1983

Vek:	2010 - 1983 = 27 r.
Životnosť stavby:	80 r.
Predpokladaný rok zániku stavby:	2063
Opotrebenie:	$27 \text{ r.} \cdot 100 \% / 80 \text{ r.} = 33,75 \%$

VÝCHODISKOVÁ HODNOTA A TECHNICKÁ HODNOTA PODLAŽÍ:

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,16

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1,05

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
2.3	bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
3.2.b	murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
4	Stropy	
4.1	železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
7.3	z asfaltových privarovaných pásov	415

8	Klmpiarske konštrukcie	
8.4	z pozinkovaného plechu	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
9.3	vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútoraná úprava povrchov	
10.2	vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
12.4	hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
13.5	zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80
14	Podlahy	
14.4	cementové dlaždice, liaty xylolit, hladný betón s náterom	350
18	Elektroinštalácia	
18.2	len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	4170

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	0
--	--------------	----------

Zastavaná plocha vrátane prístavieb: 33,39 m²

Koeficient vplyvu zastavanej plochy: 18 / 33,39 = 0,539

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia: (4170 + 0 * 0,539) / 30,1260 = 138,42 EUR/m²

Pôvodná stavba z roku 1983

Zastavaná plocha: 6,05m * 6,95m - 2,75m * 3,15m = 33,39 m²

Východisková hodnota:	138,42 EUR/m ² * 33,39 m ² * 2,16 * 1,05	10 482,34 EUR
Technický stav:	100 % - 33,75 %	66,25 %
Technická hodnota:	66,25 % z 10 482,34 EUR	6 944,55 EUR

Technická hodnota 1. nadzemného podlažia spolu: 6 944,55 EUR

2.2 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.2.1 Budova pre školstvo súp. č. 3127 na parc. č. 2796, kat. Petržalka

Dispozícia: objekt s dvomi nadzemnými podlažiami bez podpivničenia bol pôvodne využívaný ako škôlka pre deti a naposledy bol využívaný ako vyššia odborná škola pri obchodnej akadémii. V objekte sú: vstup do objektu, chodby, schodiskové priestory, posluchárne, učebne, kancelárie učiteľského zboru, riaditeľ školy, sekretariát, sklad, materiálu, soc. zariadenia, kuchyňa, jedáleň, átrium. Jednotlivé vstupy do objektu sú na úrovni 1.NP zo severnej a južnej časti objektu, z nádvorja, resp. átria.

Vek nehnuteľnosti a technický stav: kolaudačné rozhodnutie sa nezachovalo, podľa vyjadrenia pána Rovenského údržbára objektu - bol objekt užívaný od januára 1982, čomu zodpovedá materiálkonštrukčné riešenie a technický stav. Na objekte bola vykonávaná le bežná údržba a opravy. Objekt je v pôvodnom stave a vyhotovení a jeho technický stav vyžaduje rekonštrukciu plochej strechy, výmenu okien, rekonštrukciu obvodového plášťa a výmenu prvkov krátkodobej životnosti.

pre výpočet opotrebenia som vzhľadom na vek, technický stav a predpokladanú životnosť objektu zvolil lineárnu metódu.

Konštrukčné vyhotovenie: Ocelobetónový montovaný skelet s osovým rozponom 6,00m. Objekt je založený na ocelobetónových základových pätkách a pásoch, izolácie proti vode a zemnej vlhkosti sú vyhotovené. Zvislé nosné konštrukcie tvorí montovaný ocelobetónový skelet, obvodové a deliace konštrukcie sú montované z pórobetónových spínaných dielcov s hr. do 40cm. Stropy sú montované prefabrikované ocelobetónové panely Spiroll. Schodisko je dvojramenné ocelobetónové montované s povrchom z PVC, zábradlie kovové s dreveným madlom. Vonkajšie omietky sú striekané zdrsnené. Vnútorne omietky sú striekané hladké značne poškodené - viď foto v prílohe znaleckého posudku, na chodbách a schodisku emailový náter. Strecha je plochá jednoplášťová a pokrytá asfaltovými privarovanými pásmi, resp. v časti po oprave. Klampiarske konštrukcie sú úplne z pozinkovaného plechu. Okná sú pôvodné zdvojené drevené, v časti rozbité. Interiérové dvere sú drevené hladké s náplňou, vstupné sú dvere sú drevené. Podlahy sú z cementových mazanín keramických a kamenných dlažieb, PVC a textílií. Vykurovanie a príprava TÚV je ústredné z centrálného zdroja - plynová kotla mimo objektu, radiátory sú liatinové z časti ocelové. Obklady v soc. zariadeniach a WC sú z keramických belninových obkladačiek. Objekt má vybudovaný hromozvod, je pripojený na verejný rozvod vody, verejnú kanalizáciu, rozvod elektrickej energie 220V/380V a zemný plyn.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE:

Pôvodná stavba z roku 1982:

Vek: 2010-1982 = 28 r.
Životnosť: 80 r.
Opotrebenie hlavnej stavby: $28 * 100\% / 80 = 35,00 \%$

ZATRIEDENIE STAVBY:

JKSO: 801 39 budovy pre výučbu a výchovu - ostatné
KS: 1263 Školy, univerzity a budovy na vzdelávanie
Rozpočtový ukazovateľ: $2\,375 / 30,1260 = 78,84 \text{ EUR/ m}^3$
Koeficient konštrukcie: 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	$(25,60 * 31,35) - (18,10 * 12,40) + (12,40 * 18,90) + (37,55 * 13,50) + (13,90 * 23,85)$	1650,92	Repr.	3,30	3,3
Nadzemné	2	$(25,60 * 31,35) - (18,10 * 12,40) - (2,45 * 13,20) + (13,50 * 17,20)$	777,98	Repr.	3,3	3,3

Priemerná zastavaná plocha: $(1650,92 + 777,98) / 2 = 1214,45 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(1650,92 * 3,3 + 777,98 * 3,3) / (1650,92 + 777,98) = 3,30 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $K_{zp} = 0,92 + (24 / 1214,45) = 0,9398$

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

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	7,90	100	7,90
2	Zvislé konštrukcie	19,00	0,75	14,25	16,06	100	16,06
3	Stropy	11,00	1,00	11,00	12,42	100	12,42
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,77	100	6,77
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,26	100	2,26
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,13	100	1,13
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,90	100	7,90
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,75	2,25	2,54	100	2,54
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,26	100	2,26
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,39	100	3,39
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,39	100	3,39
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,64	100	5,64
14	Povrchy podláh	2,00	1,00	2,00	2,26	100	2,26
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,51	100	4,51
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,64	100	5,64
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,13	100	1,13
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,26	100	2,26
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,26	100	2,26
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,13	100	1,13
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,26	100	2,26
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,50	1,00	1,13	100	1,13
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,39	100	3,39
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
25	Ostatné	6,00	0,35	2,10	2,37	100	2,37
	Spolu	100,00		88,60	100,00		100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $K_v = 88,60 / 100 = 0,886$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,16

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1,05

Východisková hodnota na MJ:

$78,84 \text{ EUR/m}^3 * 2,160 * 1,05 * 0,8860 * 0,9398 * 0,9364 * 0,9930 = 138,4425 \text{ EUR/m}^3$

Pôvodná stavba z roku 1982:

Obstavaný priestor stavby:

$O_z = 1\,650,92 * 0,45$	742,91 m ³
$O_v = 1\,650,92 * 3,30 + 777,98 * 3,30$	8 015,37 m ³
$O_t = 1\,650,92 * 0,30$	495,28 m ³
Spolu	9 253,56 m³

Východisková hodnota:	$138,4425 \text{ EUR/m}^3 * 9253,56 \text{ m}^3$	1 281 085,98 EUR
Technický stav:	100 % - 35,00 %	65,00 %
Technická hodnota:	65,00 % z 1 281 085,98 EUR	832 705,89 EUR

2.3 PLOTY

2.3.1 Oplotenie parc. č. 2797, kat. ú. Petržalka.

Dispozícia: ohraničuje školský areál od verejných priestranstiev sídliska. Vstupná 2x bránka a 2x brána do areálu je vybudovaná.

Konštrukčné vyhotovenie: Základy s betónovou podmurovkou a oceľovými stĺpikmi, výplň plotu z oceľovej tyčoviny v rámoch, do priemernej výšky 2,00m.

Vek nehnuteľnosti: objekt bol užívaný od roku 1980.

Začiatok užívania: 1980
Vek: 2010-1980 = 30 r.
Životnosť: 40 r.
Opotrebenie: $30 * 100 / 40 = 75 \%$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,16

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1,05

Dĺžka plotu: $25.00+15.00+77.00+75.00+30.00+38.00+7.50+15.00+21.00+6.50+5.00+5.50 = 320,50 \text{ m}$

Pohľadová plocha výplne: $320.5*1.65 = 528,83 \text{ m}^2$

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	RU
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	320,50m	700	23,24 EUR/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	320,50m	926	30,74 EUR/m
	Spolu:			53,98 EUR/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	528,83m ²	435	14,44 EUR/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	7505	249,12 EUR/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	3890	129,12 EUR/ks

Východisková hodnota:	$(320,50\text{m}*53,98 \text{ EUR/m} + 528,83\text{m}^2*14,44 \text{ EUR/m}^2 + 2\text{ks}*249,12 \text{ EUR/ks} + 2\text{ks}*129,12 \text{ EUR/ks}) * 2,16 * 1,05$	58 272,57 EUR
Technický stav:	100 % - 75,00 %	25,00 %
Technická hodnota:	25,00 % z 58 272,57 EUR	14 568,14 EUR

2.4 VONKAJŠIE ÚPRAVY

2.4.1 Prípojka vody, parc. č. 2796, kat. ú. Petržalka

Dispozícia: spája školský objekt s pripojením na verejnú - mestskú sieť vedenú v komunikácii Krásnohorská ulica.

Konštrukčné vyhotovenie: Vyhotovená z ocelového, potrubia tlakového v profiloch 80mm.

Vek nehnuteľnosti: objekt bol vybudovaný v roku 1982.

Začiatok užívania: 1982
Vek: 2010 - 1982 = 28 r.
Základná životnosť: 40 r.
Opotrebenie vonkajšej úpravy: $28 * 100 / 40 = 70,00 \%$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,16
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1,05
Počet merných jednotiek: 10 bm

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocelové potrubie
Položka: 1.2.d) Prípojka vody DN 80 mm, vrátane navíťavacieho pásu
Kód KS: 2212 Diaľkové rozvody vody
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1950/30,1260 = 64,73$ EUR/bm

Východisková hodnota:	10 bm*64,73 EUR/bm*2,16*1,05	1 468,08 EUR
Technický stav:	100 % - 70,00 %	30,00 %
Technická hodnota:	30,00 % z 1 468,08 EUR	440,42 EUR

2.4.2 Prípojka kanalizácie, parc. č. 2796, kat. ú. Petržalka

Dispozícia: spája objekt s pripojením na verejnú - mestskú sieť vedenú v ulici Krásnohorská.

Konštrukčné vyhotovenie: Vyhotovená z kamaeninového potrubia v profiloch DN 150 až 300mm.

Vek nehnuteľnosti: objekt bol vybudovaný v roku 1982.

Začiatok užívania: 1982
Vek: 2010 - 1982 = 28 r.
Základná životnosť: 80 r.
Opotrebenie vonkajšej úpravy: $28 * 100 / 80 = 35,00 \%$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,16
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1,05
Počet merných jednotiek: 12.5 bm

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.d) Prípojka kanalizácie DN 250 mm
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1370/30,1260 = 45,48$ EUR/bm

Východisková hodnota:	12,5 bm*45,48 EUR/bm*2,16*1,05	1 289,36 EUR
Technický stav:	100 % - 35,00 %	65,00 %
Technická hodnota:	65,00 % z 1 289,36 EUR	838,08 EUR

2.4.3 Prípojka zemného plynu, parc.č. 2796, kat. ú. Petržalka

Dispozícia: spája školský objekt s pripojením na verejnú - sieť vedenú v komunikácii krásnohorská ulica.

Konštrukčné vyhotovenie: Vyhotovená z oceleového, potrubia tlakového v profiloch 80mm.

Vek nehnuteľnosti: objekt bol vybudovaný v roku 1982.

Začiatok užívania: 1982
Vek: 2010 - 1982 = 28 r.
Základná životnosť: 40 r.
Opotrebenie vonkajšej úpravy: $28 * 100 / 40 = 70,00 \%$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,16
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1,05
Počet merných jednotiek: 15 bm

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.4. Prípojka plynu DN 80 mm
Kód KS: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu
Kód KS2: 2221 Miestne plynovody
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $680/30,1260 = 22,57 \text{ EUR/bm}$

Východisková hodnota:	15 bm*22,57 EUR/bm*2,16*1,05	767,83 EUR
Technický stav:	100 % - 70,00 %	30,00 %
Technická hodnota:	30,00 % z 767,83 EUR	230,35 EUR

2.4.4 Elektrické rozvody parc. č. 2796, kat.ú. Petržalka

Dispozícia: vedená je ako zemná.

Konštrukčné vyhotovenie: vyhotovená je ako zemná prípojka zemná, vedná z trafostanice - AL 4*25mm

Vek nehnuteľnosti: vybudovaná bola v roku 1982.

Začiatok užívania: 1982
Vek: 2010 - 1982 = 28 r.
Základná životnosť: 40 r.
Opotrebenie vonkajšej úpravy: $28 * 100 / 40 = 70,00 \%$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,16
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1,05
Počet merných jednotiek: 25 bm

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.k) kábelová prípojka zemná AL 4*25 mm*mm
Kód KS: 2213 Diaľkové telekomunikačné siete a vedenia
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $480/30,1260 = 15,93 \text{ EUR/bm}$

Počet káblov: 1

Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 9,56 EUR/bm

Východisková hodnota:	25 bm*(15,93 EUR/bm+0*9,56 EUR/bm)*2,16*1,05	903,23 EUR
Technický stav:	100 % - 70,00 %	30,00 %
Technická hodnota:	30,00 % z 903,23 EUR	270,97 EUR

2.4.5 Spevnené plochy - v átriu, parc. č. 2796, kat. ú. Petržalka

Stavebnotechnický popis:

Dispozícia: spájajú komunikačne jednotlivé časti objektu v jeho átriu.

Konštrukčné vyhotovenie: dlaždená plocha z terazzových dlaždíc.

Vek nehnuteľnosti: objekt bol užívaný od roku 1982.

Začiatok užívania: 1982
Vek: 2010 - 1982 = 28 r.
Základná životnosť: 40 r.
Opotrebenie vonkajšej úpravy: $28 * 100 / 40 = 70,00 \%$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,16
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1,05
Počet merných jednotiek: $12,00 * 12,00 = 144 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

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
Kód KS: 2111 Cestné komunikácie
Kód KS2: 2112 Miestne komunikácie
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $720/30,1260 = 23,90 \text{ EUR/m}^2 \text{ ZP}$

Východisková hodnota:	$144 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 23,9 \text{ EUR/m}^2 \text{ ZP} * 2,16 * 1,05$	7 805,55 EUR
Technický stav:	$100 \% - 70,00 \%$	30,00 %
Technická hodnota:	$30,00 \% \text{ z } 7 805,55 \text{ EUR}$	2 341,67 EUR

2.4.6 Spevnené plochy - vonkajšie terasy parc. č. 2796, kat. ú. Petržalka

Dispozícia: spájajú komunikačne jednotlivé časti objektu s jeho bezprostredným okolím.

Konštrukčné vyhotovenie: dlaždená plocha z terazzových dlaždíc.

Vek nehnuteľnosti: objekt bol užívaný od roku 1982.

Začiatok užívania: 1982
Vek: 2010 - 1982 = 28 r.
Základná životnosť: 40 r.
Opotrebenie vonkajšej úpravy: $28 * 100 / 40 = 70,00 \%$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,16
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1,05
Počet merných jednotiek: $(12,75 * 6,80) - 0,5 * (3,50 * 3,50) + (12,75 * 6,80) - 0,5 * (3,50 * 3,50) + (13,00 * 5,00) - 0,5 * (3,50 * 3,50) + (13,00 * 5,00) - 0,5 * (3,50 * 3,50) = 278,9 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

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
Kód KS: 2111 Cestné komunikácie
Kód KS2: 2112 Miestne komunikácie
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $720/30,1260 = 23,90 \text{ EUR/m}^2 \text{ ZP}$

Východisková hodnota:	$278,9 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 23,9 \text{ EUR/m}^2 \text{ ZP} * 2,16 * 1,05$	15 117,83 EUR
Technický stav:	$100 \% - 70,00 \%$	30,00 %
Technická hodnota:	$30,00 \% \text{ z } 15 117,83 \text{ EUR}$	4 535,35 EUR

2.4.7 Spevnené plochy - okapové chodníky, parc. č. 2796, kat.ú. Petržalka

Dispozícia: vybudované sú po obvode objektu.

Konštrukčné vyhotovenie: betónové chodníky s hrúbka cca do 100 mm.

Vek nehnuteľnosti: objekt bol užívaný od roku 1982.

Začiatok užívania: 1982
Vek: 2010 - 1982 = 28 r.
Základná životnosť: 40 r.
Opotrebenie vonkajšej úpravy: $28 * 100 / 40 = 70,00 \%$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,16
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1,05
Počet merných jednotiek: $((70.20+70.20+46.00+46.00) - (2*12.75) - (2*13.00)) * 0.60 = 108,54 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

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
Kód KS: 2111 Cestné komunikácie
Kód KS2: 2112 Miestne komunikácie
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ EUR/m}^2 \text{ ZP}$

Východisková hodnota:	$108,54 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ EUR/m}^2$ $\text{ZP} * 2,16 * 1,05$	2 124,44 EUR
Technický stav:	$100 \% - 70,00 \%$	30,00 %
Technická hodnota:	$30,00 \% \text{ z } 2 124,44 \text{ EUR}$	637,33 EUR

2.4.8 Spevnené plochy - chodníky, parc. č. 2797, kat.ú. Petržalka

Dispozícia: nachádzajú sa za objektom školskej budovy v areály.

Konštrukčné vyhotovenie: betónová plocha s liatym asfaltovým povrchom, hrúbka cca je do 30 mm.

Vek nehnuteľnosti: objekt bol užívaný od roku 1982.

Začiatok užívania: 1982
Vek: 2010 - 1982 = 28 r.
Základná životnosť: 40 r.
Opotrebenie vonkajšej úpravy: $28 * 100 / 40 = 70,00 \%$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,16
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1,05
Počet merných jednotiek: $185.0 * 1.50 = 277,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

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
Kód KS: 2111 Cestné komunikácie
Kód KS2: 2112 Miestne komunikácie
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $450/30,1260 = 14,94 \text{ EUR/m}^2 \text{ ZP}$

Východisková hodnota:	$277,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,94 \text{ EUR/m}^2$ $\text{ZP} * 2,16 * 1,05$	9 402,79 EUR
Technický stav:	$100 \% - 70,00 \%$	30,00 %
Technická hodnota:	$30,00 \% \text{ z } 9 402,79 \text{ EUR}$	2 820,84 EUR

2.4.9 Pieskovisko v areály školy, parc. č. 2797, kat. ú. Petržalka

Dispozícia: nachádza sa v areály školského objektu.

Konštrukčné vyhotovenie: vyhotovené je ako pieskovisko s betónovým rámom.

Vek nehnuteľnosti: vybudovaná bola v roku 1982.

Začiatok užívania: 1982
Vek: 2010 - 1982 = 28 r.
Základná životnosť: 40 r.
Opotrebenie vonkajšej úpravy: $28 * 100 / 40 = 70,00 \%$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,16
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1,05
Počet merných jednotiek: $3.50 * 4.00 = 14 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Kategória: 18. Pieskovisko

Bod: 18.2. Pieskovisko s betónovým alebo murovaným rámom

Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $920/30,1260 = 30,54 \text{ EUR/m}^2 \text{ ZP}$

Východisková hodnota:	$14 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 30,54 \text{ EUR/m}^2 \text{ ZP} * 2,16 * 1,05$	969,71 EUR
Technický stav:	$100 \% - 70,00 \%$	30,00 %
Technická hodnota:	$30,00 \% \text{ z } 969,71 \text{ EUR}$	290,91 EUR

2.5 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota	Technická hodnota
Sklad na parc. č. 2796, kat. ú. Petržalka	10 482,34 EUR	6 944,55 EUR
Budova pre školstvo súp. č. 3127 na parc. č. 2796, kat. Petržalka	1 281 085,98 EUR	832 705,89 EUR
Oplotenie parc. č. 2797, kat. ú. Petržalka.	58 272,57 EUR	14 568,14 EUR
Vonkajšie úpravy		
Prípojka vody, parc. č. 2796, kat. ú. Petržalka	1 468,08 EUR	440,42 EUR
Prípojka kanalizácie, parc. č. 2796, kat. ú. Petržalka	1 289,36 EUR	838,08 EUR
Prípojka zemného plynu, parc.č. 2796, kat. ú. Petržalka	767,83 EUR	230,35 EUR
Elektrické rozvody parc. č. 2796, kat.ú. Petržalka	903,23 EUR	270,97 EUR
Spevnené plochy - v átriu, parc. č. 2796, kat. ú. Petržalka	7 805,55 EUR	2 341,67 EUR
Spevnené plochy - vonkajšie terasy parc. č. 2796, kat. ú. Petržalka	15 117,83 EUR	4 535,35 EUR
Spevnené plochy - okapové chodníky, parc. č. 2796, kat.ú. Petržalka	2 124,44 EUR	637,33 EUR
Spevnené plochy - chodníky, parc. č. 2797, kat.ú. Petržalka	9 402,79 EUR	2 820,84 EUR
Pieskovisko v areály školy, parc. č. 2797, kat. ú. Petržalka	969,71 EUR	290,91 EUR
Celkom	39 848,82 EUR	12 405,92 EUR
Spolu:	1 389 689,71 EUR	866 624,50 EUR

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

A/ Analýza polohy nehnuteľnosti: Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v katastrálnom území hlavného mesta Bratislava - Petržalka, v blízkosti spevnenej komunikácie - Krásnohorská ulica. V blízkosti ohodnocovaných nehnuteľností sa nachádzajú objekty pre bývanie - vysokopodlažná bytová zástavba, občianska vybavenosť a služby. Vzdialenosť do centra mesta je do 15 min. prostriedkom mestskej hromadnej dopravy. V meste aj ohodnocovanom areály sú vybudované rozvody vody, kanalizácie, zemného plynu a elektrickej energie, ohodnocovaný objekt je pripojený na rozvody vody, kanalizácie elektriny.

B/ Analýza využitia nehnuteľnosti: Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa využívala na školské účely, objekt je v súčasnosti nevyužívaný, budúca zmena spôsobu využitia je možná.

C/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti: Nehnuteľnosti sa nenachádzajú v zátopovom území, nie sú poznatky o negatívnych účinkoch vetra, resp. cez danú lokalitu neprechádzajú diaľkové potrubia. Jedná sa o oblasť s priemernou úrovňou kriminality. V blízkom okolí nehnuteľnosti sa nachádza miestna cestná komunikácia - Krásnohorská ulica. V areály pred objektom je dostatok plochy na parkovanie osobných motorových vozidiel.

$VŠHs = TH \times Kpd$, kde TH - technická hodnota, Kpd - koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvujúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

Priemerný koeficient predajnosti v SR tab. č. 3 Hl. mesto SR BA - nebytové budovy a stavby - občianska výstavba (0,40 - 0,60). Koeficient vyjadrujúci vplyv polohy sa vypočíta váhovým priemerom a zohľadnia sa tieto faktory: I. trieda 1,80 II. trieda 1,20 III. trieda 0,60 - podľa tab. č. 3 IV. trieda 0,33 V. trieda 0,06

3.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1 STAVBY

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie 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 diferenciácie:

č.	Popis	Trieda	Kpdi	Váha Vi	Výsledok Kpdi*Vi
1	Trh s nehnuteľnosťami	II.	1,200	13	15,6000
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	1,200	30	36,0000
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti	IV.	0,330	8	2,6400
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu,				

	rekonštrukciu				
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	II.	1,200	10	12,0000
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením. Obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom.				
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, lodná doprava a pod.				
13	Obč. vybav.(úrad,škola,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	III.	0,600	9	5,4000
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej 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	III.	0,600	20	12,0000
	priemerná nehnuteľnosť				
	Spolu			180	186,90

Koeficient polohovej diferenciácie: $186,9 / 180 = 1,038$

Všeobecná hodnota stavieb vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

$866\,624,50 \text{ EUR} * 1,038 = 899\,556,23 \text{ EUR}$

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Vzhľadom na dostupnosť potrebných vstupných údajov a spôsob využitia nehnuteľností bol pre výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností použitá metóda polohovej diferenciácie.

Rekapitulácia :

Názov

Všeobecná hodnota

- a) Vypočítaná polohovou diferenciáciou:
Všeobecná hodnota stavieb:

899 556,23 EUR

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
STAVBY	
Sklad na parc. č. 2796, kat. ú. Petržalka	7 208,44
Budova pre školstvo súp. č. 3127 na parc. č. 2796, kat. Petržalka	864 348,71
Oplotenie parc. č. 2797, kat. ú. Petržalka.	15 121,73
Vonkajšie úpravy	
Prípojka vody, parc. č. 2796, kat. ú. Petržalka	457,16
Prípojka kanalizácie, parc. č. 2796, kat. ú. Petržalka	869,93
Prípojka zemného plynu, parc.č. 2796, kat. ú. Petržalka	239,10
Elektrické rozvody parc. č. 2796, kat.ú. Petržalka	281,27
Spevnené plochy - v átriu, parc. č. 2796, kat. ú. Petržalka	2 430,65
Spevnené plochy - vonkajšie terasy parc. č. 2796, kat. ú. Petržalka	4 707,69
Spevnené plochy - okapové chodníky, parc. č. 2796, kat.ú. Petržalka	661,55
Spevnené plochy - chodníky, parc. č. 2797, kat.ú. Petržalka	2 928,03
Pieskovisko v areály školy, parc. č. 2797, kat. ú. Petržalka	301,96
Spolu	12 877,34
Spolu VŠH	899 556,23
Zaokrúhlene	900 000,00

Slovom: Deväťstotisíc Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nebolo identifikované mimoriadne riziko.

V Bratislave: dňa 7.6.2010



Dr. Ing. Roman Chotár

IV. PRÍLOHY

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3192, kat.ú. Petržalka zo dňa 28.5.2010, vytvorený cez kataster portál.

Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č.9-2/43, 9-3/21, 9-2/34, 9-3/12, kat.ú. Petržalka zo dňa 8.10.2008, vydaná správou katastra Bratislava.

Projektová dokumentácia v rozsahu: neoverená v rozsahu častí pôdorysov podlaží.

Zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľností.

Fotodokumentácia.

Objednávka.

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres: Bratislava V

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. PETRŽALKA

Dátum vyhotovenia 28.05.2010

Katastrálne územie: Petržalka

Čas vyhotovenia: 08:33:34

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3192

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
2999	955	11	DUDOVA 4		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 2999 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1748.					
3127	2796	11	KRASNOHORSKA 14		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 3127 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3952.					

Legenda:

Druh stavby:

11 - Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava, PSČ 820 05,
SR

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis zo dňa 14.01.2003 - Delimitačný protokol zo dňa 14.08.2002

ČASŤ C: ĎALŠIE

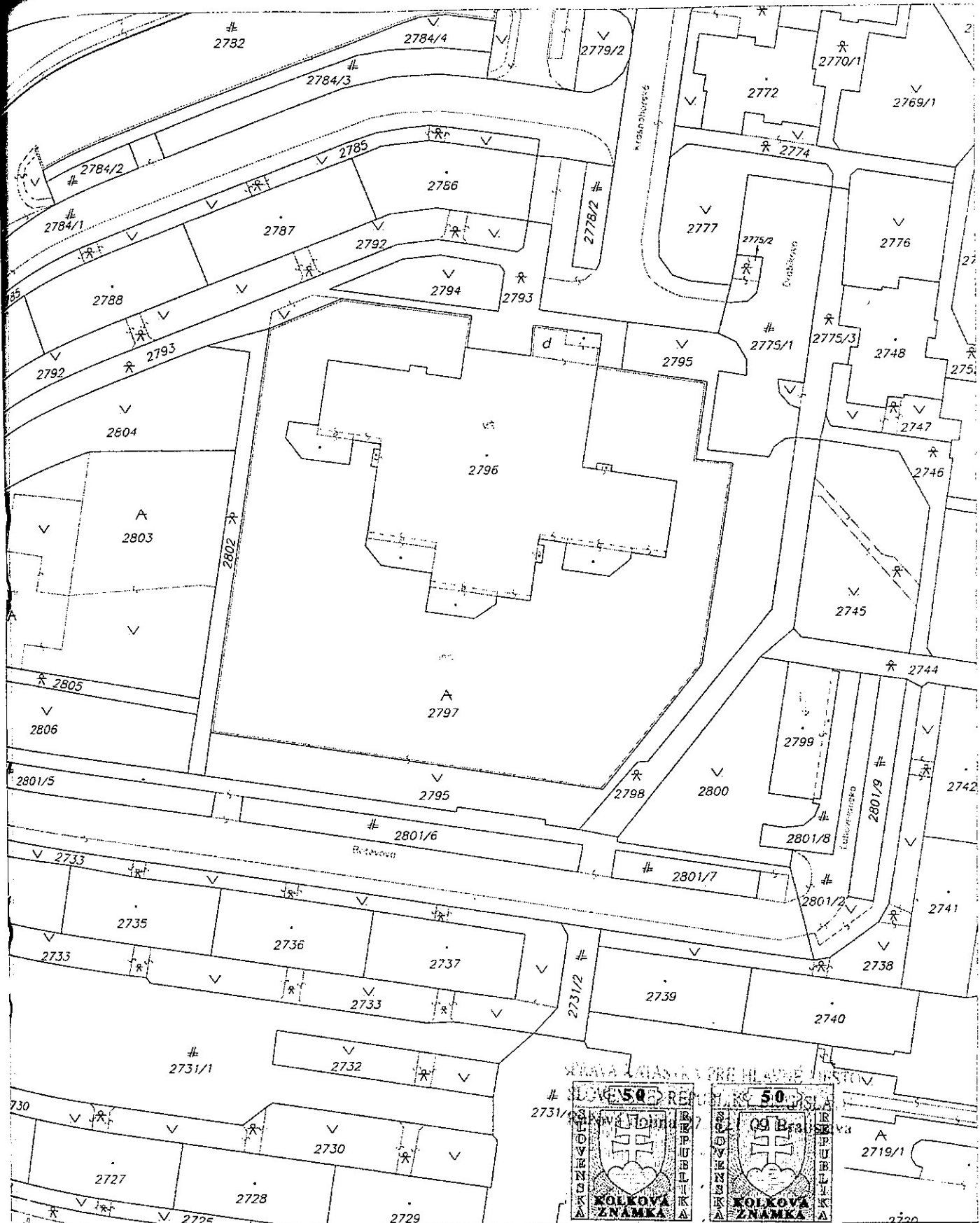
Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

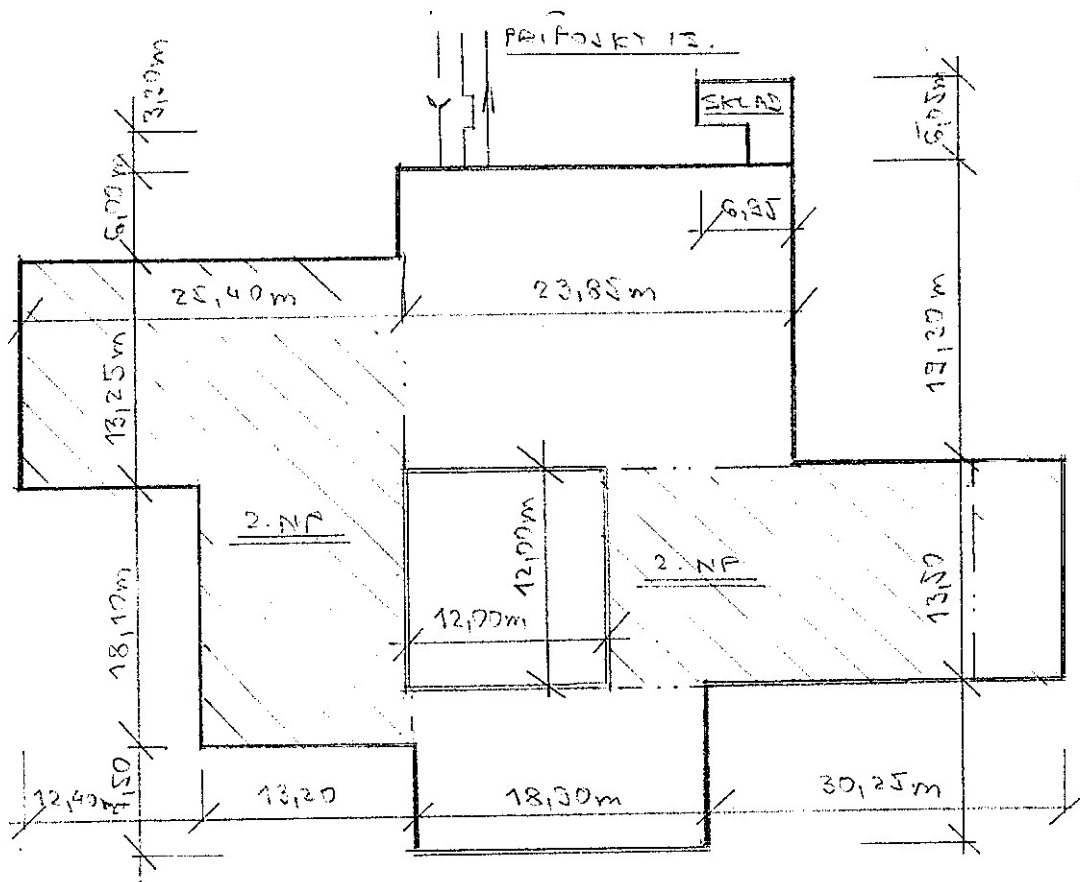
Poznámka:

Bez zápisu.



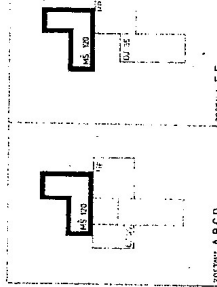
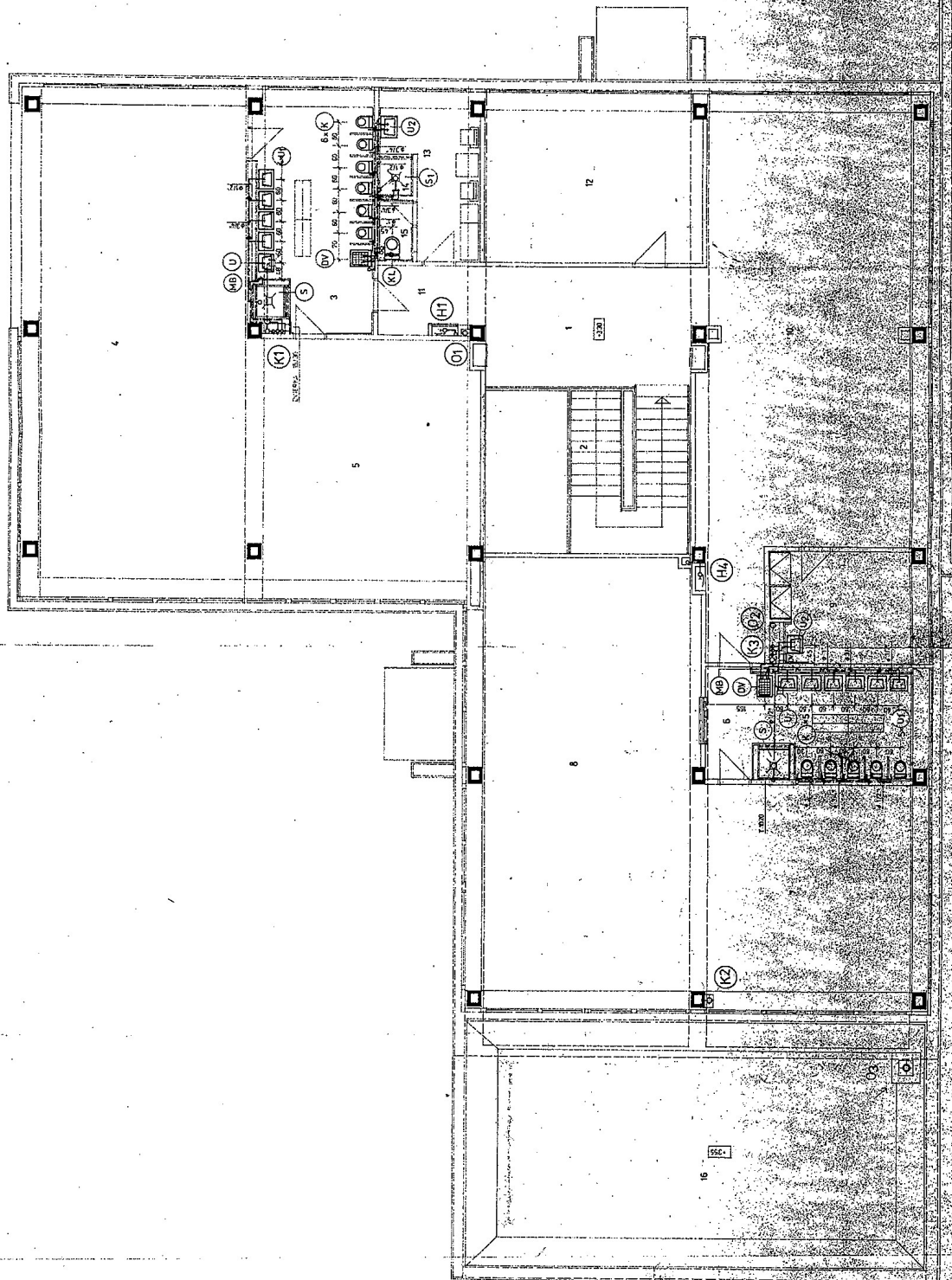
Organizácia	Okres	Obec	Kat. územie
Katastrálny úrad	Bratislava V.	BA-m.č. PETRŽALKA	Petržalka
Katastrálny úrad v Bratislave	Číslo zákazky	Mapový list č.	Mierka 1 : 1000 Kód 1
Správa katastra	20/968/08	BRATISLAVA 9-2/43, 9-3/21, 9-2/34, 9-3/12	
Správa katastra Bratislava	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY		
na parcelu: 2796			
Vyhotožil			
Dňa	Meno		
08.10.2008	Dudášová	Pečiatka a podpis	

1-607-V. HA - PETREZALIA.



SCHEIN PÖBORTEN 1. A 2. NP

UTPR COVER : DR. ING. ROHAN CHOTAK

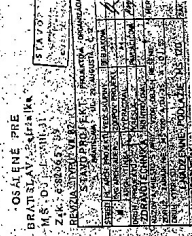


LEGENDA:

1	SCHEDEK DWA	HALA
2	SCHEDEK	
3	KUCHNIA	MC. DZIEN. K. CO.
4	KUCHNIA	MC. DZIEN. K. CO.
5	KUCHNIA	MC. DZIEN. K. CO.
6	KUCHNIA	MC. DZIEN. K. CO.
7	KUCHNIA	MC. DZIEN. K. CO.
8	KUCHNIA	MC. DZIEN. K. CO.
9	KUCHNIA	MC. DZIEN. K. CO.
10	KUCHNIA	MC. DZIEN. K. CO.
11	KUCHNIA	MC. DZIEN. K. CO.
12	KUCHNIA	MC. DZIEN. K. CO.
13	KUCHNIA	MC. DZIEN. K. CO.
14	KUCHNIA	MC. DZIEN. K. CO.
15	KUCHNIA	MC. DZIEN. K. CO.
16	KUCHNIA	MC. DZIEN. K. CO.

OSIENIENIE

1	SCHEDEK DWA	HALA
2	SCHEDEK	
3	KUCHNIA	MC. DZIEN. K. CO.
4	KUCHNIA	MC. DZIEN. K. CO.
5	KUCHNIA	MC. DZIEN. K. CO.
6	KUCHNIA	MC. DZIEN. K. CO.
7	KUCHNIA	MC. DZIEN. K. CO.
8	KUCHNIA	MC. DZIEN. K. CO.
9	KUCHNIA	MC. DZIEN. K. CO.
10	KUCHNIA	MC. DZIEN. K. CO.
11	KUCHNIA	MC. DZIEN. K. CO.
12	KUCHNIA	MC. DZIEN. K. CO.
13	KUCHNIA	MC. DZIEN. K. CO.
14	KUCHNIA	MC. DZIEN. K. CO.
15	KUCHNIA	MC. DZIEN. K. CO.
16	KUCHNIA	MC. DZIEN. K. CO.

[illegible]



Bratislavský
samosprávny
kraj

Objednávka č.: 206/10/EO

ODBERATEĽ

Bratislavský samosprávny kraj
Sabinovská 16, P.O.BOX 106
820 05 Bratislava
IČO: 36063606
DIČ: 2021608369

Banka: OTP Slovensko
Číslo účtu: 8225984/5200

Vystavil: Jaroslav Mikula Ing. LORENZOVÁ
Tel.:
Fax:
e-mail:

DODÁVATEĽ

Dr. Ing. Roman Chotár
Hečkova 8
831 51 Bratislava

Objednávajúci útvar: Odbor správy majetku a investícií

V Bratislave dňa: 10. 5. 2010

Predmet objednávky:

PLATBA NA FAKTÚRU SO SPLATNOSŤOU 14 DNÍ

Objednávame si u Vás

	JC	Počet	Spolu
vypracovanie znaleckého posudku nasledovných nehnuteľností: a) pozemky pri budove Polikliniky Senec b) areál SOU energetické - Záhorská Bystrica c) budova súp. č. 3127, LV č. 3192 na Krásnohorskej ulici, BA - Petržalka	3 225,00	1	3 225,00

Dohodnutá cena s DPH: EUR

Konverzný kurz: 30.1260

[SKK]

3 225,00

97 156,35

Cena je stanovená dohodou zmluvných strán v zmysle zákona o cenách č. 18 / 1996 Z. z. v znení neskorších predpisov.

BRATISLAVSKÝ SAMOSPRÁVNÝ KRAJ
SABINOVSKÁ 16, P.O.BOX 106
820 05 BRATISLAVA 25
IČO: 36 06 36 06

pečiatka a podpis objednávateľa

- Finančná operácia je v súlade so zákonom NR SR č. 583/2004 Z. z., a č. 523/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov a platnou rozpočtovou klasifikáciou.
- Verejné obstarávanie bolo vykonané v súlade so Zákonom o verejnom obstarávaní a v zmysle interných predpisov BSK v znení ďalších dodatkov

Dátum:

Podpis:

Dátum:

Podpis:

10. 5. 2010

10. MÁJ 2010

Ing. LORENZOVÁ

Fotokópia tejto objednávky musí byť priložená k Vami predloženej faktúre.

NA FAKTÚRE UVÁDZAJTE:

- číslo registrácie podľa Zákona č. 500/2001 Z.z. ("Podnikatelia zapísaní v obchodnom registri alebo v inej evidencii podnikateľov uvádzajúcej označenie registra, ktorý podnikateľ zapísal, a číslo zápisu.");
- číslo objednávky kvôli identifikácii Vašej faktúry

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie

Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 911297 zo dňa 25.6.1996 pre odbor stavebníctvo a odvetvie Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911297

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 16/2009 znaleckého denníka č.1/2009

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č.16/2009.



Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja



UZNESENIE

Návrh na určenie prebytočného nehnuteľného majetku vo vlastníctve BSK

UZNESENIE č. 34 / 2010

zo dňa 11.6.2010

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

A. r o z h o d l o

o prebytočnosti nasledovných nehnuteľností:

1. areál bývalého SOU energetického, Pod Holým vrchom, Záhorská Bystrica - k. ú., Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV, obec BA IV. M. č. Záhorská Bystrica, evidovanom na **LV č. 4526**,
2. objektu chaty v k. ú. Pezinok, súp. č. 595, evidovanom na LV č. 5242 – Kučišdorfská Dolina. Okres Pezinok, obec Pezinok,
3. prevádzkovej budovy SOU Pezinok súp. č. 5, nachádzajúca sa na parcele č. 4976, v okrese Pezinok na ul. M. R. Štefánika, zapísaná na LV č. 3912, k. ú. Pezinok, obec Pezinok
4. budovy školy súp. č. 3127, LV č. 3192 na Krásnohorskej ul. č. 4, v Bratislave, k. ú., BA – Petržalka,
5. dielne na Elektrárenskej ul. 1, v Bratislave, LV č. 4196, k. ú. BA – Nové Mesto nachádzajúcich sa na parc. č. 13655/8, parc.č.13655/24 vrátane pozemkov,

6. muničných skladov v Záhorskej Bystrici vedených na LV č. 4877, k.ú. Záhorská Bystrica, parc. č. 2841 vo výmere 56401 m², 2841/2 vo výmere 115 m², 2841/3 vo výmere 123 m², 2841/4 vo výmere 124 m², 2841/5 vo výmere 11 m², 2841/6, vo výmere 116 m², 2847/1 vo výmere 1576, 2847/5 vo výmere 146 m², 2847/6, vo výmere 22 m², 2847/7 vo výmere 23 m². Stavby súp. č. 4003, 4004, 4005, 4006, 4007, 4008, 4009, 4010.

7. nehnuteľností v areáli Vajnory, LV č. 3103, k. ú. Vajnory parc. č. 2122/1 vo výmere 13658, ostatné, 2122/3 vo výmere 49 m², zastavané plochy a nádvoría, 2122/4 vo výmere 66 m², zastavané plochy a nádvoría, 2122/5 vo výmere 85 m², zastavané plochy a nádvoría, 2125/4 vo výmere 1192, ostatné plochy, 2762 vo výmere 1374, zastavané plochy a **LV č. 3838 k. ú. Svätý Jur** budovy súp. č. 846, na parc. č. 6657/4, 6657/5.

8. pozemkov pri budove Polikliniky Senec, vedených na LV č. 6488:

parc. č. 981/1 vo výmere 3096 m², zastavané plochy a nádvoría,
parc. č. 981/2 vo výmere 181 m², zastavané plochy a nádvoría,
parc. č. 981/7 vo výmere 83 m², zastavané plochy a nádvoría,
parc. č. 981/12 vo výmere 4346 m² zastavané plochy a nádvoría, odčlenená Geometrickým plánom č. 84 /07 zo dňa 6.9.2007 od parc. č. 981/3.

9. dielní na Starej Ivánskej ceste 1/A vedených na LV č. 2863:

parc. č. 16934/30, 16934/6, 16931/8, 16931/23, a stavby na parc. č. 16934/6 súp. č. 5315, zastavané plochy a nádvoría, k. ú. Trnávka.

B. s c h v a ľ u j e

B.1. predaj prebytočného majetku uvedeného v časti A. formou obchodnej verejnej súťaže,
B.2. záväzné kritérium pre vyhodnotenie ponúk – cena.

C. u k l a d á

riaditeľovi Úradu Bratislavského samosprávneho kraja:

1. Zverejniť zámer predaja majetku samosprávneho kraja na úradnej tabuli, internetovej stránke a v regionálnej tlači, spolu s uvedením podmienok obchodnej verejnej súťaže.
2. Vyhlásiť obchodnú verejnú súťaž, v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Bratislavského samosprávneho kraja.
3. V spolupráci s komisiou podľa bodu D. uznesenia predložiť Zastupiteľstvu BSK po vykonaní obchodnej verejnej súťaže návrh na predaj nehnuteľného majetku.

D. v o l í

komisiu na vyhodnotenie obchodných verejných súťaží v zložení:

1. Milan Trstenský
2. Ladislav Gujber
3. Martin Borguľa
4. Peter Šramko
5. Alžbeta Ožvaldová
6. Ivo Nesrovnal
7. Július Papán

Bratislava dňa 17.6.2010

Ing. Zuzana Schwartzová, v.r.
overovateľka

Mgr. Rudolf Kusý, v.r.
overovateľ

PaedDr. Milan Trstenský, v.r.
overovateľ

Ing. Pavol F R E Š O, v.r.
predseda
Bratislavského samosprávneho kraja

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja

UZNESENIE

Návrh

na vyhodnotenie OVS na prenájom nehnuteľnosti vo vlastníctve BSK - stavba
na Krásnohorskej ulici č. 14, v Bratislave – Petržalke

UZNESENIE č. 28 / 2017

zo dňa 31. 03. 2017

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

s c h v a ľ u j e

prenájom nehnuteľnosti - stavby:

vedenej Okresným úradom Bratislava, Odborom katastrálnym, na LV č. 3192, k. ú.
Petržalka, okres Bratislava V, obec BA - m. č. Petržalka, konkrétne:

- **budova súp. č. 3127, evidovaná ako objekt pre školstvo, vzdelávanie
a výskum**, nachádzajúca sa na parcele č. 2796 evidovanej na LV č. 3952

víťazovi obchodnej verejnej súťaže - nájomcovi:

Správa vzdelávacích budov, a. s.

Karloveská 6/C, 841 04 Bratislava

IČO: 50 637 541

s podmienkami:

- a) nájomca podpíše nájomnú zmluvu do 60 dní od schválenia víťaza OVS uznesením Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja s tým, že ak v tejto lehote nájomca nepodpíše nájomnú zmluvu, uznesenie stráca platnosť,
- b) nájomca bude využívať objekt pre zriadenie základnej školy a/alebo materskej školy
- c) nájomná zmluva sa uzatvára na dobu 25-tich rokov s povinnosťou nájomcu výhradne na svoje náklady udržiavať predmet nájmu v riadnom a prevádzkyschopnom stave, a to počas celej doby nájmu,
- d) nájomné: 2 €/rok za celý predmet nájmu + daň z nehnuteľnosti,
- e) predmetom nájmu nie je služobný byt, ktorý sa nachádza na prízemí budovy,
- f) nájomca sa zaväzuje vykonať rekonštrukciu predmetu nájmu v hodnote minimálne 600 000,00 € s DPH, do 5 –tich rokov od uzavretia nájomnej zmluvy,
- g) nájomca sa zaväzuje komplexne zrekonštruovať a zatepliť strešný plášť stavby najneskôr do jedného roka od uzatvorenia zmluvy, pod sankciou 100 000 €,
- h) nájomca musí pri rekonštrukcii predmetu nájmu podľa písm. f) a g) zohľadniť závery Odborného stanoviska č. 6/2016, vypracovaného Ústavom stavebnej ekonomiky, s.r.o., zo dňa 14.10.2016, ktoré je prílohou nájomnej zmluvy
- i) prípadné technické zhodnotenie predmetu nájmu odpisuje nájomca,
- j) neopísaná časť technického zhodnotenia predmetu nájmu sa nájomca zaväzuje po skončení dohodnutej doby nájmu bezodplatne previesť do vlastníctva BSK,
- k) v prípade skončenia nájmu z dôvodov na strane nájomcu sa neopísaná časť technického zhodnotenia predmetu nájmu titulom zmluvnej pokuty stáva vlastníctvom prenajímateľa.

T: v zmysle textu

Bratislava 31. 03. 2017

Ing. Tatiana Mikušová
overovateľ

Peter Ágoston
overovateľ

Oskar Dobrovodský
overovateľ

Ing. Pavol F R E Š O
predseda
Bratislavského samosprávneho kraja

Správa vzdelávacích budov, a.s., Rovniankova 15, 851 02 Bratislava

BRATISLAVSKÝ SAMOSPRÁVNÝ KRAJ	
820 05 BRATISLAVA 25, SABINOVSKÁ 16, P.O.BOX 106	
DOŠLO DŇA:	3 -06- 2024
	RZ: ZH: LU:
Ev. č. záznamu: 23050/2024	
Č. spisu:	
Prílohy:	Vybavuje:

Bratislavský samosprávny kraj

Juraj Droba, predseda

Sabinovská 16

820 05 Bratislava

V Bratislave 29. máj 2024

Vec : Žiadosť o odpredaj budovy na Krásnohorskej ul.14 v Bratislave

Vážený pán predseda Bratislavského samosprávneho kraja,

na základe nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi Bratislavským samosprávnym krajom (ďalej len „BSK“) a spoločnosťou Správa vzdelávacích budov, a.s. (ďalej len „SVB“) podpísanej v októbri 2017, je SVB nájomcom nehnuteľnosti - budovy so súp. č. 3127, nachádzajúcou sa na parcele č. 2796, pričom daná parcela je evidovaná na LV č. 6139 v prospech Správy vzdelávacích budov, a.s., Rovniankova 15, Bratislava.

Predmetná budova je v súlade s ustanoveniami citovanej zmluvy zrekonštruovaná na náklady nájomcu, ale je aj naďalej priebežne zhodnocovaná a využívaná spôsobom dohodnutým v zmluve podľa čl. IV. Účel nájmu, t. j. v zrekonštruovaných priestoroch budovy je zriadená Súkromná základná škola FELIX, vrátane školského klubu a zariadenia školského stravovania.

V najbližších rokoch plánujeme aj ďalšie rozšírenie školy, čo vyžaduje zásadnejšiu investíciu do budovy v rozsahu niekoľkých miliónov Eur. Budovu chceme prerobiť tak, aby spĺňala požiadavky modernej inovatívnej školy na niekoľko desaťročí, vrátane dobudovania telocvične.

Pozemky, na ktorých budova leží ako aj príslušné pozemky školského areálu a blízkych verejných priestorov sú vo vlastníctve SVB.

Vzhľadom k uvedeným skutočnostiam máme záujem o odkúpenie danej nehnuteľnosti, aby sme ju mohli ďalej zveľaďovať na účely školy.

Súčasná hodnota budovy je podľa znaleckého posudku z mája 2024 vyčíslená na sumu 2 650 000 Eur, pričom nami vložené investície na zhodnotenie budovy boli znalcom vyčíslené na 1 806 932,80 Eur.

Odkupnú cenu preto navrhujeme ako rozdiel medzi súčasnou hodnotou budovy a vloženými investíciami, t. j. 843 067,20 Eur.

Vážený pán predsedu Bratislavského samosprávneho kraja,

dovoľujem si Vás požiadať o súhlas a následnú realizáciu odpredaja budovy do vlastníctva spoločnosti SVB.

Za týmto účelom Vás žiadam o osobné stretnutie, na ktorom by sme prerokovali všetky otázky súvisiace s mojou žiadosťou.

Na zdokumentovanie a detailnejšie zdôvodnenie mojej žiadosti prikladám relevantné prílohy.

V prípade akýchkoľvek otázok som Vám plne k dispozícii.

S pozdravom

áva vzdelávacích budov, a.s.
Rovniankova 15
851 02 Bratislava
; 50637541 DIČ: 2120419807

Ing. Peter Halák

člen predstavenstva

Prílohy :

1. Priebežný stav zhodnotenia a využívania budovy na Krásnohorskej 14
2. Odborné stanovisko 6/2016, vo veci posúdenia a zhodnotenia prvkov dlhodobej životnosti a zhodnotenia týchto konštrukcií ako celku v neudržiavanom objekte školského zariadenia na Krásnohorskej ulici 14, Bratislava – Petržalka
3. Uznesenie č. 28/2017 zo dňa 31.03.2017 zastupiteľstva BSK
4. Nájomná zmluva uzatvorená medzi Bratislavským samosprávnym krajom a Správou vzdelávacích budov, a.s., 2017
5. Znalecký posudok č. 010/2024
6. Kópia LV
7. Vyjadrenie Súkromnej základnej školy FELIX k súčasnemu prevádzkovaniu budovy