

Znalec: Ing. Viliam ANTAL,

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

Číslo spisu (objednávky): Obj. č. OTS1303666 z 20. 11. 2013

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 182 / 2013

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty prevádzkovej budovy s.č. 1645 s príslušenstvom a pozemkami p.č. 1185 a 1186, na Osuského ul. 10, katastrálne územie Petržalka, pre účel prevodu vlastníctva

Počet listov (z toho príloh): 35 (15)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 ks

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanovenia všeobecnej hodnoty prevádzkovej budovy s.č. 1645 s príslušenstvom a pozemkov p.č. 1185 a 1186, na Osuského ul. , katastrálne územie Petržalka, pre účel prevodu vlastníctva

2. Dátum vyžiadania posudku: 20. 11. 2013

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 27.11.2013

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 27.11. 2013

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1748 a 2159 k.ú. Petržalka , vytvorený cez katastrálny portál

Pasportizácia budovy r. 1991

Objednávka č. OTS 1303666 z 20.11.2013

5.2 Získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1748 a 2159 k.ú. Petržalka , vytvorený cez katastrálny portál

Kópia z katastrálnej mapy, na parc. č. 1186 k.ú. Petržalka vytvorená cez katastrálny portál

Obhliadka nehnuteľnosti

Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

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

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

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

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

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

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

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

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

Plánovaný prevod nehnuteľnosti.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ pozemku

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1748 - čiast. v k.ú. Petržalka. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č. 1185 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1508 m²

parc.č. 1186 zastavané plochy a nádvoria o výmere 2241 m²

B. Vlastníci:

1. Hlavné mesto SR Bratislava spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Ťarchy:

Podľa zápisu.

Iné údaje:

Podľa zápisu.

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 2159 - čiast. v k.ú. Petržalka. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Stavby:

s.č. 1645 na parcele 1185 MŠ Osuského 10

B. Vlastníci:

1. Hlavné mesto SR Bratislava spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Ťarchy:

Podľa zápisu.

Iné údaje:

Podľa zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 27.11.2013

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 27.11.2013

d) Technická dokumentácia:

Nevyžaduje sa

e) Údaje katastra nehnuteľností:

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

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

Stavby:

Budova s.č. 1645

Pozemky:

- parc. KN č. 1185 a 1186

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Stavby:

Polievací vodovod na pozemku p.č.1185 , ktorý je nefunkčný a jeho rozsah je neidentifikovateľný.

2. VÝPOČET ČASOVEJ HODNOTY

2.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

2.1.1 Budova s.č. 1645

POPIS STAVBY

Budova s.č.1645 , " Sanatórium AT" je umiestnená na pozemku parcela číslo 1185 katastrálne územie Bratislava Petržalka. Stavba je situovaná na adrese Bratislava , Osuského ul. č. 10.

Stavba je vytvorená ako dvojpodlažný nepodpivničený objekt s plochou strechou, ktorá bola pôvodne vybudovaná ako objekt materskej škôlky , realizovanej v rámci komplexnej bytovej výstavby na území Petržalky v druhej polovici sedemdesiatych rokov dvadsiateho storočia..

Základy na budove sú vybudované zo železobetónových monolitických základových pásov umiestnený do nezámrznej hĺbky.

Nosný konštrukčný systém je vybudovaný z montovaného tyčového skeletu , typ: revidovaný priemstavácky skelet v modulovej skladbe 600x600cm. Na stropné konštrukcie sú použité stropné panely typ PZD. Obvodový plášť budovy je vytvorený z veľkorozmerových porobetónových panelov v kombinácii s panelmi z oceľových rámov, s výplňou z prelamovaného pozinkovaného plechu a čadičovej vaty. Strecha na budove je plochá , pokrytá živичnou krytinou s natavovanými bituménových pásov. Vonkajšia fasáda budovy je upravené pôvodným silikátových nástrekom , dikoplast. Náterová hmota na fasádnych paneloch je vo veľkom rozsahu poškodená a opadaná /cca 40% /. Výplne okien a vonkajších dverí sú vyhotovené z ocelevohtiníkových profilov. Zasklenie okien je zdvojené, vonkajšie dvere sú zasklené len jednosklom. Klampiarske konštrukcie na budove sú zrealizované z pozinkovaného plechu s náterom. Na budove je inštalovaná bleskozvodová sústava , pre ochranu objektu pred bleskom. Podľa predložených podkladov pasportizácia 1991/, ale vizuálnej kontroly bleskozvodová sústava je poškodená, jednotlivé zvody nie sú pospájané, prípadne sú odpojené. Revízná správa o funkčnosti bleskozvodu nebola predložená.

Podlahy v budove majú povrch pokrytý lepenými podlahovými krytinami, v časti socialneho príslušenstva , WC , kuchyňa a umývárky sú podlahy pokryté keramickou dlažbou 10 / 10 cm. Na vonkajších lógiach sú podlahy pokryté teracovou dlažbou 20/20cm. Vnútorne priečky v budove sú prevážne vytvorené zo siporexových panelov, vnútorné povrchy stien sú upravené vápennou hladenou omietkou s maliarskym náterom. V socialnych zariadeniach a príslušenstve sú povrchy stien upravené olejovým náterom a časť povrchov stien má keramický obklad.

Vykurovanie v budove je ústredné napojené na sekundárnym rozvodom tepla na príslušný technoblok /výmeníková stanica/. Rozvody tepla v budove sú vybudované oceľovými trubkami a liatinovými výhrevnými telesami, typ KALOR. V budove je vybudovaný rozvod teplej a studenej úžitkovej vody. Rozvod plynu je zabezpečený do kuchyne na prízemí / I. nadz. podlažie / budovy.

V objekte pôvodnej MŠ je vybudovaný rozvod elektriny s normalizovaným napätím 3x380/220 V.

Svietidlá v jednotlivých miestnostiach budovy sú typové, pôvodné.

Budova Sanatória je napojená zemnou elektro prípojkou , káblom 4x35mm, na rozvod verejnej siete. Dĺžka prípojky je 62m.

Na základe posúdenia celkového technického stavu budovy Sanatória AT s ohľadom na dlhodobu nerealizovanú pravidelnú údržbu budovy , stanovujem jej celkovú životnosť na 65 rokov. Opotrebenie stavby je k súčasnej dobe 53,85 %

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
0,18*(31,0*25,70-6,0*18,0-6,0*12,0)	111,01
Vrchná stavba	
6,60*(31,0*25,70-6,0*18,0-6,0*12,0)	4 070,22
Zastrešenie	
0,35*(31,0*25,70-6,0*18,0-6,0*12,0)	215,85
Obstavaný priestor stavby celkom	4 397,08

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 €/m³**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]
Nadzemné	1	(31,0*25,70-6,0*18,0-6,0*12,0)	616,7	Repr. 3,3		3,3
Nadzemné	2	(31,0*25,70-6,0*18,0-6,0*12,0)	616,7	Repr. 3,3		3,3

Priemerná zastavaná plocha: $(616,7 + 616,7) / 2 = 616,70 \text{ m}^2$ **Priemerná výška podlaží:** $(616,7 * 3,3 + 616,7 * 3,3) / (616,7 + 616,7) = 3,30 \text{ m}$ **Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**k_{ZP} = 0,92 + (24 / 616,7) = 0,9589**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,3) = 0,9364**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 [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	7,34
2	Zvislé konštrukcie	19,00	1,00	19,00	19,89
3	Stropy	11,00	1,00	11,00	11,53
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,29
5	Krytina strechy	2,00	0,80	1,60	1,68
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,95	0,95	1,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,34
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,60	1,80	1,89
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,90	1,80	1,89
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,14

11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,14
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,95	4,75	4,98
14	Povrchy podláh	2,00	0,70	1,40	1,47
15	Vykurovanie	4,00	0,95	3,80	3,98
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,24
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,05
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,10
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,10
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,05
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,10
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,70	1,40	1,47
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,80	2,40	2,52
24	Výťahy	1,00	0,50	0,50	0,52
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,29
	Spolu	100,00		95,40	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 95,40 / 100 = 0,9540$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,220$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,10$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 78,84 \text{ €/m}^3 * 2,220 * 0,9540 * 0,9589 * 0,9364 * 0,993 * 1,10$$

$$VH = 163,7663 \text{ €/m}^3$$

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. 1645	1978	35	30	65	53,85	46,15

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$163,7663 \text{ €/m}^3 * 4397,08 \text{ m}^3$	720 093,52
Technická hodnota	$46,15 \% \text{ z } 720 093,52 \text{ €}$	332 323,16

2.2 PLOTY

2.2.1 Oplotenie areálu

Oplotenie areálu je vybudované z betónových základov a monolitckej betonovej podmurovky, na ktorej sú upevnené kovové plotové rámy výšky 89cm.

V oplotení sú vstupné vráta. Oplotenie bolo vybudované spolu s budovou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
 KS: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	129,80m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	129,80m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceleovej tyčoviny v ráme	126,20m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

Dĺžka plotu: $29,50+51,8+48,50 = 129,80$ m

Pohľadová plocha výplne: $141,8*0,89 = 126,20$ m²

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie areálu	1978	35	5	40	87,50	12,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(129,80m * 53,98 €/m + 126,20m^2 * 14,44 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks) * 2,220 * 1,10$	22 168,60
Technická hodnota	$12,50 \% z 22 168,60 €$	2 771,08

2.3 VONKAJŠIE ÚPRAVY**2.3.1 Spevnené plochy - terasa I.**

Spevnená plocha z teracovej dlažby vybudovaná ako vonkajšia terasa

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.5. Plochy s povrchom dláždeným - ostatné
Položka: 8.5.f) Z keramickej dlažby - kladené do betónu
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $550/30,1260 = 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $11,60 * 5,94 = 68,9 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy - terasa I.	1978	35	5	40	87,50	12,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$68,9 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,220 * 1,10$	3 072,31
Technická hodnota	$12,50 \% \text{ z } 3 072,31 \text{ €}$	384,04

2.3.2 Spevnené plochy - terasa II.

Spevnená plocha z teracovej dlažby vybudovaná ako vonkajšia terasa

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.5. Plochy s povrchom dláždeným - ostatné
Položka: 8.5.f) Z keramickej dlažby - kladené do betónu
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $550/30,1260 = 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $6,0 * 5,94 = 35,64 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy - terasa II.	1978	35	5	40	87,50	12,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$35,64 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,220 * 1,10$	1 589,22
Technická hodnota	$12,50 \% \text{ z } 1 589,22 \text{ €}$	198,65

2.3.3 Spevnené plochy - terasa III.

Spevnená plocha z teracovej dlažby vybudovaná ako vonkajšia terasa

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod:	8.5. Plochy s povrchom dláždeným - ostatné
Položka:	8.5.f) Z keramickej dlažby - kladené do betónu
Kód KS:	2112 Miestne komunikácie
Kód KS2:	2111 Cestné komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$550/30,1260 = 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	$6,0 * 5,98 = 35,88 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,220$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy - terasa III.	1978	35	5	40	87,50	12,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$35,88 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,220 * 1,10$	1 599,92
Technická hodnota	$12,50 \% \text{ z } 1 599,92 \text{ €}$	199,99

2.3.4 Asfaltová plocha

Asfaltová plocha vybudovaná pre loptové hry

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.6. Plochy s povrchom asfaltovým
Položka: 8.6.a) Liaty asfalt hr. 30 mm, podklad betónový obalované kamenivo
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $450/30,1260 = 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $18,2 * 9,74 = 177,27 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Asfaltová plocha	1978	35	3	38	92,11	7,89

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$177,27 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,220 * 1,10$	6 467,43
Technická hodnota	$7,89 \% \text{ z } 6 467,43 \text{ €}$	510,28

2.3.5 Chodník I.

Asfaltový chodník v dvornej časti sanatória

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.6. Plochy s povrchom asfaltovým
Položka: 8.6.a) Liaty asfalt hr. 30 mm, podklad betónový obalované kamenivo
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $450/30,1260 = 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $2,35 * 12,0 = 28,2 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Chodník I.	1978	35	3	38	92,11	7,89

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	28,2 m ² ZP * 14,94 €/m ² ZP * 2,220 * 1,10	1 028,83
Technická hodnota	7,89 % z 1 028,83 €	81,17

2.3.6 Chodník II.

Asfaltový chodník v dvornej časti sanatória

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.6. Plochy s povrchom asfaltovým
Položka: 8.6.a) Liaty asfalt hr. 30 mm, podklad betónový obal'ované kamenivo
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $450/30,1260 = 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $2,13*36,25 = 77,21 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Chodník II.	1978	35	3	38	92,11	7,89

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	77,21 m ² ZP * 14,94 €/m ² ZP * 2,220 * 1,10	2 816,89
Technická hodnota	7,89 % z 2 816,89 €	222,25

2.3.7 Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka od budovy po napojenie v ulici na verejný rozvod.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocel'ové potrubie
Položka: 1.2.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navš'tavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$1800/30,1260 = 59,75 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	21,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,220$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1978	35	5	40	87,50	12,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$21 \text{ bm} * 59,75 \text{ €/bm} * 2,220 * 1,10$	3 064,10
Technická hodnota	$12,50 \% \text{ z } 3 064,10 \text{ €}$	383,01

2.3.8 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka od budovy sanatória, po napojenie v ulici

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod:	2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka:	2.1.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$1060/30,1260 = 35,19 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	46 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,220$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1978	35	5	40	87,50	12,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$46 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 2,220 * 1,10$	3 952,96
Technická hodnota	$12,50 \% \text{ z } 3 952,96 \text{ €}$	494,12

2.3.9 Plynová prípojka

Plynová prípojka od budovy po napojenie v ulici na verejný rozvod.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm
Kód KS: 2221 Miestne plynovody
Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 53 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	1978	35	3	38	92,11	7,89

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$53 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,220 * 1,10$	1 826,20
Technická hodnota	$7,89 \% \text{ z } 1 826,20 \text{ €}$	144,09

2.3.10 Elektro prípojka

Zemná prípojka elektro vybudovaná od budovy sanatória po rozvodnú skriňu pri technobloku

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.1) kábelová prípojka zemná Al 4*35 mm*mm
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $490/30,1260 = 16,27 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 9,76 €/bm
Počet merných jednotiek: 62 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektro prípojka	1978	35	5	40	87,50	12,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$62 \text{ bm} * (16,27 \text{ €/bm} + 0 * 9,76 \text{ €/bm}) * 2,220 * 1,10$	2 463,34
Technická hodnota	12,50 % z 2 463,34 €	307,92

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Budova s.č. 1645	720 093,52	332 323,16
Oplotenie areálu	22 168,60	2 771,08
Spevnené plochy - terasa I.	3 072,31	384,04
Spevnené plochy - terasa II.	1 589,22	198,65
Spevnené plochy - terasa III.	1 599,92	199,99
Asfaltová plocha	6 467,43	510,28
Chodník I.	1 028,83	81,17
Chodník II.	2 816,89	222,25
Vodovodná prípojka	3 064,10	383,01
Kanalizačná prípojka	3 952,96	494,12
Plynová prípojka	1 826,20	144,09
Elektro prípojka	2 463,34	307,92
Celkom:	770 143,32	338 019,76

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Budova sa nachádza na Osuského ulici v MČ Petržalka, v zastavanom sídlisku. Dom je samostatne stojaci, má dve nadzemné podlažia. Od centra mesta Bratislavy, je lokalita vzdialená približne 4 km (centrum mesta a lokalita) a dopravné spojenie je mestskou autobusovou dopravou, pričom čas jazdy je približne do 15 min.

V okolí domu je kompletná občianska vybavenosť, v blízkosti sú obchody, obchodné domy, banky a občianska vybavenosť (úrady) MČ Bratislava Petržalka.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Budova nie je využívaná na projektovaný účel MŠ. Jej využívanie bolo v r. 1991 zmenené. Stavba slúži ako sanatórium AT.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Stavba sa nachádza v zlom technickom stave, pre jej ďalšie užívanie je nevyhnutná rekonštrukcia.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Prevádzkový objekt - Sanatórium AT sa nachádza v Mestskej časti Petržalka, na Osuského ul. Stavba bola pôvodne vybudovaná ako MŠ v rámci KBV na území Petržalky

V roku 1991 bola jej funkcia zmenená a objekt je využívaný ako Sanatórium AT.

Stavba je umiestnená v zastavanom sídlisku Zrkadlový Háj. Budova nemá samostatné parkovacie plochy.

Na základe technického stavu a polohy posudzovanej nehnuteľnosti stanovujem koeficient polohovej diferenciacie hodnotou 0,50

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,5

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	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,275	13	3,5750
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,000	30	30,0000
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti				
	nehuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,275	8	2,2000
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	1,000	7	7,0000
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,500	6	3,0000
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,500	10	5,0000
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,500	9	13,5000
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	vysoká hustota obyvateľstva	III.	0,500	6	3,0000
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				

	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,500	5	2,5000
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,500	6	9,0000
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, kábelová televízia	I.	1,500	7	10,5000
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	1,500	7	10,5000
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.	1,500	10	15,0000
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,275	8	2,2000
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,000	9	9,0000
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehuť.				
	bez zmeny	III.	0,500	8	4,0000
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,050	7	0,3500
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,275	4	1,1000
19	Názor znalca				
	problematická nehnuteľnosť	IV.	0,275	20	5,5000
	Spolu			180	136,93

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 136,93 / 180$	0,761
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 338\,019,76 \text{ €} * 0,761$	257 233,04 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Zastavané plochy

POPIS

Pozemok parcela číslo 1185 a 1186 sa nachádza v intraviláne Mestskej časti Bratislava - Petržalka, k.ú. Petržalka. Prístup na pozemky je z Osuského ulice.

Pozemky sú umiestnené v obytnom sídlisku Háje, ktoré bolo vybudované v rokoch 1977 - 1983.

Pozemok parc. č. 1185 je zastavaný stavbou sanatória a p.č. 1186 slúži ako dvor a spoločne tvoria uzavretý areál.

Stanovenie koeficientov polohovej diferenciacie :

Koeficient všeobecnej situácie, pre predmetnú lokalitu je v intervale 1,0 -1,3

- pre uvedenú lokalitu stanovujem strednú hodnotu 1,1 jedná sa o územie so zástavbou prevažne bytových objektov v kombinácii s funkciou služieb - občianska vybavenosť

Koeficient intenzity využitia je so zástavbou prevažne objektov pre bývanie a občianskej vybavenosti je daný hodnotou 1,0

Koeficient dopravných vzťahov pre dané územie daný hodnotou 1,0 z dôvodu , že územie má dostupnosť peši do centra mestskej časti v čase 10 min.

Koeficient obchodnej a priemyselnej intenzity / interval 1,2 - 1,5 /

Pre predmetné územie so zástavbou bytových domov a objektov služieb je stanovujem hodnotou 1,5

Koeficient technickej infraštruktúry pozemku - interval 1,3 - 1,5

v okolí pozemku sú vybudované všetky inžinierske siete, a pozemok ma dobré napojenie na miestne komunikácie, hodnotu koeficientu stanovujem vo výške 1,45

Koeficient zvyšujúcich faktorov 1,0 - 3,0

Pozemok je zastavaný stavbou sanatória a dvor pri budove, pozemok nie je ho možné využiť v súčasnej dobe iným spôsobom. Koeficient stanovujem hodnotou 1,0

Koeficient negatívnych faktorov 0,2 - 1,0

Neuvažujem , lebo sa nevyskytujú.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1185	zastavaná plocha a nádvorie	1508	1508,00	1/1	1508,00
1186	zastavaná plocha a nádvorie	2241	2241,00	1/1	2241,00
Spolu výmera					3 749,00

Obec: Bratislava

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie		1,10
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	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,45

k_z koeficient zvyšujúcich faktorov		1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov		1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,45 * 1,00 * 1,00$	1,9140
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,9140$	127,07 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 3\,749,00 \text{ m}^2 * 127,07 \text{ €/m}^2$	476 385,43 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 1185	191 621,56
parcels č. 1186	284 763,87
Spolu	476 385,43

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou : 257 233,04 €
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 476 385,43 €
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Budova s.č. 1645	252 897,93
Oplotenie areálu	2 108,79
Spevnené plochy - terasa I.	292,25
Spevnené plochy - terasa II.	151,17
Spevnené plochy - terasa III.	152,19
Asfaltová plocha	388,32
Chodník I.	61,77
Chodník II.	169,13
Vodovodná prípojka	291,47
Kanalizačná prípojka	376,03
Plynová prípojka	109,65
Elektro prípojka	234,33
Pozemky	
Zastavané plochy - parc. č. 1185 (1 508 m ²)	191 621,56
Zastavané plochy - parc. č. 1186 (2 241 m ²)	284 763,87
Spolu VŠH	733 618,47
Zaokrúhlená VŠH spolu	734 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **734 000,00 €**
 Slovom: **Sedemstotridsaťštyritisíc Eur**

V Bratislava dňa 16.12.2013

Ing. Viliam Antal

IV. PRÍLOHY

- List vlastníctva 2x
- Pôdorys podlaží a rez
- Fotodokumentácia
- Snímka z katastrálnej mapy
- Preukázanie veku stavby

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľnosti, evidenčné číslo znalca 910034

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 182/2013 znaleckého denníka č. 1/ 2013

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 182/2013