

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 nám. 1, 814 99 Bratislava

Číslo spisu /objednávky: Objednávka č. OTS2102251, SNM/21/050/MR, zo dňa 07.06.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 90/2021

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností v Bratislave, zapísaných na LV č. 3147 v k.ú. Rača - stavby s.č. 7634, 9369, 9370, 9371 a pozemok parc. č. 3282/2, /11, /12, /13, /14, /15, /16, /17, /18, za účelom zámény s Ministerstvom vnútra SR.

Počet strán (z toho príloh): 29 (CD)

Počet vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností v Bratislave, zapísaných na LV č. 3147 v k.ú. Rača - stavby s.č. 7634, 9369, 9370, 9371 a pozemok parc. č. 3282/2, /11, /12, /13, /14, /15, /16, /17, /18.

2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudok je vyhotovený za účelom zámeny s Ministerstvom vnútra SR.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný

Znalecký posudok je vypracovaný ku dňu vykonania miestnej obhliadky 09.08.2021.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje

Nehuteľnosť je ohodnotená ku dňu obhliadky 09.08.2021.

5. Podklady na vypracovanie doplnenia posudku

a) podklady dodané zadávateľom

- Objednávka č. OTS2102251, SNM/21/050/MR, zo dňa 07.06.2021
- Situácia s vyznačením predmetných parciel a stavieb
- Územnoplánovacia informácia, zo dňa 16.06.2021

b) podklady získané znalcom

- Výpis z LV č. 3147, k.ú. Rača, zo dňa 06.08.2021
- Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 06.08.2021
- Situácia pozemkov a stavieb, podľa úradného portálu www.mapka.gku.sk
- Údaje z internetu o ponukových cenách nehnuteľností v danej lokalite
- Zistenia, merania a fotografie z miestnej obhliadky

6. Použité právne predpisy a literatúra

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov, príloha č. 3.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v platnom znení
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z., o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v platnom znení
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení
- Vecné bremená od A do Z, prof. Ing. A. Bradáč, DrSc. a kol., Linde Praha 2006
- Zborník prednášok zo seminára - Žilinská univerzita v Žiline, november 2010
- Teorie oceňování nemovitostí, prof. Bradáč. a kol. - Akademické nakladatelství CERM, Brno 2008

- Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi - Vyparina, Tomko, Tóth - 2008
- Ohodnocovanie nehnuteľností, Ilavský a kol., 2012

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

Pri vypracovaní znaleckého posudku vychádza znalec z podkladov, ktoré mu predložil zadávateľ znaleckého posudku. Pri stanovení všeobecnej hodnoty majetku, pre ktorý nie je ustanovená metodika podľa vyhlášky alebo pre ktoré nebol vydaný osobitný predpis, znalec primerane použije postup zaužívaný v iných odboroch alebo iný postup, ktorý zodpovedá príslušnému stavu vedy v danom odbore, s prihliadnutím na osobitosti a technicko-ekonomické určenie tohoto majetku.

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; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je trhová hodnota. Všeobecnú hodnotu stavieb možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou a kombinovanou metódou. Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná obstarávacia hodnota alebo nová cena. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov sa jedná o princíp nákladového určenia hodnoty. Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná zostatková hodnota alebo časová cena. Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby. Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Opotrebenie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebenia stavby. Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia / ohodnotenia. Zostatková životnosť stavby (T) - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby. Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch. Za poškodenie sa nepovažuje fyzické alebo morálne starnutie jednotlivých konštrukcií alebo vybavení, ani dôsledky zanedbanej údržby hodnoteného objektu.

Všeobecnú hodnotu pozemkov možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou a výnosovou metódou. Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou. Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa

Bez osobitných požiadaviek.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy

Všeobecnú hodnotu nehnuteľností možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou a kombinovanou, resp. výnosovou metódou. Všeobecná hodnota bola stanovená metódou polohovej diferenciácie. Pre použitie výnosovej, kombinovanej, prípadne porovnávacej metódy, nie sú dostupné použiteľné podklady. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je stanovený podľa štatistických údajov vydaných Štatistickým úradom SR, aktuálnych ku dňu ohodnotenia.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje

Výpis z LV č. 3147, k.ú. Rača, okres Bratislava III

A. Majetková podstata

PARCELY registra "C"

- parc. č. 3282/2, výmera 3359 m², ostatná plocha
- parc. č. 3282/11, výmera 24542 m², ostatná plocha
- parc. č. 3282/12, výmera 12933 m², ostatná plocha
- parc. č. 3282/13, výmera 4098 m², zastavaná plocha a nádvorie
- parc. č. 3282/14, výmera 402 m², zastavaná plocha a nádvorie
- parc. č. 3282/15, výmera 4281 m², zastavaná plocha a nádvorie
- parc. č. 3282/16, výmera 193 m², zastavaná plocha a nádvorie
- parc. č. 3282/17, výmera 2709 m², ostatná plocha
- parc. č. 3282/18, výmera 1305 m², zastavaná plocha a nádvorie

STAVBY

- súpisné číslo 7634, na parcele č. 3282/13, škola
- súpisné číslo 9369, na parcele č. 3282/14, internát
- súpisné číslo 9370, na parcele č. 3282/15, dielne a trafost.
- súpisné číslo 9371, na parcele č. 3282/16, sklady a garáže

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby

Vlastník

1 Slovenská republika, spoluvlastnícky podiel 1/1

Správca

2 Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky, Pribinova 2, Bratislava, PSČ 812 72, SR

C. Ťarchy

- Vecné bremeno na stavbu - internát so súp. č. 9369 na parc. č. 3282/14 podľa § 66 ods. 2 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách v znení neskorších právnych predpisov v prospech spoločnosti SWAN, a.s., IČO: 47258314, spočívajúce v zriadení a prevádzkovaní verejnej elektronickej komunikačnej siete a stavaní jej vedenia na cudzej nehnuteľnosti zo dňa 23.1.2017, Z-26890/16.

Iné údaje:

- Žiadosť Ministerstva vnútra SR č. CPBA-ON-2015/000449-008 zo dňa 7.1.2015, Z-891/15.

- K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnosti na parcelné číslo 3282/2, 3282/11, 3282/12, 3282/13, 3282/14, 3282/15, 3282/16, 3282/17, 3282/18, stavby súp. č.7634 na parc. č. 3282/13, súp. č. 9369 na parc. č. 3282/14, súp. č. 9370 na parc. č. 3282/15 a súp. č.9371 na parc. č. 3282/16.
Poznámka - Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia

Miestna obhliadka nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 09.08.2021. Na miestnej obhliadke bol zistený skutkový stav nehnuteľností, vrátane situácie okolia.

d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu dokumentácie so zisteným stavom

Technická dokumentácia stavieb nebola predložená. Skutkový stav stavieb a pozemkov bol zistený na miestnej obhliadke.

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

Údaje katastra nehnuteľností sú v súlade so zisteným stavom.

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

Predmetom ohodnotenia sú nehnuteľnosti zapísané na LV č. 3147 v k.ú. Rača - stavby s.č. 7634, 9369, 9370, 9371 a pozemok parc. č. 3282/2, /11, /12, /13, /14, /15, /16, /17, /18.

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

- Bez záznamu.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Budova s.č. 7634 (škola)

Predmetom ohodnotenia je stavba na ulici Na pántoch č. 7 v Bratislave, označená súpisným číslom 7634 v k.ú. Rača, okres Bratislava III. Jedná sa o bývalú školskú budovu, postavenú na vlastnom pozemku (Stredné odborné učilište železničiarke).

Stavba je založená na plošných základoch zo železobetónu, zvislé nosné konštrukcie sú murované z tehlových aj plynosilikátových tvárnic a kombinované so železobetónovými prvkami, vodorovné konštrukcie sú železobetónové prefabrikované, s plochou strechou s fóliovou krytinou, vnútorné schodiská sú železobetónové. Fasáda je povrchovo upravená tradičnou cementovou drsnou omietkou, svetlej farby bez ozdobných prvkov. Vonkajšie dvere sú pôvodné kovové, okná a vnútorné dvere sú pôvodné drevené typové stolárske výrobky. Vnútorné vybavenie a povrchové úpravy sú rôzne, podľa účelu využitia jednotlivých miestností. Stavba má samostatné pripojenia na vodu, kanalizáciu, elektriку a plyn. Hodnotená stavba je ku dňu obhliadky v pôvodnom zanedbanom a poškodenom technickom stave, ďalšie užívanie objektu si vyžaduje vykonanie modernizácie, resp. vykonanie stavebných úprav značného rozsahu.

Jednotlivé konštrukčné časti pôvodnej stavby sú hodnotené v štandardnom vyhotovení, ktoré zodpovedá technologickej úrovni občianskej výstavby v čase vybudovania stavby. Značné

poškodenie celej stavby je vyjadrené vo výpočte v percentuálnej hodnote. Doklady o veku stavby sa nezachovali. Vek stavby bol stanovený odborným odhadom znalca, na základe použitých materiálov, konštrukčných riešení a archívnych informácií z internetu (rok 1945). Celková životnosť stavby, nadmerne znehodnotenej, je stanovená odborným odhadom a opotrebenie je vypočítané lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 34 budovy učební (tried) odborných škôl

KS: 1263 Školy, univerzity a budovy na vzdelávanie

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
4098*0,30	1 229,40
Vrchná stavba	
(4098-638)*3,0*2+638*3,0*3	26 502,00
Zastrešenie	
4098*0,50	2 049,00
Obstavaný priestor stavby celkom	29 780,40

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnice, blokov)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	4098	4098	Repr.	3,0	3
Nadzemné	2	4098	4098	Repr.	3,0	3
Nadzemné	3	638	638	Repr.	3,0	3

Priemerná zastavaná plocha:

$$(4098 + 4098 + 638) / 3 = 2944,67 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(4098 * 3 + 4098 * 3 + 638 * 3) / (4098 + 4098 + 638) = 3,00 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 2944,67) = 0,9282$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3) = 1,0000$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							

1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	7,07	80	5,66	7,07
2	Zvislé konštrukcie	19,00	1,00	19,00	19,20	80	15,36	19,20
3	Stropy	11,00	1,00	11,00	11,11	80	8,89	11,11
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,06	80	4,85	6,06
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,02	80	1,62	2,02
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,01	80	0,81	1,01
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,07	80	5,66	7,07
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,03	80	2,42	3,03
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,02	80	1,62	2,02
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,03	80	2,42	3,03
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,03	80	2,42	3,03
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	80	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,05	80	4,04	5,05
14	Povrchy podláh	2,00	1,00	2,00	2,02	80	1,62	2,02
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,04	80	3,23	4,04
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,05	80	4,04	5,05
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,01	80	0,81	1,01
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,02	80	1,62	2,02
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,02	80	1,62	2,02
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,01	80	0,81	1,01
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,02	80	1,62	2,02
22	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,02	80	1,62	2,02
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,03	80	2,42	3,03
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	80	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,06	80	4,85	6,06
	Spolu	100,00		99,00	100,00		80,03	100,00

Poškodenosť stavby:

80,00 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 99,00 / 100 = 0,9900$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,707$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$
 Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_v * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [€/m³]
 $VH = 78,84 \text{ €/m}^3 * 2,707 * 0,9900 * 0,9282 * 1,0000 * 0,939 * 1,05$
 $VH = 193,3599 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Budova s.č. 7634 (škola)	1945	76	4	80	95,00	5,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$193,3599 \text{ €/m}^3 * 29780,40 \text{ m}^3$	5 758 335,17
Poškodenosť	-80,03 % z 5 758 335,17	-4 608 395,64
Východisková hodnota poškodenej stavby		1 149 939,53
Technická hodnota	5,00 % z 1 149 939,53 €	57 496,98

2.1.2 Budova s.č. 9369 (internát)

Predmetom ohodnotenia je stavba na ulici Na pántoch č. 7 v Bratislave, označená súpisným číslom 9369 v k.ú. Rača, okres Bratislava III. Jedná sa o budovu bývalého školského internátu, postavenú na vlastnom pozemku.

Stavba je založená na masívnych plošných základoch zo železobetónu, zvislé nosné konštrukcie sú murované z tehlových aj plynosilikátových tvárnic a kombinované so železobetónovými prvkami, vodorovné konštrukcie sú železobetónové prefabrikované, s plochou strechou s fóliovou krytinou, vnútorné schodiská sú železobetónové. Fasáda je povrchovo upravená keramikou mozaikou, modrej farby, čelné steny majú silikátovú omietku. Vonkajšie dvere a okná izieb sú pôvodné kovové, okná na chodbách sú plastové a vnútorné dvere sú pôvodné drevené typové stolárske výrobky. Vnútorné vybavenie a povrchové úpravy podláh a stien sú rôzne, podľa účelu využitia jednotlivých miestností. Stavba má samostatné pripojenia na vodu, kanalizáciu, elektriku a plyn. Hodnotená stavba je ku dňu obhliadky v pôvodnom zanedbanom a poškodenom technickom stave, ďalšie užívanie objektu si vyžaduje vykonanie modernizácie, resp. vykonanie stavebných úprav značného rozsahu.

Jednotlivé konštrukčné časti pôvodnej stavby sú hodnotené v štandardnom vyhotovení, ktoré zodpovedá technologickej úrovni občianskej výstavby v čase vybudovania stavby. Značné poškodenie celej stavby je vyjadrené vo výpočte v percentuálnej hodnote. Doklady o veku stavby sa nezachovali. Vek stavby bol stanovený odborným odhadom znalca, na základe použitých materiálov, konštrukčných riešení a archívnych informácií z internetu (rok 1945). Celková životnosť stavby, nadmerne znehodnotenej, je stanovená odborným odhadom a opotrebenie je vypočítané lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 73 budovy ubytovní zamestnancov, študentov, žiakov, s kuchyňou
 KS: 1130 Ostatné budovy na bývanie

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
402*0,30	120,60
Vrchná stavba	
402*3,0*12	14 472,00
Zastrešenie	
402*0,50	201,00
Obstavaný priestor stavby celkom	14 793,60

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,824 / 30,1260 = 93,74 \text{ €/m}^3$
 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	402	402	Repr.	3,0	3
Nadzemné	2	402	402	Repr.	3,0	3
Nadzemné	3	402	402	Repr.	3,0	3
Nadzemné	4	402	402	Repr.	3,0	3
Nadzemné	5	402	402	Repr.	3,0	3
Nadzemné	6	402	402	Repr.	3,0	3
Nadzemné	7	402	402	Repr.	3,0	3
Nadzemné	8	402	402	Repr.	3,0	3
Nadzemné	9	402	402	Repr.	3,0	3
Nadzemné	10	402	402	Repr.	3,0	3
Nadzemné	11	402	402	Repr.	3,0	3
Nadzemné	12	402	402	Repr.	3,0	3

Priemerná zastavaná plocha: $(402 + 402 + 402 + 402 + 402 + 402 + 402 + 402 + 402 + 402 + 402 + 402) / 12 = 402,00 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(402 * 3 + 402 * 3 + 402 * 3 + 402 * 3 + 402 * 3 + 402 * 3 + 402 * 3 + 402 * 3 + 402 * 3 + 402 * 3 + 402 * 3 + 402 * 3) / (402 + 402 + 402 + 402 + 402 + 402 + 402 + 402 + 402 + 402 + 402 + 402) = 3,00 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 402) = 0,9797$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3) = 1,0000$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,50	9,00	8,74	80	6,99	8,74
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	14,58	80	11,66	14,58
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,77	80	6,22	7,77
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	5,83	80	4,66	5,83
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	2,91	80	2,33	2,91
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,97	80	0,78	0,97
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	6,80	80	5,44	6,80
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,91	80	2,33	2,91
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,00	3,00	2,91	80	2,33	2,91
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,91	80	2,33	2,91
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	3,88	80	3,10	3,88
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	80	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	5,83	80	4,66	5,83
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	2,91	80	2,33	2,91
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	4,85	80	3,88	4,85
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,83	80	4,66	5,83
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,97	80	0,78	0,97
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,91	80	2,33	2,91
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,91	80	2,33	2,91
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,97	80	0,78	0,97
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,94	80	1,55	1,94
22	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,94	80	1,55	1,94

23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	3,88	80	3,10	3,88
24	Výťahy	1,00	1,00	1,00	0,97	80	0,78	0,97
25	Ostatné	4,00	1,00	4,00	3,88	80	3,10	3,88
	Spolu	100,00		103,00	100,00		80,00	100,00

Poškodenosť stavby: 80,00 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 103,00 / 100 = 1,0300$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,707$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_v * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [€/m³]

$VH = 93,74 \text{ €/m}^3 * 2,707 * 1,0300 * 0,9797 * 1,0000 *$

$0,939 * 1,05$

$VH = 252,4634 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Budova s.č. 9369 (internát)	1945	76	4	80	95,00	5,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$252,4634 \text{ €/m}^3 * 14793,60 \text{ m}^3$	3 734 842,55
Poškodenosť	-80,00 % z 3 734 842,55	-2 987 874,04
Východisková hodnota poškodenej stavby		746 968,51
Technická hodnota	5,00 % z 746 968,51 €	37 348,43

2.1.3 Budova s.č. 9370 (dielne)

Predmetom ohodnotenia je stavba na ulici Na pántoch č. 7 v Bratislave, označená súpisným číslom 9370 v k.ú. Rača, okres Bratislava III. Jedná sa o bývalú budovu školských dielní, postavenú na vlastnom pozemku (Stredné odborné učilište železničiarске).

Stavba halového typu je založená na plošných základoch zo železobetónu, zvislé nosné konštrukcie sú murované z tehlových aj plynosilikátových tvárnic a kombinované so železobetónovými prvkami, vodorovné konštrukcie sú železobetónové prefabrikované, s plochou strechou s fóliovou krytinou, so svetlíkmi v strešnej časti. Fasáda je povrchovo upravená tradičnou cementovou drsnou omietkou, svetlej farby bez ozdobných prvkov. Vonkajšie dvere sú pôvodné kovové, okná a vnútorné dvere sú pôvodné drevené typové stolárske výrobky. Vnútorné vybavenie a povrchové úpravy sú rôzne, podľa účelu využitia jednotlivých miestností. Stavba má samostatné pripojenia na vodu, kanalizáciu, elektriку a plyn. Hodnotená stavba je ku dňu obhliadky

v pôvodnom zanedbanom a poškodenom technickom stave, ďalšie užívanie objektu si vyžaduje vykonanie modernizácie, resp. vykonanie stavebných úprav značného rozsahu.

Jednotlivé konštrukčné časti pôvodnej stavby sú hodnotené v štandardnom vyhotovení, ktoré zodpovedá technologickej úrovni občianskej výstavby v čase vybudovania stavby. Značné poškodenie celej stavby je vyjadrené vo výpočte v percentuálnej hodnote. Doklady o veku stavby sa nezachovali. Vek stavby bol stanovený odborným odhadom znalca, na základe použitých materiálov, konštrukčných riešení a archívnych informácií z internetu (rok 1945). Celková životnosť stavby, nadmerne znehodnotenej, je stanovená odborným odhadom a opotrebenie je vypočítané lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 802 43 haly pre výučbu a výchovu
KS: 1263 Školy, univerzity a budovy na vzdelávanie

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
4281*0,30	1 284,30
Vrchná stavba	
4281*6,0	25 686,00
Zastrešenie	
4281*0,50	2 140,50
Obstavaný priestor stavby celkom	29 110,80

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 1\,652 / 30,1260 = 54,84 \text{ €/m}^3$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,075$ (murovaná z tehál, tvárnica, blok)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	4281	4281	Repr.	6,0	6

Priemerná zastavaná plocha: $(4281) / 1 = 4281,00 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(4281 * 6) / (4281) = 6,00 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 4281) = 0,9256$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 6) = 1,0000$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							

1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	8,16	80	6,53	8,16
2	Zvislé konštrukcie	19,00	1,00	19,00	19,42	80	15,54	19,42
3	Stropy	6,00	1,00	6,00	6,12	80	4,90	6,12
4	Zastrešenie bez krytiny	8,00	1,00	8,00	8,16	80	6,53	8,16
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,04	80	1,63	2,04
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,02	80	0,82	1,02
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,14	80	5,71	7,14
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,06	80	2,45	3,06
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,04	80	1,63	2,04
10	Schody	1,00	1,00	1,00	1,02	80	0,82	1,02
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	4,08	80	3,26	4,08
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	80	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	6,12	80	4,90	6,12
14	Povrchy podláh	4,00	1,00	4,00	4,08	80	3,26	4,08
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	5,10	80	4,08	5,10
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,12	80	4,90	6,12
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,02	80	0,82	1,02
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,04	80	1,63	2,04
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,04	80	1,63	2,04
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,02	80	0,82	1,02
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,04	80	1,63	2,04
22	Vybavenie kuchýň	1,00	0,00	0,00	0,00	80	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,06	80	2,45	3,06
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	80	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	5,10	80	4,08	5,10
	Spolu	100,00		98,00	100,00		80,02	100,00

Poškodenosť stavby:

80,02 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 98,00 / 100 = 0,9800$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,707$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$
 Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_v * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [€/m³]
 $VH = 54,84 \text{ €/m}^3 * 2,707 * 0,9800 * 0,9256 * 1,0000 * 1,075 * 1,05$
 $VH = 151,9963 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Budova s.č. 9370 (dielne)	1945	76	4	80	95,00	5,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$151,9963 \text{ €/m}^3 * 29110,80 \text{ m}^3$	4 424 733,89
Poškodenosť	-80,02 % z 4 424 733,89	-3 540 672,06
Východisková hodnota poškodenej stavby		884 061,83
Technická hodnota	5,00 % z 884 061,83 €	44 203,09

2.1.4 Budova s.č. 9371 (sklady a garáže)

Predmetom ohodnotenia je stavba na ulici Na pántoch č. 7 v Bratislave, označená súpisným číslom 9371 v k.ú. Rača, okres Bratislava III. Jedná sa o bývalú budovu školských skladov a garáží, postavenú na vlastnom pozemku (Stredné odborné učilište železničiarke).

Prízemná stavba je založená na plošných základoch zo železobetónu, zvislé nosné konštrukcie sú murované z tehlových aj plynosilikátových tvárnic a kombinované so železobetónovými prvkami, vodorovné konštrukcie sú železobetónové prefabrikované, s plochou strechou s fóliovou krytinou. Fasáda je povrchovo upravená tradičnou cementovou drsnou omietkou, svetlej farby bez ozdobných prvkov. Vonkajšie dvere a vráta sú pôvodné kovové, okná a vnútorné dvere sú pôvodné drevené typové stolárske výrobky. Vnútorné vybavenie a povrchové úpravy sú rôzne, podľa účelu využitia jednotlivých miestností. Stavba nemá samostatné pripojenia na vodu, kanalizáciu, elektriku a plyn. Hodnotená stavba je ku dňu obhliadky v pôvodnom zanedbanom a poškodenom technickom stave, ďalšie užívanie objektu si vyžaduje vykonanie modernizácie, resp. vykonanie stavebných úprav značného rozsahu.

Jednotlivé konštrukčné časti pôvodnej stavby sú hodnotené v štandardnom vyhotovení, ktoré zodpovedá technologickej úrovni občianskej výstavby v čase vybudovania stavby. Značné poškodenie celej stavby je vyjadrené vo výpočte v percentuálnej hodnote. Doklady o veku stavby sa nezachovali. Vek stavby bol stanovený odborným odhadom znalca, na základe použitých materiálov, konštrukčných riešení a archívnych informácií z internetu (rok 1945). Celková životnosť stavby, nadmerne znehodnotenej, je stanovená odborným odhadom a opotrebenie je vypočítané lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 63 budovy garáží vozidiel, strojov a zariadení (mimo pre osobné automobily)
 KS: 1242 Garážové budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
193*0,30	57,90
Vrchná stavba	
193*3,0	579,00
Zastrešenie	
193*0,50	96,50
Obstavaný priestor stavby celkom	733,40

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,129 / 30,1260 = 70,67 \text{ €/m}^3$
 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	193	193	Repr.	3,0	3

Priemerná zastavaná plocha: $(193) / 1 = 193,00 \text{ m}^2$
 Priemerná výška podlaží: $(193 * 3) / (193) = 3,00 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 193) = 1,0444$
 Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3) = 1,0000$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	11,70	80	9,36	11,70
2	Zvislé konštrukcie	26,00	1,00	26,00	27,66	80	22,13	27,66
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	12,77	80	10,22	12,77
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,38	80	5,10	6,38
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,13	80	1,70	2,13

6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,06	80	0,85	1,06
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,26	80	3,41	4,26
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,19	80	2,55	3,19
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00	80	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00	80	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,13	80	1,70	2,13
12	Vráta	3,00	1,00	3,00	3,19	80	2,55	3,19
13	Okná	3,00	1,00	3,00	3,19	80	2,55	3,19
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,19	80	2,55	3,19
15	Vykurovanie	1,00	0,00	0,00	0,00	80	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	7,45	80	5,96	7,45
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,06	80	0,85	1,06
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,13	80	1,70	2,13
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,13	80	1,70	2,13
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00	80	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00	80	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	80	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00	80	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00	80	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,38	80	5,10	6,38
	Spolu	100,00		94,00	100,00		79,98	100,00

Poškodenosť stavby: 79,98 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 94,00 / 100 = 0,9400$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,707$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_v * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [€/m³]

$VH = 70,67 \text{ €/m}^3 * 2,707 * 0,9400 * 1,0444 * 1,0000 * 0,939 * 1,05$

$VH = 185,1710 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Budova s.č. 9371 (sklady a garáže)	1945	76	4	80	95,00	5,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$185,1710 \text{ €/m}^3 * 733,40 \text{ m}^3$	135 804,41
Poškodenosť	-79,98 % z 135 804,41	-108 616,37
Východisková hodnota poškodenej stavby		27 188,04
Technická hodnota	5,00 % z 27 188,04 €	1 359,40

2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Budova s.č. 7634 (škola)	1 149 939,53	57 496,98
Budova s.č. 9369 (internát)	746 968,51	37 348,43
Budova s.č. 9370 (dielne)	884 061,83	44 203,09
Budova s.č. 9371 (sklady a garáže)	27 188,04	1 359,40
Celkom:	2 808 157,91	140 407,90

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

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 pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

a) Analýza polohy nehnuteľnosti

Hodnotená nehnuteľnosť sa nachádza v Bratislave, v k.ú. Rača, na ulici Na pántoch č. 7. Jedná sa o bývalý školský areál Stredného odborného učilišťa železničiarkeho. Nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom území mesta, kde podľa územného plánu má byť umiestnená občianska vybavenosť celomestského a nemestského významu, ostatná ochranná a izolačná zeleň, stabilizované, resp. rozvojové územie. Na území celého areálu sú postavené stavebné objekty bývalého veľkého školského zariadenia (škola s jedálňou a telocvičňou, internát, dielne, sklady a garáže). Dopravné možnosti ponúka mestská hromadná doprava so zastávkami MHD v bezprostrednej blízkosti (autobus). Dostupnosť centra mesta Bratislavy, jej mestských častí a dôležitých lokalít, zabezpečujú miestne komunikácie mesta. Hustá sieť hromadnej dopravy zabezpečuje pomerne rýchle spojenie s celou Bratislavou. V danom mieste a v dosahu dopravy sú dostatočné možnosti zamestnania a nezamestnanosť sa pohybuje v rozsahu do 5 %. V Bratislave je dopyt po nehnuteľnostiach vyšší ako ponuka. Na pozemku sú dostupné pripojenia na inžinierske a komunikačné siete (pitná voda, kanalizácia, električka, plyn, telefón, káblová televízia). Dopravné spojenie s centrom hlavného mesta zabezpečuje mestská hromadná doprava (autobusy MHD). Posudzované stavby sú podľa názoru znalca problematické nehnuteľnosti, z dôvodu značného poškodenia a veľmi zlého technického stavu a neodkladnej potreby investovania do modernizácie.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Využitie hodnotených nehnuteľností je v súčasnosti dané skutkovým stavom, podľa druhu nehnuteľnosti. Stavebné objekty boli pôvodne vybudované ako stredná odborná škola s praktickou výukou a ubytovaním žiakov priamo v areáli školy. V súčasnosti tieto objekty nie sú dlhodobo využívané a celý bývalý školský areál je opustený.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

Stavebné objekty sú značne poškodené, rovnako aj príľahlý pozemok je zanedbaný a zarastený náletovým porastom a burinou. V najbližšej budúcnosti bude potrebné investovať do modernizácie objektov. Vlastník pozemku je aj vlastníkom stavieb postavených na tomto pozemku.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie bol použitý s ohľadom na charakter hodnotených stavieb postavených v Bratislave, vzhľadom na skutočné predajné ceny podobných nehnuteľností, vyplývajúce z polohy hlavnom meste. Priemerná hodnota k_{PD} vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou stavieb a ich všeobecnou hodnotou v danom sídle. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností

a stavieb", vydanaj ÚSI ŽU v Žiline a zohľadňuje aj veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, a obsahuje aj DPH.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,60

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 diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI} * v_I$
1	Trh s nehnuteľnosťami	II.	1,200	13	15,60
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,600	30	18,00
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	V.	0,060	8	0,48
	nehuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	III.	0,600	7	4,20
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,600	6	3,60
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,600	10	6,00
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	1,800	9	16,20
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	III.	0,600	6	3,60
	vysoká hustota obyvateľstva				

9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,600	5	3,00
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,800	6	10,80
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	1,200	7	8,40
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	I.	1,800	7	12,60
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.				
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	I.	1,800	10	18,00
	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	2,64
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,200	9	10,80
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	II.	1,200	8	9,60
	zlepšenie podmienok existencie stavby v dobe dlhšej ako 5 rokov				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	III.	0,600	7	4,20
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	II.	1,200	4	4,80
	zvýšený záujem o prenájom nehnuteľností				
19	Názor znalca	V.	0,060	20	1,20
	veľmi problematická nehnuteľnosť				
Spolu				180	153,72

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 153,72 / 180$	0,854
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 140\,407,90 \text{ €} * 0,854$	119 908,35 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemok v k.ú. Rača

Pozemok sa nachádza v Bratislave III, v katastrálnom území Rača, na ulici Na pántoch. Na pozemku sa nachádza škola, internát, dielne, trafostanica, sklady a garáže, nezastavaný pozemok je zarastený zeleňou. Vlastník pozemku je aj vlastníkom stavieb postavených na tomto pozemku. Vlastníkom nehnuteľnosti je Slovenská republika, správcom je Ministerstvo vnútra SR.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy stanovuje pre územie, súčasťou ktorého sú pozemky parc. č. 3282/13, 3282/14, 3282/15, 3282/16 v k. ú. Rača, na ktorých sa nachádzajú stavby so súp. č. 7634, 9369, 9370 a 9371 (podľa vyznačenia v grafickej prílohe) funkčné využitie územia občianska vybavenosť celomestského a nemestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie. Pre územie, súčasťou ktorého je pozemok parc. č. 3282/2 funkčné využitie územia občianska vybavenosť celomestského a nemestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie a ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130, rozvojové územie. Pre územie, súčasťou ktorého je pozemok parc. č. 3282/11 funkčné využitie územia občianska vybavenosť celomestského a nemestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie, parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110, rozvojové územie a ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130, rozvojové územie. Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy stanovuje pre územie, súčasťou ktorého sú pozemky parc. č. 3282/12-16 funkčné využitie územia občianska vybavenosť celomestského a nemestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie a pre územie, súčasťou ktorého sú pozemky parc. č. 3282/17-18 funkčné využitie územia občianska vybavenosť celomestského a nemestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie a parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110, rozvojové územie.

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nemestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce:

zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu.

Prípustné:

v území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko – technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb, zariadenia na separovaný zber

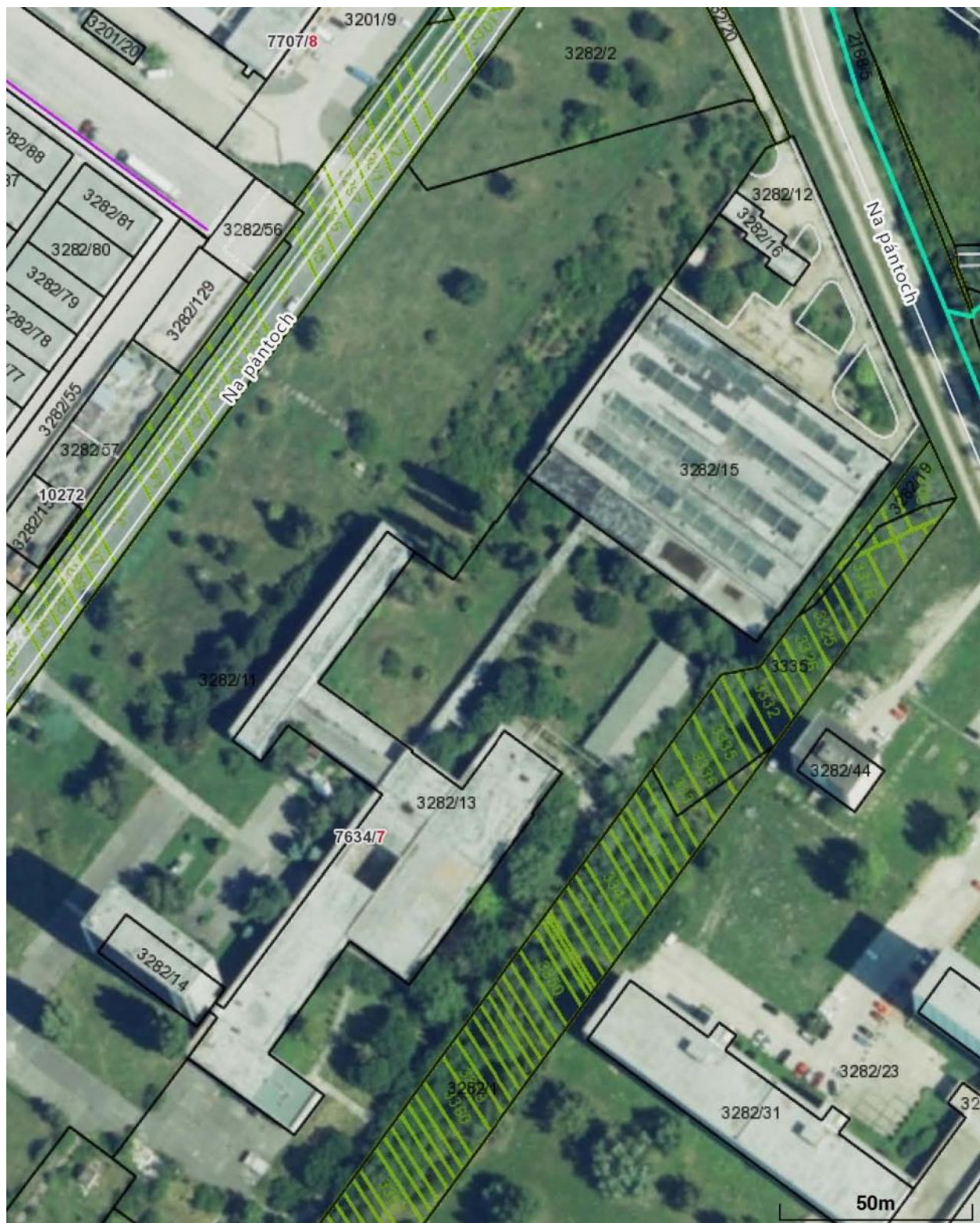
komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Nepripustné:

v území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Koeficient všeobecnej situácie vyjadruje umiestnenie pozemku v danej lokalite na území hlavného mesta. Koeficient intenzity využitia zohľadňuje využívanie pozemku pre konkrétny daný účel. Koeficient dopravných vzťahov vyjadruje možnosti využívania mestskej hromadnej dopravy na území hlavného mesta. Koeficient funkčného využitia územia vyjadruje funkciu používania pozemku na daný účel, v súlade s územným plánom mesta. Koeficient technickej infraštruktúry pozemku zohľadňuje možnosti napojenia na všetky dostupné inžinierske siete. Koeficient povyšujúcich a koeficient redukujúcich faktorov, vyjadrujú vplyvy pôsobiace na zvýšenie, resp. zníženie hodnoty pozemku na danom mieste v súčasných podmienkach užívania.

Situácia



Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3282/2	ostatná plocha	3359,00	1/1	3359,00
3282/11	ostatná plocha	24542,00	1/1	24542,00
3282/12	ostatná plocha	12933,00	1/1	12933,00
3282/13	zastavaná plocha a nádvorie	4098,00	1/1	4098,00
3282/14	zastavaná plocha a nádvorie	402,00	1/1	402,00
3282/15	zastavaná plocha a nádvorie	4281,00	1/1	4281,00
3282/16	zastavaná plocha a nádvorie	193,00	1/1	193,00
3282/17	ostatná plocha	2709,00	1/1	2709,00
3282/18	zastavaná plocha a nádvorie	1305,00	1/1	1305,00
Spolu výmera				53 822,00

Obec: Bratislava

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov	1,20
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	0,90
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 2,00 * 1,00$	2,8080
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,8080$	186,42 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 3282/2	$3\,359,00 \text{ m}^2 * 186,42 \text{ €/m}^2 * 1/1$	626 184,78
parcela č. 3282/11	$24\,542,00 \text{ m}^2 * 186,42 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 575 119,64
parcela č. 3282/12	$12\,933,00 \text{ m}^2 * 186,42 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 410 969,86
parcela č. 3282/13	$4\,098,00 \text{ m}^2 * 186,42 \text{ €/m}^2 * 1/1$	763 949,16
parcela č. 3282/14	$402,00 \text{ m}^2 * 186,42 \text{ €/m}^2 * 1/1$	74 940,84
parcela č. 3282/15	$4\,281,00 \text{ m}^2 * 186,42 \text{ €/m}^2 * 1/1$	798 064,02
parcela č. 3282/16	$193,00 \text{ m}^2 * 186,42 \text{ €/m}^2 * 1/1$	35 979,06
parcela č. 3282/17	$2\,709,00 \text{ m}^2 * 186,42 \text{ €/m}^2 * 1/1$	505 011,78
parcela č. 3282/18	$1\,305,00 \text{ m}^2 * 186,42 \text{ €/m}^2 * 1/1$	243 278,10
Spolu		10 033 497,24

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Zadáateľom znaleckého posudku je Hlavné mesto SR Bratislava. Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností v Bratislave, zapísaných na LV č. 3147 v k.ú. Rača - stavby s.č. 7634, 9369, 9370, 9371 a pozemok parc. č. 3282/2, /11, /12, /13, /14, /15, /16, /17, /18, za účelom zámény s Ministerstvom vnútra SR.

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

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; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Budova s.č. 7634 (škola)	49 102,42
Budova s.č. 9369 (internát)	31 895,56
Budova s.č. 9370 (dielne)	37 749,44
Budova s.č. 9371 (sklady a garáže)	1 160,93
Spolu stavby	119 908,35
Pozemky	
Pozemok v k.ú. Rača - parc. č. 3282/2 (3 359 m ²)	626 184,78
Pozemok v k.ú. Rača - parc. č. 3282/11 (24 542 m ²)	4 575 119,64
Pozemok v k.ú. Rača - parc. č. 3282/12 (12 933 m ²)	2 410 969,86
Pozemok v k.ú. Rača - parc. č. 3282/13 (4 098 m ²)	763 949,16
Pozemok v k.ú. Rača - parc. č. 3282/14 (402 m ²)	74 940,84
Pozemok v k.ú. Rača - parc. č. 3282/15 (4 281 m ²)	798 064,02
Pozemok v k.ú. Rača - parc. č. 3282/16 (193 m ²)	35 979,06
Pozemok v k.ú. Rača - parc. č. 3282/17 (2 709 m ²)	505 011,78
Pozemok v k.ú. Rača - parc. č. 3282/18 (1 305 m ²)	243 278,10
Spolu pozemky (53 822,00 m ²)	10 033 497,24
Všeobecná hodnota celkom	10 153 405,59
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	10 150 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Desaťmiliónovstopäťdesiat tisíc Eur	

Výsledná všeobecná hodnota sa zaokrúhľuje do 100 eur na celé eurá, nad 100 eur do 500 eur na celých päť eur, nad 500 eur do 5000 eur na celých desať eur, nad 5000 eur do 100.000 eur na celých sto eur, nad 100.000 eur do 1.000.000 eur na celých tisíc eur, nad 1.000.000 eur na celých desaťtisíc eur.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti, stanovená podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z., obsahuje obvykle aj daň z pridanej hodnoty. Aktuálna sadzba DPH je 20 % zo zdaniteľného plnenia (podľa zákona č. 222/2004 Z.z. v platnom znení).

.....
Znalecký posudok vypracoval, môže potvrdiť jeho správnosť a podať žiadané vysvetlenia v zmysle §17 ods. 7 zákona č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch, v znení neskorších predpisov a §16 ods. 2 Vyhlášky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch: Ing. Peter Skákala, PhD.
.....

V Bratislave, dňa 10.08.2021

.....
Ing. Peter Skákala, PhD.

osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti
a štatutárny orgán

IV. PRÍLOHY

Č. Popis	počet strán
1. Objednávka č. OTS2102251, SNM/21/050/MR, zo dňa 07.06.2021	1
2. Situácia s vyznačením predmetných parciel a stavby	3
3. Výpis z LV č. 3147, k.ú. Rača, zo dňa 06.08.2021	2
4. Kópia z katastrálnej mapy - Rača, z 06.08.2021	1
5. Územnoplánovacia informácia, zo dňa 16.06.2021	19
6. Nákres stavby s.č. 7634 (škola), Na pántoch 7, Bratislava	1
7. Nákres stavby s.č. 9369 (internát), Na pántoch 7, Bratislava	1
8. Nákres stavby s.č. 9370 (dielne a trafo), Na pántoch 7, Bratislava	1
9. Nákres stavby s.č. 9371 (sklady a garáže), Na pántoch 7, Bratislava	1
10. Archívne informácie z internetu, história stavieb	1
11. Fotografie stavieb a pozemku z miestnej obhliadky	4
Spolu	35

Vzhľadom na veľký rozsah príloh, použitých ako podklady pre vypracovanie znaleckého posudku, sú tieto uložené na prenosnom nosiči dát, ktorý je súčasťou znaleckého posudku (§17 zák. č. 382/2004 Z.z.).

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, Odhad hodnoty stavebných prác, pod evidenčným číslom 900266.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 90/2021.

Znalecká organizácia si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku /znaleckého úkonu.

Podpis štatutárneho orgánu