

Bratislavský samosprávny kraj
Odbor sociálnych vecí

SPRIEVODNÝ LIST – INTERNÁ POŠTA

Určené pre :	JUDr. Matúš Šaray - vedúci právneho oddelenia
---------------------	---

Vec: Stanovisko

Vážený pán vedúci,

dovoľujeme si Vám zaslať stanovisko k materiálu „Návrh na určenie prebytočného majetku a vyhlásenie OVS na predaj nehnuteľného majetku – Detského sanatória, Kudláková ulica č. 7, Bratislava – Dúbravka“, nakoľko členovia komisie ZaSV požiadali na jej rokovaní dňa 19.1.2015 odbor sociálnych vecí o stanovisko. k vhodnosti využitia budovy na poskytovanie sociálnych služieb a v prípade vhodnosti, aké sú možnosti získania finančných prostriedkov na jej rekonštrukciu.


K uvedenému uvádzame, že budova na Kudlákovej ulici t.č. nespĺňa podmienky bezbariérovosti, dispozične nie je riešená tak, aby vyhovovala potrebám na poskytovanie sociálnych služieb, na niektorých miestach je zatečená a podľa prevádzkovateľa pána Gudabu si vyžaduje aj kompletnú opravu rozvodov.

V prípade poskytovania sociálnych služieb by objekt vyžadoval rozsiahlejšiu rekonštrukciu. Odporúčame najprv zhodnotiť, či je vôbec možné ju kompletne prerobiť na bezbariérové prostredie (sú tam na niektorých miestach napr. veľmi úzke chodby) a taktiež zhodnotiť adekvátnosť, hospodárnosť a účelnosť prípadne vynaložených finančných prostriedkov na rekonštrukciu. Odbor sociálnych služieb nedisponuje finančnými prostriedkami na opravu a rekonštrukciu tohto objektu.

S pozdravom

Vykonať:	Termín splnenia:
- vybaviť, pripraviť písomnú odpoveď	
- vybaviť priamo, nie písomnou formou	
- iné	
- informovať vedúceho odboru o splnení	

V Bratislave, dňa 27.1.2015


Mgr. Michaela Šopová
riadiťka odboru sociálnych vecí

Danica Harmaniaková

Od: Roman Csabay
Odoslané: 26. januára 2015 16:00
Komu: Danica Harmaniaková
Predmet: RE: príprava podkladov do zastupiteľstva - súrne !!!!!
Prílohy: SUŠ SV prenájom priestorov.rtf

Dobry den,

v prílohe zasielam vyjadrenie OSMS k Vaším otázkam

S pozdravom

Ing. Roman Csabay
riaditeľ Odboru školstva, mládeže a športu
Bratislavský samosprávny kraj
Sabinovská 16, 820 05 Bratislava 25
02/48264801
0903220591
roman.csabay@region-bsk.sk

From: Danica Harmaniaková
Sent: Monday, January 26, 2015 2:58 PM
To: Roman Csabay
Cc: Tibor Varga
Subject: príprava podkladov do zastupiteľstva - súrne !!!!!
Importance: High

Dobrý deň p. riaditeľ,
pre krátkosť času poprosím o vyjadrenie mailom prečo Dielne umeleckej školy na Sklenárovej ulici v BA – Karlova Ves, nevyužívajú objekty, ktoré boli vyhlásené za prebytočné v majetku BSK a platia vysoké nájomné v prenajatých priestoroch. Otázka p. poslankyne Zemanovej je podaná v súvislosti s prípravou materiálu - vyhlásenia prebytočnosti a OVS za účelom predaja nehnuteľného majetku – Detského sanatória na Kudlárovej ulici č. 7, v Bratislave – Dúbravke. Boli by prípadne uvedené priestory využiteľné pre umeleckú školu? Poprosím o odpoveď ešte dnes.

S pozdravom

Mgr. Danica Harmaniaková
Oddelenie právne
Úrad Bratislavského samosprávneho kraja
tel. 02/4826 4218 fax 02/4826 4385
e- mail: dharmaniakova@region-bsk.sk
www.region-bsk.sk

Stredná umelecká škola scénického výtvarníctva, Sklenárova 7 v Bratislave má celoslovenskú pôsobnosť a v tomto školskom roku ju navštevuje 326 žiakov. Škola pripravuje na povolanie žiakov v ôsmich študijných odboroch a pracovisko na Borskej ulici 2 je využívané na zabezpečenie riadnej výučby výtvarných predmetov, umeleckej praxe a mimovyučovacej činnosti žiakov.

Stredná umelecká škola scénického výtvarníctva má objekt na Borskej ul. č. 2 zmluvne prenajatý od mestskej časti Karlova Ves na 20 rokov od roku 2002 (prenájom sa uskutočnil ešte pred tým, ako prešla uvedená škola do pôsobnosti BSK), prenájom v zmysle platnej nájomnej zmluvy skončí v roku 2022.

Prenájomom uvedených priestorov škola riešila viacero problémov, ktoré vznikli zánikom vyučovacích priestorov v Umelecko-dekoračných dielňach SND, v podniku Umelecké remeslá Bratislava a odobratím objektu praktického vyučovania na Učiteľskej ulici v Podunajských Biskupiciach pre potreby Detského domova.

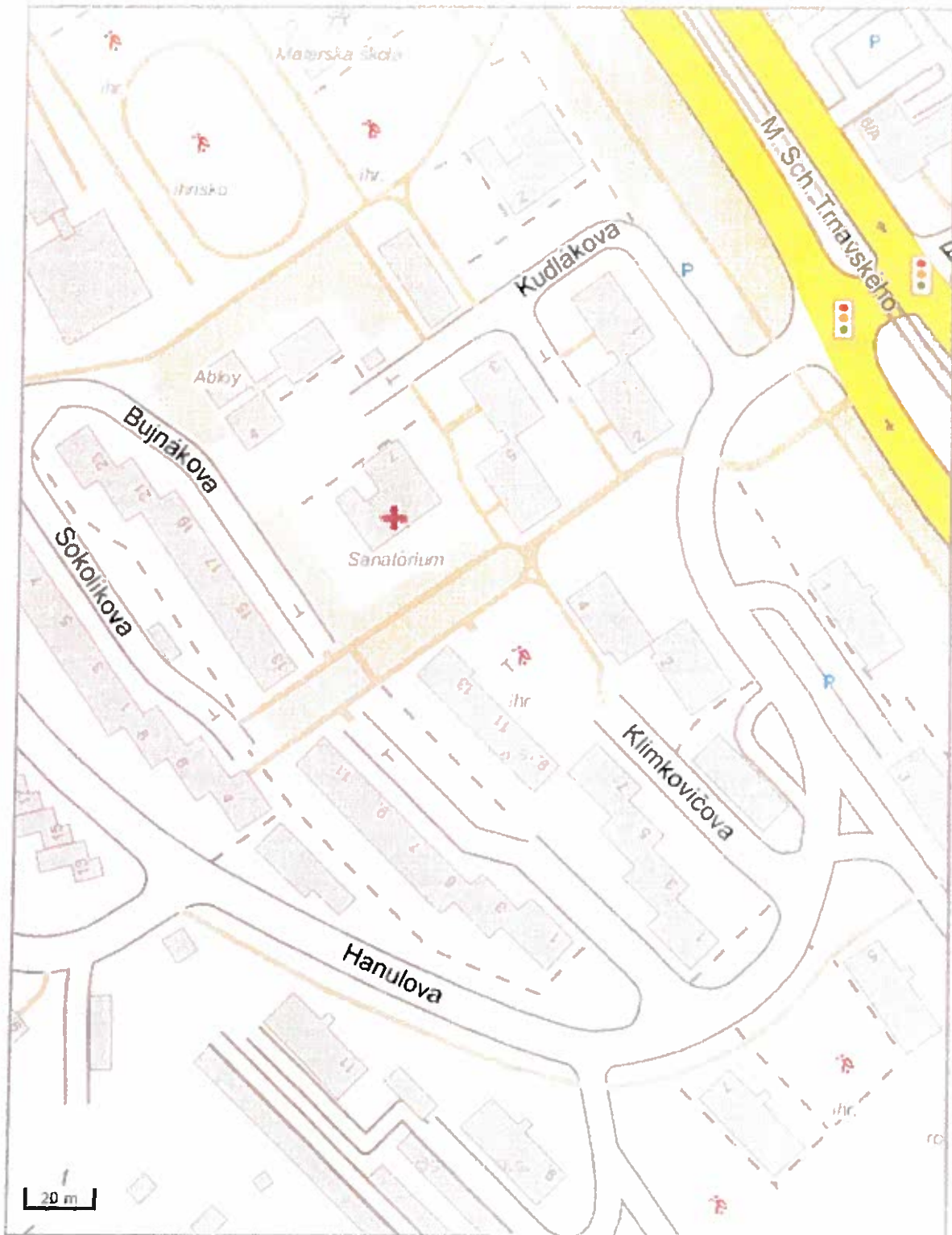
V prenajatých priestoroch na Borskej ulici je v súčasnosti nasledovné priestorové vybavenie pre zabezpečenie výchovno-vzdelávacieho procesu: 10 ateliérov, 5 bezpečnostne povinne oddelených pracovísk pre realizáciu špecifických technologických úprav, 6 šatní, 10 oddelených skladových priestorov, zborovňa pre 20 pedagogických zamestnancov, ochrana objektu. Celková plocha prenajatých priestorov je 3 500 m², z toho plochu vnútorných priestorov tvorí 1 200 m². Vonkajšie priestory slúžia na výtvarnú tvorbu v exteriéroch.

Prest'ahovanie veľkej časti praktického vyučovania žiakov do priestorov na Borskej ul. č. 2 a úprava týchto priestorov boli pre školu mimoriadne nákladné. Okrem finančných nákladov vynaložili na sťahovanie a úpravu priestorov zamestnanci školy stovky hodín svojpomocnej práce a žiaci školy sa podieľali na týchto činnostiach stovkami hodín brigádnickej práce.

Vybudovanie nových ateliérov praktického vyučovania je organizačne, časovo a materiálne veľmi náročný proces - rekonštrukcia a úprava priestorov by stála, podľa vyjadrenia školy (v závislosti od objektu), cca 150 000 Eur. Priestorová zmena vyžaduje predovšetkým vhodný objekt. Ateliéry musia mať pri sebe vybudované oddelené priestory pre špecifické činnosti (nutné vetranie, rozvody vody, široké odpady), sklady materiálu a sklady žiackych prác, šatne pre žiakov, rozvody elektrickej energie k žiackym pracoviskám v odboroch scénické výtvarníctvo - kostýmová tvorba a tvarovanie dreva s trojfázovým 380V rozvodom, plynovým rozvodom k žiackym pracoviskám v odbore výtvarné spracúvanie kovov a drahých kameňov - zlatníctvo a strieborníctvo.

Súčasne však, uvedomujúc si zodpovednosť za odbornú prípravu študentov, škola nemá v aktuálnej ekonomickej situácii iné možnosti zabezpečiť všetky podmienky pre plnohodnotný výchovno-vzdelávací proces na požadovanej odbornej a pedagogickej úrovni, nakoľko vybudovanie nových ateliérov pre praktické vyučovanie by si vyžadovalo špecifický priestor a vysoké finančné náklady. Sťahovaním by sa zvýšila aj náročnosť cestovania ako aj časová dostupnosť žiakov do iných priestorov - ateliérov.

WEB-GIS,



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

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

Číslo spisu (objednávky): 56/2014

0534/14/EO

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 56/2014



Vo veci: zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: Sanatórium Kudláková 7, súp. č. 1848 na parc. č. 2243 s príslušenstvom a pozemky parc. č. 1007/49, 1007/50, zapísané vo výpise z LV č. 3794 v kat. ú. Dúbravka, za účelom katastrálne konanie - prevodu vlastníckeho práva k ohodnocovaným nehnuteľnostiam.

Počet strán (z toho príloh): 31 (17)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Zistiť všeobecnú hodnotu nehnuteľností: Sanatórium Kudláková 7, súp. č. 1848 na parc. č. 2243 s príslušenstvom a pozemky parc. č. 1007/49, 1007/50, zapísané vo výpise z LV č. 3794 v kat. ú. Dúbravka, za účelom katastrálne konanie - prevodu vlastníckeho práva k ohodnocovaným nehnuteľnostiam.

2. Dátum vyžiadania posudku: 30.9.2014

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 3.10.2014

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 3.10.2014

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka č. 0534/14/EO zo dňa 30.9.2014 - originál.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.3794, kat.ú. Rača zo dňa 13.10.2014, vytvorený cez kataster portál - originál.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. zákazky 27695/2014, kat.ú. Dúbravka zo dňa 14.10.2014, - originál.
- Potvrdenie o vydaní rozhodnutia o pridelení súpisného, orientačného čísla stavbe - vydané 29.1.1999, Mestskou časťou Bratislava - Dúbravka - kópia.
- Kolaudačné rozhodnutie č: Výst. 326/4766/90/H zo dňa 21.12.1990, ktoré vydal Obvodný národný výbor Bratislava IV - kópia.

5.2 Získané znalcom:

- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu - originál.
- Fotodokumentácia zo dňa 3.10.2014

6. Použitý právny predpis:

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

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

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

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

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

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

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

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

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

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

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť: Katastrálne konanie - prevod vlastníckeho práva k ohodnocovaným nehnuteľnostiam.

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. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože nehnuteľnosť, resp. stavba v technickom stave a danom účele na ktorý bola využívaná nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby boli pokryté jej prevádzkové náklady a aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacía metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Použitie rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použitie sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrtrok 2014, kcú = 2,242.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.3794 v kat.ú. Dúbravka v popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C":

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1848 nie je evidovaný na liste vlastníctva.

Stavby:

San. Kudláková 7 súp. č. 1848 na parc. č. 2243/49
12 - Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia

B. Vlastníci:

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

Tituly nadobudnutia LV:

Žiadosť č. 4793/2002 z 12.12.2002 - Delimitačný protokol z 14.8.2002 - Vz 2247/03.

Žiadosť č. 4793/2002 z 12.12.2002 - Delimitačný protokol z 14.8.2002 - Vz 2362/03.

Žiadosť č. 4793/2002 z 12.12.2002 - Delimitačný protokol z 9.8.2002 - Vz 2819/03.

Žiadosť č. 4793/2002 z 9.12.2002 - Delimitačný protokol z 14.8.2002 - Vz 2821/03.

Žiadosť č. 2060/2003 z 17.3.2003 - Delimitačný protokol z 17.3.2003 - Vz 2847/03.

C. Ťarchy: Bez zápisu.

Iné údaje: Žiadosť o zápis zmeny adresy sídla. Zápis GP č. 100/2008

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 3.10.2014 za účasti znalca a 17.10.2014 za účasti pána Ing. Gubalu.
- Zameranie vykonané dňa 17.10.2014
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 3.10.2014 a 17.10.2014

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom nebola poskytnutá projektová dokumentácia stavby. Boli poskytnuté doklady o veku stavby: kolaudačné rozhodnutie a doklad o pridelení súpisného čísla.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľnosti boli porovnané so skutočným stavom. Zistené neboli rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra. Právny vzťah k parcele na ktorej leží ohodnocovaná nehnuteľnosť súp. č. 1848 nie je evidovaný na liste vlastníctva.

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

Stavby: Sanatórium Kudláková 7, súp. č. 1848 na parc. č. 2243

Príslušenstvo: oplotenie, prípojka vody, prípojka kanalizácie, prípojka elektriny, prípojka plynu, spevnené plochy, oporný múr.

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

Pozemok parc. č. 2243, kat. ú. Dúbravka.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Sanatórium Kudláková 7, súp č. 1848, kat. ú. Dúbravka.

Dispozícia: objekt s jedným nadzemným podlažím bol využívaný ako zariadenie detského sanatória v ktorom sú situované: na 1.NP - zádverie, 2x predsieň, átrium, ambulancie, detská miestnosť, 1x spálňa pre deti, 2x umyváreň, sklady materiálu, sklad potravín, sklad hračiek, kuchyňa, WC pre personál, WC pre deti, 2x schodiskový priestor, 4x lodžia. Na 2. NP - 2x schodiskový priestor, 2x očná ambulancia, detská miestnosť, spálňa pre deti, 4x lodžia, umyváreň, WC, jedáleň, šatňa pre deti, kuchynka, herňa, čakáreň, 2x kancelárie, chodba, šatňa a umyváreň pre personál.

Vek nehnuteľnosti, technický stav a opotrebenie: Pôvodný objekt bol podľa informácií poskytnutých od zástupcu zadávateľa znaleckého posudku v užívaní približne od roku 1974. Kolaudačné rozhodnutie č. Výst. 326/4766/90/H po vykonanej rekonštrukcii je z roku 1990. Od kolaudácie v roku 1990 bola na objekte vykonávaná výmena okien, zateplenie obvodového plášťa, rekonštruované sociálne zariadenia detí. Vzhľadom na vek nehnuteľnosti a vzhľadom na vykonané rekonštrukcie a opravy som pre výpočet opotrebenia zvolil analytickú metódu, ktorá najvernejšie vystihuje jeho opotrebenie.

Konštrukčné vyhotovenie: Objekt je založený na základových pásoch z prostého betónu, izolácie proti vode a zemnej vlhkosti sú vyhotovené. Zvislé nosné konštrukcie sú kombináciou murovaných a prefabrikovaných konštrukcií z tehál. Obvodové steny sú zateplené kontaktným zatepľovacím systémom. Stropy sú pôvodné oceľobetónové. Vonkajšie omietky sú zdrsnené. Vnútorne omietky sú vápenné hladké, na chodbách emailový náter. Strecha je plochá jednoplášťová s klasickým poradím vrstiev. Klampiarske konštrukcie sú úplné z pozinkovaného plechu. Okná sú plastové zdvojené s izolačným dvojsklom. Interiérové dvere sú drevené hladké s náplňou. Podlahy sú z PVC a keramických dlažieb, PVC. Vykurovanie a príprava TUV je ústredné z centrálného zdroja mimo objekt. Obklady v soc. zariadeniach a WC sú z keramických belninových obkladačiek. Kuchynky a kuchyňa sú vybavené pôvodnými štandardnými kuchynskými linkami na báze drevotriekových dosák, zariadenie kuchyne je pôvodné. Objekt má vybudovaný hromozvod, je pripojený na verejný rozvod vody, verejnú kanalizáciu, rozvod elektrickej energie 220V/380V.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE:

Pôvodná stavba z roku 1990:

Vek:

2014-1974 = 40 r.

Výpočet opotrebenie analytickou metódou:

č.	Názov	cenový podiel	Opotrebenie [%]	P*Op/100
1	Základy vrát. zemných prác	5,89	35,00	2,06
2	Zvislé konštrukcie	15,73	40,00	6,29
3	Stropy	7,86	40,00	3,14
4	Zastrešenie bez krytiny	5,89	10,00	0,59
5	Krytina strechy	1,96	10,00	0,20
6	Klmpiarske konštrukcie	0,98	10,00	0,10
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,88	35,00	2,41
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,68	5,00	0,18
9	Vnútorné keramické obklady	3,24	5,00	0,16
10	Schody	2,95	40,00	1,18
11	Dvere	3,93	50,00	1,97
12	Vráta	0,00	0,00	0,00
13	Okná	7,37	5,00	0,37
14	Povrchy podláh	2,95	50,00	1,48
15	Vykurovanie	4,91	35,00	1,72
16	Elektroinštalácia	5,89	40,00	2,36
17	Bleskozvod	0,98	5,00	0,05
18	Vnútorný vodovod	2,95	40,00	1,18
19	Vnútorná kanalizácia	2,95	40,00	1,18
20	Vnútorný plynovod	0,98	40,00	0,39
21	Ohrev teplej vody	1,96	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	1,96	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,93	40,00	1,57
24	Výtahy	0,25	65,00	0,16
25	Ostatné	3,93	30,00	1,18
	Opotrebenie stavby			29,92%

ZATRIEDENIE STAVBY:

JKSO: 801 17 budovy dojčenských ústavov, detských domovov pre deti do troch rokov a detských ozdravovní

KS: 1264 Nemocničné budovy a zdravotnícke zariadenia

Rozpočtový ukazovateľ: 2 587 / 30,1260 = 85,87 EUR/ m³

Koeficient konštrukcie: monolitická betónová plošná: K_k = 1,132

VÝPOČET KOEFICIENTU VPLYVU ZASTAVANEJ PLOCHY A KONŠTRUKČNEJ VÝŠKY OBJEKTU:

Podlažie	č.	Výpočet ZP	ZP	Repr.	Výpočet výšky(h)	h
Nadzemné	1	25,38*13,475+3,60*13,90+6,225*13,50+6,20*6,75	517,92	Repr.	3,30	3,3
Nadzemné	2	25,38*13,475+3,60*13,90+6,225*13,50+6,20*6,75-2,10*2,10	513,51	Repr.	3,30	3,3

Priemerná zastavaná plocha: (517,92 + 513,51) / 2 = 515,72 m²

Priemerná výška podlaží: (517,92*3,3 + 513,51*3,3) / (517,92 + 513,51) = 3,30 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: K_{zp}=0,92+(24/515,72)= 0,9665

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

VÝPOČET KOEFICIENTU VPLYVU VYBAVENIA OBJEKTU:

č.	Názov	Gen. podiel RU [%] CPI	Koef. štand. KSi	Úprava podielu CPI*KSi	Gen. podiel hodn. stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsled. podiel prvku na dokonč. [%]
Konštrukcie podľa RU:							
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	5,89	100	5,89
2	Zvislé konštrukcie	16,00	1,00	16,00	15,73	100	15,73
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,86	100	7,86
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	5,89	100	5,89
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,96	100	1,96
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,98	100	0,98
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	6,88	100	6,88
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,25	3,75	3,68	100	3,68
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,10	3,30	3,24	100	3,24
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,95	100	2,95
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	3,93	100	3,93
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
13	Okná	6,00	1,25	7,50	7,37	100	7,37
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	2,95	100	2,95
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	4,91	100	4,91
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,89	100	5,89
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,98	100	0,98
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,95	100	2,95
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,95	100	2,95
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,98	100	0,98
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,96	100	1,96
22	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,96	100	1,96
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	3,93	100	3,93
24	Výťahy	1,00	0,25	0,25	0,25	100	0,25
25	Ostatné	4,00	1,00	4,00	3,93	100	3,93
	Spolu	100,00		101,80	100,00		100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $K_v = 101,80 / 100 = 1,018$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,242

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1,15

Východisková hodnota na MJ:

$85,87 \text{ EUR/m}^3 * 2,242 * 1,15 * 1,0180 * 0,9665 * 0,9364 * 1,1320 = 230,9045 \text{ EUR/m}^3$

Pôvodná stavba z roku 1990:

Obstavaný priestor stavby:

$O_z = (25,38 * 13,475 + 3,60 * 13,90 + 6,225 * 13,50 + 6,20 * 6,75) * 0,30$	155,3 8 m ³
$O_v = (25,38 * 13,475 + 3,60 * 13,90 + 6,225 * 13,50 + 6,20 * 6,75) * 3,30 + (25,38 * 13,475 + 3,60 * 13,90 + 6,225 * 13,50 + 6,20 * 6,75 - 2,10 * 2,10) * 3,30$	3 403,7 4 m ³
$O_t = (25,38 * 13,475 + 3,60 * 13,90 + 6,225 * 13,50 + 6,20 * 6,75) * 0,25$	129,4 8 m ³
Spolu	3 688,00

		m ³
Východisková hodnota:	230,9045 EUR/m ³ *3688,6m ³	851 714,34 EUR
Technický stav:	100 % - 29,92 %	70,08 %
Technická hodnota:	70,08 % z 851 714,34 EUR	596 881,41 EUR

2.2 PLOTY

2.2.1 Oplotenie, parc. č. 2244, kat. ú. Dúbravka.

Dispozícia: Oplotenie je vybudované na parc. č. 2244 okolo areálu detského sanatória.

Vek a technický stav: Oplotenie bolo vybudované v roku 1990.

Konštrukčné vyhotovenie: Základy sú betónové, podmurovka je zhotovená z betónu, stĺpiky oceľové, výplň je oceľovej tyčoviny. Brána a bránka je 1x dvojkrídlová z kovových profilov.

Začiatok užívania:	1990
Vek:	2014-1990 = 24 r.
Životnosť:	40 r.
Opotrebenie:	$24 * 100 / 40 = 60 \%$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	2,242
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	1,15
Dĺžka plotu:	$45.00+52.00+58.00+45.00 = 200,00 \text{ m}$
Pohľadová plocha výplne:	$200.00*1.50 = 300,00 \text{ m}^2$

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	RU
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	200,00m	700	23,24 EUR/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	200,00m	926	30,74 EUR/m
	Spolu:			53,98 EUR/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	300,00m ²	435	14,44 EUR/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 EUR/ks
5.	Plotové vrátna:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 EUR/ks

Východisková hodnota:	$(200,00\text{m} * 53,98 \text{ EUR/m} + 300,00\text{m}^2 * 14,44 \text{ EUR/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ EUR/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ EUR/ks}) * 2,242 * 1,15$	39 979,74 EUR
Technický stav:	100 % - 60,00 %	40,00 %
Technická hodnota:	40,00 % z 39 979,74 EUR	15 991,90 EUR

2.3 VONKAJŠIE ÚPRAVY

2.3.1 Prípojka vody na parc. č. 2244, kat. ú. Dúbravka.

Začiatok užívania: 1990
 Vek: 2014 - 1990 = 24 r.
 Základná životnosť: 40 r.
 Opatrenie vonkajšej úpravy: $24 * 100 / 40 = 60,00 \%$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,242
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1,15
 Počet merných jednotiek: 12.00 bm
 Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
 Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
 Položka: 1.2.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navíťavacieho pásu
 Kód KS: 2212 Diaľkové rozvody vody
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1800/30,1260 = 59,75 \text{ EUR/bm}$

Východisková hodnota:	$12 \text{ bm} * 59,75 \text{ EUR/bm} * 2,242 * 1,15$	1 848,64 EUR
Technický stav:	$100 \% - 60,00 \%$	40,00 %
Technická hodnota:	$40,00 \% \text{ z } 1\,848,64 \text{ EUR}$	739,46 EUR

2.3.2 Vodomerná šachta na parc. č. 2244, kat. ú. Dúbravka.

Začiatok užívania: 1990
 Vek: 2014 - 1990 = 24 r.
 Základná životnosť: 40 r.
 Opatrenie vonkajšej úpravy: $24 * 100 / 40 = 60,00 \%$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,242
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1,15
 Počet merných jednotiek: $1,65 * 1,20 * 1,80 = 3,56 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
 Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
 Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia
 Kód KS: 2142 Tunely a podzemné dráhy
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ EUR/m}^3 \text{ OP}$

Východisková hodnota:	$3,56 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ EUR/m}^3$ $\text{OP} * 2,242 * 1,15$	2 333,88 EUR
Technický stav:	$100 \% - 60,00 \%$	40,00 %
Technická hodnota:	$40,00 \% \text{ z } 2\,333,88 \text{ EUR}$	933,55 EUR

2.3.3 Prípojka kanalizácie na parc. č. 2244, kat. ú. Dúbravka.

Začiatok užívania: 1990
 Vek: 2014 - 1990 = 24 r.
 Základná životnosť: 80 r.
 Opatrenie vonkajšej úpravy: $24 * 100 / 80 = 30,00 \%$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,242
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1,15
 Počet merných jednotiek: 20 bm
 Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
 Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
 Položka: 2.1.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm
 Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1060/30,1260 = 35,19 \text{ EUR/bm}$

Východisková hodnota:	20 bm*35,19 EUR/bm*2,242*1,15	1 814,61 EUR
Technický stav:	100 % - 30,00 %	70,00 %
Technická hodnota:	70,00 % z 1 814,61 EUR	1 270,23 EUR

2.3.4 Prípojka plynu na parc. č. 2244, kat. ú. Dúbravka.

Začiatok užívania: 1990
 Vek: 2014 - 1990 = 24 r.
 Základná životnosť: 40 r.
 Opatrenie vonkajšej úpravy: $24 * 100 / 40 = 60,00 \%$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,242
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1,15
 Počet merných jednotiek: 15 bm
 Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
 Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm
 Kód KS: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu
 Kód KS2: 2221 Miestne plynovody
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11$ EUR/bm

Východisková hodnota:	15 bm*14,11 EUR/bm*2,242*1,15	521,97 EUR
Technický stav:	100 % - 60,00 %	40,00 %
Technická hodnota:	40,00 % z 521,97 EUR	208,79 EUR

2.3.5 Prípojka elektriny na parc. č. 2244, kat. ú. Dúbravka.

Začiatok užívania: 1990
 Vek: 2014 - 1990 = 24 r.
 Základná životnosť: 40 r.
 Opatrenie vonkajšej úpravy: $24 * 100 / 40 = 60,00 \%$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,242
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1,15
 Počet merných jednotiek: 15 bm
 Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
 Bod: 7.1. NN prípojky
 Položka: 7.1.w) káblová prípojka zemná Cu 4*25 mm*mm
 Kód KS: 2213 Diaľkové telekomunikačné siete a vedenia
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $550/30,1260 = 18,26$ EUR/bm
 Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 10,95 EUR/bm

Východisková hodnota:	15 bm*(18,26 EUR/bm+0*10,95 EUR/bm)*2,242*1,15	706,20 EUR
Technický stav:	100 % - 60,00 %	40,00 %
Technická hodnota:	40,00 % z 706,20 EUR	282,48 EUR

2.3.6 Spevnené plochy na parc. č. 2244, kat. ú. Dúbravka.

Začiatok užívania: 1990
 Vek: 2014 - 1990 = 24 r.
 Základná životnosť: 40 r.
 Opatrenie vonkajšej úpravy: $24 * 100 / 40 = 60,00 \%$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,242
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1,15

Počet merných jednotiek: 1 m² ZP
Katéria: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm
Kód KS: 2111 Cestné komunikácie
Kód KS2: 2112 Miestne komunikácie
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 260/30,1260 = 8,63 EUR/m² ZP

Východisková hodnota:	1 m ² ZP*8,63 EUR/m ² ZP*2,242*1,15	21,28 EUR
Technický stav:	100 % - 60,00 %	40,00 %
Technická hodnota:	40,00 % z 21,28 EUR	8,51 EUR

2.3.7 Oporný múr na parc. č. 2244, kat. ú. Dúbravka.

Začiatok užívania: 1974
Vek: 2014 - 1974 = 40 r.
Základná životnosť: 60 r.
Opatrebné vonkajšej úpravy: 40 * 100 / 60 = 66,67 %
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,242
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1,15
Počet merných jednotiek: 55.00*2.00*0.25+55.00*0.80*0.50 = 49,5 m³ OP

Katéria: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.3. Betónové - monolitické
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1300/30,1260 = 43,15 EUR/m³ OP

Východisková hodnota:	49,5 m ³ OP*43,15 EUR/m ³ OP*2,242*1,15	5 507,06 EUR
Technický stav:	100 % - 66,67 %	33,33 %
Technická hodnota:	33,33 % z 5 507,06 EUR	1 835,50 EUR

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota	Technická hodnota
Sanatórium Kudláková 7, súp č. 1848, kat. ú. Dúbravka.	851 714,34 EUR	596 881,41 EUR
Oploštenie, parc. č. 2244, kat. ú. Dúbravka.	39 979,74 EUR	15 991,90 EUR
Vonkajšie úpravy		
Prípojka vody na parc. č. 2244, kat. ú. Dúbravka.	1 848,64 EUR	739,46 EUR
Vodomerná šachta na parc. č. 2244, kat. ú. Dúbravka.	2 333,88 EUR	933,55 EUR
Prípojka kanalizácie na parc. č. 2244, kat. ú. Dúbravka.	1 814,61 EUR	1 270,23 EUR
Prípojka plynu na parc. č. 2244, kat. ú. Dúbravka.	521,97 EUR	208,79 EUR
Prípojka elektriny na parc. č. 2244, kat. ú. Dúbravka.	706,20 EUR	282,48 EUR
Spevnené plochy na parc. č. 2244, kat. ú. Dúbravka.	21,28 EUR	4,26 EUR
Oporný múr na parc. č. 2244, kat. ú.	5 507,06 EUR	1 835,50 EUR

Dúbravka.		
Celkom	12 753,64 EUR	5 274,27 EUR
Spolu:	904 447,72 EUR	618 147,58 EUR

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1 STAVBY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované príslušenstvo nehnuteľností sa nachádzajú v Bratislave - Rači v blízkosti Novohradskej ulice. Jedná sa o objekt bývalého detského sanatória s príslušenstvom na parc. č. 1007/49 a 1007/50. Vzdialenosť z miesta do centra hlavného mesta je prostriedok hromadnej dopravy do 30 min, približne do 8 km. Príjazd k pozemkom je po miestnych spevnených komunikáciách. Pozemky sú rovinaté. Nehnuteľnosti sa nachádzajú v blízkosti autobusových a električkových zastávok. V okolí je kompletná občianska vybavenosť, v dosahu MHD sú základná škola, pošta, okresný súd, policajné oddelenie, obchody, banky a občianska vybavenosť (úrady) hlavného mesta SR. Lokalita sa zaraďuje do širšej časti BA - Rača. Okolité pozemky sú prevažne rovinaté, resp. mierne svahovité. Napojenie na inžinierske siete verejný vodovod, elektrina, zemný plyn, kanalizácia, rozvody tepla. V hlavnom Bratislava je evidovaná miera nezamestnanosti dlhodobu pod 5%.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosti nie sú využívané, slúžili ako detské sanatórium.

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

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,60

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

I. trieda = 1,800	II. trieda = 1,200	III. trieda = 0,600	IV. trieda = 0,330	V. trieda = 0,060
III. trieda + 200 % = (0,600+1,200)	Aritm. priemer I. a III. triedy		Aritm. priemer V. a III. triedy	III. trieda - 90 % = (0,600- 0,540)

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

č.	Popis	Trieda	Kpdi	Váha	Výsledok
				Vi	Kpdi*Vi
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,330	13	4,2900
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,600	30	18,0000
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	1,200	8	9,6000
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľností	I.	1,800	7	12,6000
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,600	6	3,6000
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				

6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,600	10	6,0000
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením. Obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	1,800	9	16,2000
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	III.	0,600	6	3,6000
	vysoká hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	1,200	5	6,0000
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,800	6	10,8000
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	I.	1,800	7	12,6000
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, kábelová televízia				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	I.	1,800	7	12,6000
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.				
13	Obč. vybav.(úrady,školy,zdrav.,obchody,služby,kultúra)	I.	1,800	10	18,0000
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,330	8	2,6400
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,200	9	10,8000
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,600	8	4,8000
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,060	7	0,4200
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	IV.	0,330	4	1,3200
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom				
19	Názor znalca	III.	0,600	20	12,0000
	priemerná nehnuteľnosť				
	Spolu			180	165,87

Koeficient polohovej diferenciacie: $165,87 / 180 = 0,922$

Všeobecná hodnota stavieb vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

$618\ 147,58\ \text{EUR} * 0,922 = 569\ 932,07\ \text{EUR}$

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

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

Rekapitulácia :

Názov

Všeobecná hodnota

a) Vypočítaná polohovou diferenciaciou:

Všeobecná hodnota stavieb:

569 932,07 EUR

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
STAVBY	
Sanatórium Kudláková 7, súp č. 1848, kat. ú. Dúbravka.	550 324,66
Oplotenie, parc. č. 2244, kat. ú. Dúbravka.	14 744,53
Vonkajšie úpravy	
Prípojka vody na parc. č. 2244, kat. ú. Dúbravka.	681,78
Vodomerná šachta na parc. č. 2244, kat. ú. Dúbravka.	860,73
Prípojka kanalizácie na parc. č. 2244, kat. ú. Dúbravka.	1 171,15
Prípojka plynu na parc. č. 2244, kat. ú. Dúbravka.	192,50
Prípojka elektriny na parc. č. 2244, kat. ú. Dúbravka.	260,45
Spevnené plochy na parc. č. 2244, kat. ú. Dúbravka.	3,93
Oporný múr na parc. č. 2244, kat. ú. Dúbravka.	1 692,33
Spolu	4 862,88
Spolu VŠH	569 932,07
Zaokrúhlene	570 000,00

Slovom: Päťstosedemdesiattisíc Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nebolo identifikované mimoriadne riziko.

V Bratislave dňa 30.10.2014

Dr. Ing. Roman Chotár

IV. PRÍLOHY

Objednávka č. 0534/14/EO zo dňa 30.9.2014.

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.3794, kat.ú. Dúbravka.

Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. zákazky 27695/2014, kat.ú. Dúbravka.

Potvrdenie o vydaní rozhodnutia o pridelení súpisného, orientačného čísla stavbe - vydané 29.1.1999, Mestskou časťou Bratislava - Dúbravka.

Kolaudačné rozhodnutie č: Výst. 326/4766/90/H zo dňa 21.12.1990, ktoré vydal

Obvodný národný výbor Bratislava IV.

Fôdorysy podlaží, zvislý rez a situácia.

Fotodokumentácia zo dňa 3.10.2014 a 17.10.2014.



Okresný úrad Bratislava katastrálny odbor	Okres Bratislava	Okres BRATISLAVA	Kat. územie Dúbravka
	Číslo zákazky 27695/2014	Veliteľová mapa	Mierka 1 : 1000
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu: 2243--			
Vyhotovil 14.10.2014		Ímeno D. Klučka	



[Handwritten signature]



Vstupné priečelie.



Vstup do objektu.



Lodžia 1.NP.



Južné priečelie.



Kuchyňa.



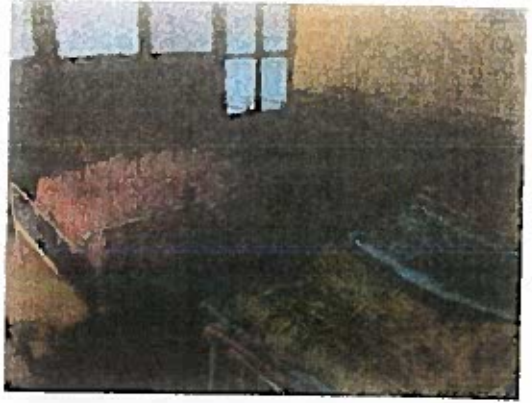
Chodba.



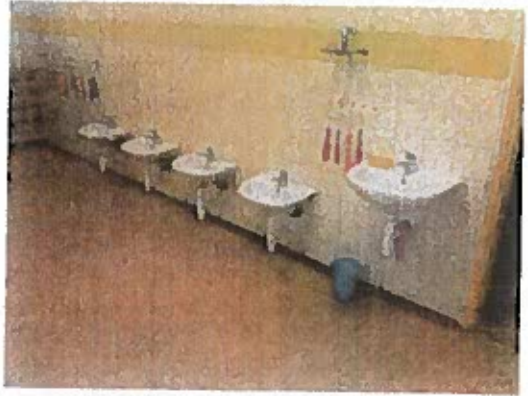
Kuchynka pre personál.



Učebňa.



Spálňa detí.



Umyváreň detí.



Šatňa pre deti.

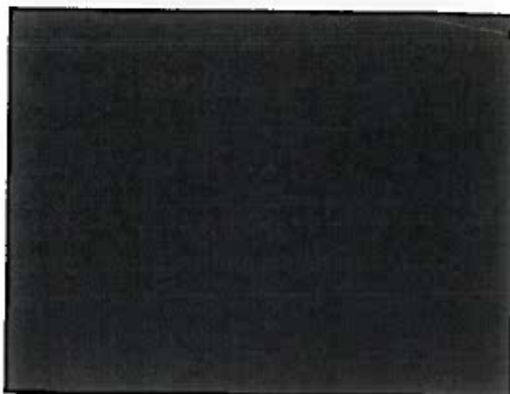


Potravinový výťah.

WC.



Kupeľňa pre deti.



Šatňa pre personál.



Umyváreň.

