

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. OTS2102248, SNM/21/048/MR, zo dňa 07.06.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 71/2021

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností v k.ú. Dúbravka, zapísaných na LV č. 847, stavby s.č. 3084 a pozemkov C KN parc. č. 3423/10,11,2,143,150,151,154,79,81, za účelom zámény s Ministerstvom vnútra SR.

Počet strán (z toho príloh): 00 (CD)

Počet vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností v k.ú. Dúbravka, zapísaných na LV č. 847, stavby s.č. 3084 a pozemkov C KN parc. č. 3423/10,11,2,143,150,151,154,79,81.

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 30.06.2021.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje

Nehuteľnosť je ohodnotená ku dňu obhliadky 30.06.2021.

5. Podklady na vypracovanie doplnenia posudku

a) podklady dodané zadávateľom

- Objednávka č. OTS2102248, SNM/21/048/MR, zo dňa 07.06.2021
- Situácia s vyznačením predmetných parciel a stavby
- Projektová dokumentácia stavby, Stavoprojekt Bratislava, 1982

b) podklady získané znalcom

- Výpis z LV č. 847, k.ú. Dúbravka, zo dňa 04.07.2021
- Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 04.07.2021
- Situácia pozemkov a stavieb, podľa úradného portálu www.mapka.gku.sk
- Údaje z internetu o ponukových cenách nehnuteľností v danej lokalite
- Zistenia 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

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 obstarávacía 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. Dostupné cenové ponuky nemajú potrebný technický popis a rozdelenie ceny na stavbu a pozemok. 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

Predmetom znaleckého posudku sú nasledovné nehnuteľnosti vo vlastníctve Hlavného mesta SR, v k.ú. Dúbravka, zapísané na LV č. 847:

Pozemky registra C KN

- parc. č. 3423/10 - zast. plochy vo výmere 1477 m²
- parc. č. 3423/11 - zast. plochy vo výmere 18 m²
- parc. č. 3423/2 - zast. plochy vo výmere 8151 m²
- parc. č. 3423/143 - zast. plochy vo výmere 94 m²
- parc. č. 3423/150 - zast. plochy vo výmere 1 m²
- parc. č. 3423/151 - zast. plochy vo výmere 152 m²
- parc. č. 3423/154 - zast. plochy vo výmere 3 m²
- parc. č. 3423/79 - ostatné plochy vo výmere 1318 m²
- parc. č. 3423/81 - ostatné plochy vo výmere 116 m²

- Stavba súp. č. 3084, 18 - Budova technickej vybavenosti sídla (oblastná požiarňa stanica)

Podrobné (úplné) údaje o uvedených nehnuteľnostiach sú uvedené na liste vlastníctva v prílohe posudku.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia

Miestna obhliadka nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 30.06.2021. Na miestnej obhliadke bol zistený skutkový stav nehnuteľností, vrátane situácie okolia.

d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu dokumentácie so zisteným stavom

Skutkový stav stavby a pozemkov bol zistený na miestnej obhliadke. Stavba je vybudovaná podľa predloženej pôvodnej projektovej dokumentácie.

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 v k.ú. Dúbravka, zapísané na LV č. 847 - stavba s.č. 3084 a pozemok C KN parc. č. 3423/10,11,2,143,150,151,154,79,81.

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 požiarnej stanice

Predmetom ohodnotenia je stavba označená súpisným číslom 3084 v k.ú. Dúbravka, Bratislava IV.

Objekt prevádzkovej budovy oblastnej požiarnej stanice je vybudovaný vo vlastnom areáli, ktorý obsahuje administratívnu časť a pomocné prevádzky. Prevádzková časť stavby je na 1. poschodí spojená s administratívnou časťou pomocou spojovacej chodby. Pod administratívnou časťou stavby je vybudovaný kryt v suteréne (pôdorys 36x16 m, konštrukčná výška 3 m). Budova je založená na pätkách a pásoch z betónu, podkladný betón je vystužený oceľovou sieťovinou, vodorovná a zvislá hydroizolácia je 2x Sklobit. Z konštrukčného hľadiska je objekt montovaný revidovaný skelet, objekt má tri dilatácie. Konštrukčná výška prízemia je 4,80 m, 4,20 m a 3,60 m a 1. a 2. poschodia 3,30 m. Zastrešenie je plochou strechou.

Obvodové steny sú z pórobetónových dielcov, vnútorné nosné steny sú murované z pálených tehál, priečky sú pórobetónové z panelov zvislých, alebo murované z tehál. Stropné dosky sú z typových prefabrikátov. Strecha má tepelnú izoláciu z pórobetónových veľkorozmerových panelov, hr. 25 cm. Vonkajšie úpravy povrchov sú obkladom kabrincami hnedej farby, resp. obklad plechovými hliníkovými lamelami, tradičná omietka s náterom. Vnútorné omietky stien sú vápenocementové tradičné, náter bielou farbou. Výplne otvorov sú pôvodné kovové rámy s dvojitým zasklením, vnútorné dvere typové drevené do oceľových zárubní. Podlahy sú vyhotovené podľa účelu využitia miestností, teracové, PVC, keramická dlažba. Vykurovanie objektu je centrálné teplovodné, článkové kovové radiátory, vlastná plynová kotolňa je súčasťou stavby.

Podzemná povrchová voda je zachytávaná drenážou okolo objektu do kanalizácie. Stavba má samostatné pripojenia na vodu, kanalizáciu, elektriku a plyn. Kvalitatívne vyhotovenie jednotlivých častí stavby je hodnotené v štandardnom vyhotovení.

Vek stavby bol zistený podľa údajov uvedených v pôvodnej projektovej dokumentácii stavby (rok 1982). Podľa platnej vyhlášky pre ohodnocovanie stavieb (492/2004), za poškodenie sa nepovažuje fyzické alebo morálne starnutie jednotlivých konštrukcií alebo vybavení, ani dôsledky zanedbanej údržby hodnoteného objektu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 67 budovy požiarnych staníc a zbrojníc
KS: 1274 Ostatné budovy, inde neklasifikované

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
(531+1477+2124+152)*0,30	1 285,20
Spodná stavba	
16,0*36,0*3,0	1 728,00
Vrchná stavba	
administratíva (36*16)*(3,00+3,60+3,30+3,30)	7 603,20
požiarna zbrojnica (24*68)*(4,80+3,30)	13 219,20
spojovacia chodba (12*36)*3,30	1 425,60
pomocné prevádzky ((531+1477+2124+152)-(36*16+24*68+12*36))*4,20	6 904,80
Zastrešenie	
(531+1477+2124+152)*0,50	2 142,00
Obstavaný priestor stavby celkom	34 308,00

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,802 / 30,1260 = 93,01 \text{ €/m}^3$
 Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,993$ (montovaná z dielcov betónových tyčových)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	16,0*36,0	576		3,00	3
Nadzemné	1	531+1477+2124+152-432	3852	Repr.	4,20	4,2
Nadzemné	2	531+1477+2124+152-1644	2640	Repr.	3,30	3,3
Nadzemné	3	36*16	576	Repr.	3,30	3,3

Priemerná zastavaná plocha: $(3852 + 2640 + 576) / 3 = 2356,00 \text{ m}^2$
 Priemerná výška podlaží: $(576 * 3 + 3852 * 4,2 + 2640 * 3,3 + 576 * 3,3) / (576 + 3852 + 2640 + 576) = 3,73 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 2356) = 0,9302$
 Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,73) = 0,8630$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	8,08
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	17,18
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,09
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,07

5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,02
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,01
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,07
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,03
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,02
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,03
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,03
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,05
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,03
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,04
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,06
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,01
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,03
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,03
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,01
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,02
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,03
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,06
	Spolu	100,00		99,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 99,00 / 100 = 0,9900$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,558$

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]

$$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 2,558 * 0,9900 * 0,9302 * 0,8630 * 0,993 * 1,05$$

$$VH = 197,1474 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Budova požiarnej stanice	1982	39	41	80	48,75	51,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$197,1474 \text{ €/m}^3 * 34308,00 \text{ m}^3$	6 763 733,00
Technická hodnota	$51,25 \% z 6 763 733,00 \text{ €}$	3 466 413,16

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

Hodnotené nehnuteľnosti (stavba a pozemok) sa nachádzajú v Bratislave, v k.ú. Dúbravka, na Saratovskej, resp. na Agátovej ulici. Predmetné parcely sú zastavané stavbou pôvodnej oblastnej požiarnej stanice, alebo tvoria najbližšie okolie tejto stavby. V najbližšom okolí sa nachádzajú prevažne bytové domy, administratívne budovy, obchodné prevádzky, mestská infraštruktúra a miestne komunikácie. Dopravné možnosti ponúka mestská hromadná doprava so zastávkami MHD v dostupnej/bezprostrednej blízkosti. Dostupnosť centra mesta Bratislavy, jej ostatných mestských častí a dôležitých lokalít, zabezpečuje priľahlá Saratovská ulica. Miestna sieť hromadnej dopravy (autobusy a električky) 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 vybudované pripojenia na inžinierske a komunikačné siete (pitná voda, kanalizácia, električka, plyn, telefón, internet). Podľa názoru znalca je posudzovaná stavba problematická nehnuteľnosť, z dôvodu jej pôvodného technického stavu, zanedbanej údržby a potreby investovania do modernizácie.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Využitie hodnotenej nehnuteľnosti je v súčasnosti dané skutkovým stavom, t.j. ako pozemok, na ktorom je postavený pôvodný objekt oblastnej požiarnej stanice, ktorý v súčasnosti, okrem požiarnikov = Ministerstvo vnútra SR, využíva aj mestská polícia = Mesto Bratislava.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

Stavebný objekt počas celej svojej životnosti (od roku 1982) nebol modernizovaný a v rámci bežnej údržby boli niektoré časti stavby zanedbané (zatekanie do suterénu, praskliny strešnej konštrukcie, apod.). V najbližšej budúcnosti bude potrebné investovať do modernizácie objektu a vykonávať lepšie bežnú údržbu. Časť pozemku pod stavbou a dvorom, parcela reg. "E" č. 1063, nemá usporiadané vlastnícke vzťahy (list vlastníctva v registri "C" nie je založený).

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie bol použitý s ohľadom na charakter hodnotenej stavby postavenej 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 diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline a zohľadňuje aj veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ

nehnutelnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, a obsahuje aj DPH.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,50

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	II.	1,000	13	13,00
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,500	30	15,00
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	IV.	0,275	8	2,20
	nehuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	II.	1,000	7	7,00
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,500	6	3,00
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	1,000	10	10,00
	priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	1,500	9	13,50
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	III.	0,500	6	3,00
	vysoká hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,500	5	2,50
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,500	6	9,00
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				

11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	1,000	7	7,00
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	I.	1,500	7	10,50
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	I.	1,500	10	15,00
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,275	8	2,20
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,500	9	4,50
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnút.	II.	1,000	8	8,00
	zlepšenie podmienok existencie stavby v dobe dlhšej ako 5 rokov				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,275	7	1,93
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	II.	1,000	4	4,00
	zvýšený záujem o prenájom nehnuteľností				
19	Názor znalca	V.	0,050	20	1,00
	veľmi problematická nehnuteľnosť				
Spolu				180	132,33

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 132,33 / 180$	0,735
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 3\,466\,413,16 \text{ €} * 0,735$	2 547 813,67 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemok v k.ú. Dúbravka

Pozemok sa nachádza v Bratislave, v katastrálnom území Dúbravka, na Saratovskej a na Agátovej ulici. Jedná sa o pozemok, ktorý je čiastočne zastavaný stavbou nebytovej budovy (požiarna stanica) a čiastočne sa na ňom nachádzajú spevnené plochy a zelené plochy, v bezprostrednom okolí stavby označenej súpisným číslom 3084. Pozemok je umiestnený na okraji zastavaného

územia obce. Vlastník pozemku je aj vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku. Vlastníkom nehnuteľnosti je Hlavné mesto SR Bratislava.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc. č. 3423/10, 3423/11, 3423/2, 3423/143, 3423/150, 3423/151, 3423/154, 3423/79, 3423/81 a kde sa nachádza stavba so súp. č. 3084 v k. ú. Dúbravka (podľa vyznačenia v grafickej prílohe), funkčné využitie územia občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie. Západný okraj lokality je súčasťou plôch s funkčným využitím parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110, stabilizované územie, týmto okrajom prechádza aj hl. cyklotrasa. Východnou časťou areálu PZ Agátová prechádza verejný vodovod DN 400 mm a splaškový zberač S1, DN 400 mm.

Koeficient všeobecnej situácie vyjadruje umiestnenie pozemku v danej lokalite na území hlavného mesta. Koeficient intenzity využitia zohľadňuje využívanie pozemku pre konkrétny typ stavby, umiestnenej na tomto pozemku. 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 zvyšujúcich a koeficient redukujúcich faktorov, vyjadrujú vplyvy pôsobiace na zvýšenie, resp. zníženie hodnoty pozemku na danom mieste v súčasných podmienkach užívania.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3423/2	zastavaná plocha a nádvorie	8151,00	1/1	8151,00
3423/10	zastavaná plocha a nádvorie	1477,00	1/1	1477,00
3423/11	zastavaná plocha a nádvorie	18,00	1/1	18,00
3423/79	ostatná plocha	1318,00	1/1	1318,00
3423/81	ostatná plocha	116,00	1/1	116,00
3423/143	zastavaná plocha a nádvorie	94,00	1/1	94,00
3423/150	zastavaná plocha a nádvorie	1,00	1/1	1,00
3423/151	zastavaná plocha a nádvorie	152,00	1/1	152,00
3423/154	zastavaná plocha a nádvorie	3,00	1/1	3,00
Spolu výmera				11 330,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov	1,50
k _v koeficient intenzity využitia	6. nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,05

k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,05 * 1,00 * 1,10 * 1,30 * 1,50 * 1,00$	3,3784
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SH_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,3784$	224,29 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 3423/2	$8\,151,00 \text{ m}^2 * 224,29 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 828 187,79
parcels č. 3423/10	$1\,477,00 \text{ m}^2 * 224,29 \text{ €/m}^2 * 1/1$	331 276,33
parcels č. 3423/11	$18,00 \text{ m}^2 * 224,29 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 037,22
parcels č. 3423/79	$1\,318,00 \text{ m}^2 * 224,29 \text{ €/m}^2 * 1/1$	295 614,22
parcels č. 3423/81	$116,00 \text{ m}^2 * 224,29 \text{ €/m}^2 * 1/1$	26 017,64
parcels č. 3423/143	$94,00 \text{ m}^2 * 224,29 \text{ €/m}^2 * 1/1$	21 083,26
parcels č. 3423/150	$1,00 \text{ m}^2 * 224,29 \text{ €/m}^2 * 1/1$	224,29
parcels č. 3423/151	$152,00 \text{ m}^2 * 224,29 \text{ €/m}^2 * 1/1$	34 092,08
parcels č. 3423/154	$3,00 \text{ m}^2 * 224,29 \text{ €/m}^2 * 1/1$	672,87
Spolu		2 541 205,70

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností v k.ú. Dúbravka, zapísaných na LV č. 847, stavby s.č. 3084 a pozemkov C KN parc. č. 3423/10,11,2,143,150,151,154,79,81, za účelom zámeny 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 neprímeranou pohnutkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Budova požiarnej stanice	2 547 813,67
Pozemok v k.ú. Dúbravka - parc. č. 3423/2 (8 151 m ²)	1 828 187,79
Pozemok v k.ú. Dúbravka - parc. č. 3423/10 (1 477 m ²)	331 276,33
Pozemok v k.ú. Dúbravka - parc. č. 3423/11 (18 m ²)	4 037,22
Pozemok v k.ú. Dúbravka - parc. č. 3423/79 (1 318 m ²)	295 614,22
Pozemok v k.ú. Dúbravka - parc. č. 3423/81 (116 m ²)	26 017,64
Pozemok v k.ú. Dúbravka - parc. č. 3423/143 (94 m ²)	21 083,26
Pozemok v k.ú. Dúbravka - parc. č. 3423/150 (1 m ²)	224,29
Pozemok v k.ú. Dúbravka - parc. č. 3423/151 (152 m ²)	34 092,08
Pozemok v k.ú. Dúbravka - parc. č. 3423/154 (3 m ²)	672,87
Spolu pozemky (11 330,00 m ²)	2 541 205,70
Všeobecná hodnota celkom	5 089 019,37
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	5 090 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťmiliónovdeväťdesiattisíc Eur	

.....
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 14.07.2021

.....
Ing. Peter Skákala, PhD.

osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti
a štatutárny orgán

IV. PRÍLOHY

Č. Popis	počet strán
1. Objednávka č. OTS2102248, SNM/21/048/MR, zo dňa 07.06.2021	1
2. Situácia s vyznačením predmetných parciel a stavby	2
3. Výpis z LV č. 847, k.ú. Dúbravka, zo dňa 04.07.2021	41
4. Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Dúbravka	1
5. Situácia stavby podľa satelitnej mapy	2
6. Územnoplánovacia informácia, zo dňa 16.06.2021	19
7. Doklad o veku stavby, Stavoprojekt Bratislava, 1982	1
8. Nákres stavby s.č. 3084, Bratislava - Dúbravka	1
9. Fotografie z miestnej obhliadky	4
Spolu	72

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 71/2021.

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

Podpis štatutárneho orgánu