

Znalecká organizácia: FINDEX s.r.o., Čajakova 21, 811 05 Bratislava, ev.č.: 900266

Spracovateľ Ing. Peter Skákala, PhD., znalec v odbore stavebníctvo

Telefón/mobil +421 903 221841, e-mail Peter@Skakala.sk

Zadávateľ: Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): Objednávka číslo OTS1501986, zo dňa 16.09.2015

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 53/2015

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti – stavby súpisné číslo 3114 na Znievskej ul. 26 v Bratislave a pozemku parcelné číslo 2091 a 2092, katastrálne územie Petržalka.

Počet listov (z toho príloh): 33 (16)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2 + CD

Dátum vyhotovenia: 07.10.2015

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti – stavby súpisné číslo 3114 na Znievskej 26 v Bratislave a pozemku parcelné číslo 2091 a 2092, katastrálne územie Petržalka.

2. Právny úkon, na ktorý sa má posudok použiť:

Posudok bol objednaný a je vypracovaný za účelom zamýšľaného predaja. Predaj pozemku bude realizovaný podľa § 9a ods 8 písm e) zákona č. 138/1991 Z.z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

3. Dátum vyžiadania posudku alebo dátum uznesenia, objednávky:

Posudok bol vyžiadaný objednávkou zo dňa 16.09.2015.

4. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

Posudok je vypracovaný podľa stavu nehnuteľnosti ku dňu vykonania miestnej obhliadky, t.j. ku dňu 21.09.2015.

5. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

Nehuteľnosť je ohodnotená ku dňu vykonania miestnej obhliadky nehnuteľnosti, dňa 21.09.2015.

6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

6.1 Dodané objednávateľom

- Objednávka č. OTS1501986, SNM/15/60/SBe, zo dňa 16.09.2015 - originál
- Typová projektová dokumentácia, pôvodná - fotokópia
- Prehlásenie o veku stavby, e-mail z 23.09.2015 - originál

6.2 Obstarané znalcom

- Výpis z LV č. 1748 - čiastočný, k.ú. Petržalka, z 23.09.2015 - z katastrálneho portálu
- Kópia z katastrálnej mapy, z 23.09.2015 - z katastrálneho portálu
- Situácia okolia zo satelitnej mapy - internet
- Zistenia získané na miestnej obhliadke
- Fotografické snímky vybraných častí nehnuteľnosti

7. Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov, príloha č. 3.

8. 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 znení neskorších predpisov

- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z., o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v znení neskorších predpisov
- Inštrukcia 7/2009 MS SR z 25.03.2009
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení

9. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nevyskytujú sa.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie pozemku je vykonané v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciacie, porovnávacou metódou a výnosovou, resp. kombinovanou metódou. Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Pre použitie iných metód stanovenia všeobecnej hodnoty nie je dostatok preskúmateľných podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

- Výpis z LV č. 1748, okres Bratislava V, m.č. Petržalka, katastrálne územie Petržalka

ČASŤ A. Majetková podstata - čiastočný výpis

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcela č. 2091 výmera 3027 m² zastavané plochy a nádvoría

Parcela č. 2092 výmera 5027 m² zastavané plochy a nádvoría

- pozemok, na ktorom je dvor
- pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova
- pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
- vlastníkom pozemku je aj vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

STAVBY

Súpisné č. 3114 na parcele 2092 Znievska 26

- budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum

ČASŤ B. VLASTNÍCI a iné oprávnené osoby

Por.č. 1 - Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, podiel 1/1

Čiastočný informatívny výpis z listu vlastníctva je v prílohe.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 21.09.2015. Na miestnej obhliadke bol zistený skutkový stav nehnuteľnosti. Súčasťou miestneho zisťovania bolo zameranie stavby a vyhotovenie fotodokumentácie.

d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu dokumentácie so zisteným stavom:

Predložená typová projektová dokumentácia dispozične zodpovedá skutkovému stavu, rozmery stavby použité vo výpočte boli namerané znalcom na miestnej obhliadke.

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu údajov katastra so zisteným stavom:

Údaje uvedené v záznamoch katastra nehnuteľností nie sú v rozpore so zisteným stavom.

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

- Stavba s.č. 3114 na Znievskej 26 v Bratislave
- Oplotenie areálu
- Pozemok parc.č. 2091 a parc.č. 2092 v k.ú. Petržalka

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

Predmetom ohodnotenia nie sú ostatné pozemky a stavby evidované na liste vlastníctva č. 1748 v k.ú. Bratislava - Petržalka.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Materská škola

POPIS STAVBY

Bývalá materská škola je samostatný stavebný objekt postavený na vlastnom pozemku. Stavba so súpisným číslom 3114 na Znievskej ulici č. 26 v Bratislave, má dve nadzemné podlažia, bez suterénu. Druhé nadzemné podlažie nie je vybudované nad celým prízemím, čím sú vytvorené vonkajšie terasy na úrovni poschodia. Stavba je založená na plošných základoch zo železobetónu, zvislé nosné konštrukcie sú murované z plynosilikátových tvárnic a kombinované so železobetónovými prvkami, vodorovné konštrukcie sú železobetónové prefabrikované, s plochou strechou s fóliovou krytinou, dve vnútorné schodiská sú železobetónové. Fasáda je povrchovo upravená tradičnou cementovou drsnou omietkou, bielej farby bez ozdobných prvkov. Okná a dvere sú pôvodné drevené typové stolárske výrobky. Vnútorné vybavenie a povrchové úpravy sú rôzne, podľa účelu využitia jednotlivých miestností. Súčasťou prízemia je aj služobný byt so samostatným vstupom z exteriéru. Technické vyhotovenie a stav zariadenia a povrchových úprav v objekte je zrejmý z priloženej fotodokumentácie. Hodnotená stavba je ku dňu obhliadky v zlom technickom stave, ktorý neumožňuje jej okamžité užívanie (poškodené inštalácie, podlahy, omietky, rozbité okná, dvere, nefunkčné technické zariadenia, ...). Ďalšie užívanie objektu nie je možné bez vykonania potrebných opráv.

Jednotlivé konštrukčné časti stavby hodnotím v štandardnom vyhotovení, ktoré zodpovedá technologickej úrovni komplexnej bytovej výstavby zo sedemdesiatych a osemdesiatych rokov minulého storočia. Ďalšie užívanie nehnuteľnosti nebude možné bez vykonania významných stavebných úprav celého objektu. Súčasnú poškodenie jednotlivých stavebných konštrukcií je vo výpočte vyjadrené konkrétnou percentuálnou hodnotou.

Budova materskej školy bola, podľa potvrdenia zadávateľa znaleckého posudku, daná do užívania v roku 1980. Celkovú životnosť stavby, čiastočne poškodenej v dôsledku viditeľne zanedbanej údržby a opráv, bez vykonaného technického zhodnotenia, stanovujem odborným odhadom na 60 rokov. Opatrebenie počítam lineárnou metódou.

Prípojky inžinierskych sietí v súčasnosti nie sú používané (elektrika, voda, kanalizácia, plyn), boli vybudované v roku 1980 pri výstavbe hlavného objektu materskej školy. Vzhľadom na vek prípojok inžinierskych sietí 35 rokov a na skutočnosť, že pri miestnej obhliadke dňa 21.09.2015 nebolo možné zistiť ich skutočný technický stav, nie sú prípojky inžinierskych sietí ďalej ohodnoten.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$0,35 \cdot (13,40 \cdot 17,20 + (19,25 + 13,40) \cdot 25,0 + 11,60 \cdot 18,25 + 13,45 \cdot 25,40 + 17,40 \cdot 12,85 - 12,80 \cdot 12,45)$	582,50
Spodná stavba	
0	0,00
Vrchná stavba	
I,NP: $3,30 \cdot (13,40 \cdot 17,20 + (19,25 + 13,40) \cdot 25,0 + 11,60 \cdot 18,25 + 13,45 \cdot 25,40 + 17,40 \cdot 12,85 - 12,80 \cdot 12,45)$	5 492,16
II,NP: $3,15 \cdot (13,40 \cdot 17,20 + 13,45 \cdot 25,40 + 11,40 \cdot 12,85)$	2 263,59
Zastrešenie	
$0,45 \cdot (13,40 \cdot 17,20 + (19,25 + 13,40) \cdot 25,0 + 11,60 \cdot 18,25 + 13,45 \cdot 25,40 + 17,40 \cdot 12,85 - 12,80 \cdot 12,45)$	748,93
Obstavaný priestor stavby celkom	9 087,18

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO:

budovy materských škôl

KS:

1263 Školy, univerzity a budovy na vzdelávanie

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	1664,29	1664,29	Repr.	3,30	3,30
Nadzemné	2	718,60	718,6	Repr.	3,15	3,15

Priemerná zastavaná plocha: $(1664,29 + 718,6) / 2 = 1191,45 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(1664,29 * 3,3 + 718,6 * 3,15) / (1664,29 + 718,6) = 3,25 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 1191,45) = 0,9401$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,25) = 0,9462$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Pošk. [%]	Výsledný podiel prvku na pošk. [%]
	Konštrukcie podľa RU						
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	7,28	0	0,00
2	Zvislé konštrukcie	19,00	0,85	16,15	16,80	15	2,52
3	Stropy	11,00	1,00	11,00	11,44	15	1,72
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,24	15	0,94
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,08	15	0,31
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,04	35	0,36
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,28	80	5,82
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,12	20	0,62
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,08	80	1,66
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,12	20	0,62
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,12	80	2,50
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,20	80	4,16
14	Povrchy podláh	2,00	1,00	2,00	2,08	80	1,66
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,16	80	3,33
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,20	80	4,16
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,04	80	0,83
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,08	80	1,66
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,08	80	1,66
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,04	80	0,83
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,08	80	1,66
22	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,08	80	1,66
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,12	80	2,50
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,24	80	4,99
	Spolu	100,00		96,15	100,00		46,20

Poškodenosť stavby: 46,20 %
Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 96,15 / 100 = 0,9615$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,281$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [€m^3]
 $VH = 78,84 \text{ €m}^3 * 2,281 * 0,9615 * 0,9401 * 0,9462 * 0,939 * 1,05$

$$VH = 151,6467 \text{ €m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Zanedbaný technický stav, bez vykonávania údržby v poslednom období, stavba nie je v užívania schopnom stave. Zlý technický stav a chátranie objektu významne znižuje jeho celkovú životnosť.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Materská škola	1980	35	25	60	58,33	41,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$9087,18 \text{ m}^3 * 151,6467 \text{ €m}^3$	1 378 040,86
Poškodenosť	-46,20 % z 1 378 040,86	-636 654,88
Východisková hodnota		741 385,98
Technická hodnota	41,67 % z 741 385,98 €	308 935,54

Poškodenosť stavby: $(636 654,88\text{€} / 1 378 040,86\text{€}) * 100 \% = 46,20 \%$

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Oplotenie areálu

Oplotenie areálu bývalej materskej školy je vybudované na betónovom základovom páse s betónovou podmuróvkou a výplňou z ocelevej pásoviny v rámoch, s povrchovým náterom. Výška betónového múrika plotu nad terénom je 50 cm a výška ocelevej výplne je 100 cm, spolu výška plotu je 150 cm nad terénom. V plote sú osadené tri dvojkrídlové brány pre prejazd automobilov pri údržbe a dve brány pre vstup peších osôb. Celkovú životnosť plotu, vzhľadom na jeho zanedbanú údržbu a viaceré poškodenia, stanovujem odborným odhadom na 40 rokov. Plot bol vybudovaný počas výstavby hlavného objektu škôlky v roku 1980.

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	328,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	328,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	328,00m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	3 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: $34+6+12+6+12+11,5+73+73,5+25+75 = 328 \text{ m}$
Pohľadová plocha výplne: $328*1,0 = 328 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,281$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie areálu	1980	35	5	40	87,50	12,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(328,00\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 328,00\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 3\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 2\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,281 * 1,05$	56 157,60
Technická hodnota	$12,50 \% \text{ z } 56 157,60 \text{ €}$	7 019,70

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Materská škola	741 385,98	308 935,54
Oplotenie areálu	56 157,60	7 019,70
Celkom:	797 543,58	315 955,24

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

VŠEOBECNÁ HODNOTA (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mohli dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnutkou.

Všeobecnú hodnotu stavieb možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou a kombinovanou metódou.

Všeobecnú hodnotu pozemkov možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou a výnosovou metódou.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Objekt bývalej materskej školy, zapísaný ako budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum, so súpisným číslom 3114, sa nachádza v Hlavnom meste SR Bratislava, m.č. Petržalka, na Znievskej ulici č. 26. Umiestnenie stavby je na vlastnom pozemku s dvorom a záhradou, s napojením na miestnu sídliskovú komunikáciu. Celý areál školského zariadenia je umiestnený v zástavbe bytových domov, v okolí sa nachádza aj občianska vybavenosť - detské ihriská, školy, škôlky, zdravotné stredisko, obchody, služby. V širšom okolí sa nachádzajú veľké nákupné centrá, jazero Veľký Draždiak, Chorvátske rameno Dunaja, nemocnica s poliklinikou, školy, škôlky, administratívne budovy a sieť komunikácií s chodníkmi a parkovacími plochami. Na pozemku sú dostupné pripojenia na inžinierske a komunikačné siete (pitná voda, kanalizácia, električka, plyn, telefón, káblová televízia). V danom mieste a v dosahu dopravy sú dostatočné možnosti zamestnania a nezamestnanosť sa pohybuje v rozsahu do 10 %. V dosahu pešou chôdzou do 5 minút sú zastávky MHD, cestovanie vlastným autom umožňuje rýchle spojenie s centrom a jeho okolím. Podľa názoru znalca, vzhľadom na súčasný zanedbaný technický stav, sa jedná o veľmi problematickú stavbu.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Nehuteľnosť, ktorá bola v minulosti využívaná ako materská škola, resp. zariadenie sociálnych služieb, v súčasnosti nie je využívaná.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Nehuteľnosť v súčasnosti jej vlastníak neužíva na žiadny účel, nie je vykonávaná ani základná údržba a stavba nie je takto užívania schopná. Z dôvodu zanedbania starostlivosti o stavebný objekt existuje reálne riziko predčasného znehodnotenia nehnuteľnosti a skrátenia jej predpokladanej celkovej doby životnosti.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vo výpočte bol použitý koeficient na dolnej hranici odporúčaného intervalu 0,60 - 0,80, v hodnote 0,60, vzhľadom na polohu, typ nehnuteľnosti a jej celkový technický stav.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,60

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PDI}	Váha V _I	Výsledok K _{PDI} *V _I
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,330	13	4,29
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 nehnuteľnosti				
	nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,060	8	0,48
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,800	7	12,60
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,600	6	3,60
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,600	10	6,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,200	9	10,80
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, diaľkové vykurovanie, káblová televízia	I.	1,800	7	12,60
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	1,800	7	12,60
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 do 1000 m	III.	0,600	8	4,80
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				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,330	7	2,31
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,600	4	2,40
19	Názor znalca				
	veľmi problematická nehnuteľnosť	V.	0,060	20	1,20
	Spolu			180	142,68

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 142,68 / 180$	0,793
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 315\,955,24 \text{ €} * 0,793$	250 552,51 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Zastavaný a príľahlý pozemok

Hodnotený pozemok sa nachádza v Bratislave, v mestskej časti Petržalka, katastrálne územie Petržalka. Prístup peších aj príjazd automobilom je možný priamo zo Znievskej ulice. Pozemok je pravidelného takmer štvorcového tvaru, s celkovou výmerou $3027 \text{ m}^2 + 5027 \text{ m}^2 = 8054 \text{ m}^2$, umiestnený v rovinnom teréne, prístupný je z verejnej asfaltovej komunikácie. Pozemok je umiestnený v obytnej lokalite Petržalky, s napojením na hlavné cestné komunikácie a pomerne rýchlou dostupnosťou do centra. Na príľahlých pozemkoch sú viacposchodové bytové stavby a občianska infraštruktúra, školské budovy a ihriská, obchody. V širšom okolí sa nachádzajú veľké nákupné centrá, jazero Veľký Draždiak, Chorvátske rameno Dunaja, nemocnica s poliklinikou, školy, škôlky, administratívne budovy a sieť komunikácií s chodníkmi a parkovacími plochami. Na pozemku sú dostupné pripojenia na inžinierske a komunikačné siete (pitná voda, kanalizácia, elektrika, plyn, telefón, káblová televízia).

Na časti parcely číslo 2092 je postavená stavba so súpisným číslo 3114 - bývalá materská škola Znievska 26, nezastavaná časť parcely 2092 a celá parcela číslo 2091 tvorí dvor a príľahlé plochy zelene, celý areál je oplotený. Pozemok aj so stavbou je vo vlastníctve HMSR Bratislava, nehnuteľnosť je evidovaná na liste vlastníctva číslo 1748, k.ú. Petržalka (v prílohe). Výhodou je ucelené vlastníctvo celej nehnuteľnosti, bez spoluvlastníckych podielov. Koeficient povyšujúcich faktorov bol použitý v hodnote 2,0 z dôvodu trvale zvýšeného záujmu o kúpu takýchto pozemkov na území hlavného mesta.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2091	zastavané plochy a nádvorcia	3027	3027,00	1/1	3027,00
2092	zastavané plochy a nádvorcia	5027	5027,00	1/1	5027,00
Spolu výmera					8 054,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,20
k_v koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00

k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,0 * 1,0 * 1,0 * 1,30 * 2,0 * 1,0$	3,1200
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €m}^2 * 3,1200$	207,14 €m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 8\,054 \text{ m}^2 * 207,14 \text{ €m}^2$	1 668 305,56 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 2091	627 012,78
parcels č. 2092	1 041 292,78
Spolu	1 668 305,56

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Vymenovanie hodnotených stavieb a pozemkov, ich základné charakteristiky:

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Materská škola	801 31	9 087,18	1 664,29	2

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Zastavaný a príľahlý pozemok	2091	3 027,00
Zastavaný a príľahlý pozemok	2092	5 027,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

REKAPITULÁCIA

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Materská škola	244 985,89
Oplotenie areálu	5 566,62
Spolu stavby	250 552,51
Pozemky	
Zastavaný a príľahlý pozemok - parc. č. 2091 (3 027 m ²)	627 012,78
Zastavaný a príľahlý pozemok - parc. č. 2092 (5 027 m ²)	1 041 292,78
Spolu pozemky (8 054,00 m²)	1 668 305,56
Spolu VŠH	1 918 858,07
Zaokrúhlená VŠH spolu	1 920 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **1.920.000 €**

Slovom: **Jedemilióndeväťstodvadsaťtisíc Eur**

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nehnutelnosť v súčasnosti jej vlastník neužíva na žiadny účel, nie je vykonávaná ani základná údržba a stavba nie je takto užívania schopná. Z dôvodu zanedbania starostlivosti o stavebný objekt existuje reálne riziko predčasného znehodnotenia nehnuteľnosti a skrátenia jej predpokladanej celkovej doby životnosti.

.....
Znalecký posudok vypracoval, môže potvrdiť jeho správnosť a podať žiadané vysvetlenia v zmysle §17 zákona č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov a §15 vyhlášky č. 490/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov: Ing. Peter Skákala, PhD.
.....

V Bratislave, dňa 07.10.2015

.....
Ing. Peter Skákala, PhD.

osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti
a štatutárny orgán

IV. PRÍLOHY

Č.	Popis	počet listov
1.	Výpis z LV č. 1748 - čiastočný, k.ú. Petržalka, z 23.09.2015	5
2.	Kópia z katastrálnej mapy, z 23.09.2015	1
3.	Situácia okolia podľa satelitnej mapy	1
4.	Informácia zadávateľa o veku stavby, z 23.09.2015	1
5.	Pôdorys 1.NP - prízemie	1
6.	Pôdorys 2.NP - poschodie	1
7.	Pohľady a rez stavby	2
8.	Fotografie z miestnej obhliadky	4
	Spolu listov príloh je	16