

Znalec: Ing. Viliam ANTAL, Bratislava 851 01, Levočská ul. 11, evid. číslo 910034,
tel. 0905 624 128, e - mail : viloantal@gmail.com

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

Číslo objednávky: SNM/22/008/MR

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 18 / 2022

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty stavby "Monoblok - Požiarna stanica Petržalka s.č. 3671" s príslušenstvom na pozemku parcela KN C číslo 3110/53 a s pozemkami KN C parcela číslo 3110/53, 3110/54, 3110/55, 3110/55, 3110/56, 3110/57 a 3110/58 v kat. územie Petržalka , ul. Ondreja Štefánka , pre plánovaný prevod vlastníctva nehnuteľnosti

Počet listov (z toho príloh): 43 (18)

Počet vyhotovení: 4 ks

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky č.SNM/22/008/MR je znaleckou úlohou stanovenie všeobecnej hodnoty stavby "Monoblok - Požiarna stanica Petržalka s.č. 3671" s príslušenstvom na pozemku parcela KN C číslo 3110/53 a s pozemkami KN C parcela číslo 3110/53, 3110/54, 3110/55, 3110/55, 3110/56, 3110/57 a 3110/58 v kat. územie Petržalka , ul. Ondreja Štefánka , pre plánovaný prevod vlastníctva nehnuteľnosti

2. Účel znaleckého posudku:

Prevod vlastníctva nehnuteľnosti

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

15.2.2022

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

15.2.2022

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2159, 2644 a 1748 k. ú. Petržalka zo dňa 12.2.2022, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 3110/53 k. ú. Petržalka zo dňa 15.2.2022, vytvorená cez katastrálny portál
- Užívacie povolenie č. ÚPSP 4681- TX3/2005 - Ze - 63 z 8.6.2005
- Obhliadka nehnuteľnosti
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu www.nehnuteľnosti.sk; www.upsvar.sk
- Projektová dokumentácia na stavbu Požiarna stanica , vypracovaná Ing. Čižmár - PUDUS plus s.r.o.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Ohodnocovanie nehnuteľností - Ilavský, Nič, Majdúch

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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 pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2021

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

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.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb z dôvodu väčšej objektívnosti bola použitá metóda polohovej diferenciacie a metóda porovnávacia

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VŠH_S = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

HV – výnosová hodnota stavieb [€],
TH – technická hodnota stavieb [€],
a – váha výnosovej hodnoty [-],
b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: a = b = 1. V ostatných prípadoch platí: a > b.

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$VŠH_S = M \cdot VŠH_{MJ} \quad [€]$$

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
VŠH_{MJ} – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov z dôvodu objektívnosti bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
 k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávaczej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,
 V_{MJ} - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],
 k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 2519 v k.ú. Petržalka . V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č. 3110/53 zastavané plochy a nádvoría o výmere 2697m²
parc.č. 3110/54 zastavané plochy a nádvoría o výmere 19m²
parc.č. 3110/55 zastavané plochy a nádvoría o výmere 2001m²

Stavby
č. S. 3671 Na parcele č. 3110/53 15 SO 301-00 Monoblok

B. Vlastníci:
1. Hl. mesto SR Bratislava podiel 1/1

C. Ťarchy:
Podľa zápisu
Iné údaje:
Podľa zápisu.

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 2644 v k.ú. Petržalka . V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape
parc.č. 3110/56 ostatná plocha o výmere 146m²

B. Vlastníci:
1. Hl. mesto SR Bratislava podiel 1/1

C. Ťarchy:
Podľa zápisu
Iné údaje:
Podľa zápisu.

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

A. Majetková podstata:
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape
parc.č. 3110/57 ostatná plocha o výmere 1841m²
parc.č. 3110/58 ostatná plocha o výmere 221m²

Stavby
č. S. 3671 Na parcele č. 3110/53 15 SO 301-00 Monoblok

B. Vlastníci:
1. Hl. mesto SR Bratislava podiel 1/1

C. Ťarchy:
Podľa zápisu
Iné údaje:
Podľa zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:
Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 16.2.2022 za účasti zástupcu užívateľa
Zameranie vykonané dňa 16.2.2022
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 16.2.2022

d) Technická dokumentácia:
Znalcom zabezpečená projektová dokumentácia stavby "Požiarna stanica Petržalka" vypracovaná projektant Ing. Čižmár , bola porovnaná so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely.

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 č. s.3357 na parc. č. 3110/53

Príslušenstvo (ploty, vonkajšie úpravy a pod.)

Pozemky:

- parc. KN C č. číslo 3110/53, 3110/54, 3110/55, 3110/55, 3110/56, 3110/57 a 3110/58

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

2.1.1 Budova požiarnej stanice Petržalka

POPIS STAVBY

Požiarňa stanica predstavuje s.č. 3671/S0 301-00 Monoblok/ predstavuje samostatne stojaci administratívne prevádzkový objekt situovaný na pozemku parc.č. 3110/53 v kat. území Petržalka. Stavba je umiestnená v lokalite so zmiešanou zástavbou prevádzkových objektov na ulici Ondreja Štefánka č.8 /pôvodná Čapajevova ul./

Objekt požiarnej stanice je vymedzený do troch častí:

Sekcia "A" - administratívno sociálna časť

Sekcia "B" - garážová časť

Sekcia "C" - prevádzková časť

Sekcia "A" - administratívno socialna časť je dvojpodlažná. V prízemnej časti sú vstupné priestory, schodisko, klzné šachty, prvá pomoc, šatňa veliteľov a dispečera, čistá šatňa požiarnikov s hygienickým vybavením a schodisko s výťahom . Na poschodí je sekretariát , kancelária veliteľov a dispečera , jedáleň, učebňa , klzné šachty a hygienické zariadenie.

Sekcia "B" - garážová časť je jednopodlažná so svetlou výškou 5m. Táto stavebná časť je dimenzovaná pre 11 ks požiarnej techniky a vozidiel . Garážová časť je prejazdná v priečnom smere.

Sekcia "C" - prevádzková časť je dvojpodlažná. V prízemnej časti sú špinavá šatňa s hygienickým zariadením, sklzné šachty, umývaň automobilov, dielne , sklady, kotolňa, fitnes a sauna. Na poschodí sú ubytovacie priestory.

Súčasťou tejto časti je veža na sušenie hadíc.

Stavebne je objekt riešený ako konštrukčný viac trakt s modulom 6 x 6 m a murovaným obvodovým plášťom Porotherm a silikátovými omietkami Terranova. Časť obvodových múrov je obložená hliníkovým obkladom. Strešná konštrukcia je vytvorená z oblúkových drevených lepených nosníkov. Na streche je hliníková krytina. Okenné otvory sú z plastových rámov a izolačného dvojskla. Garážové brány na vstupe do garážovej časti sú segmentové na elektrický pohon.

Základy na stavbe sú pásové , časť základov tvoria pätky z monolitického betónu. Hlavnou nosnou konštrukciou na budove je sústava železobetónových stĺpov v modulovom systéme , a to v pozdĺžnom smere 3 x 6000mm + 2 x 6450mm a v priečnom smere 2 x 6000mm. Nosné železobetónové stĺpy majú rozmer 400x400mm. Obvodové a stredové steny stavby sú murované z tehloblokov porotherm, v hrúbke 40cm . Stropné konštrukcie jednotlivých podlaží sú vytvorené zo železobetónových dosiek s rovným podhl'adom, v hrúbke 160mm. Strecha na budove v sekcii A a C je oblúková. Sekcia B má plochú strechu so svetlíkmi /10ks/. Krytina na streche je vytvorená z pozinkovaného plechu. Prepojenie jednotlivých podlaží v budove je doskovým schodišťom. Podlahy v budove sú pokryté prevažne keramickou dlažbou. Okná na stavbe sú plastové s izolačným dvojsklom. Interiérové dvere sú drevené hladké , osadené v ocel'ových zárubniach.

Vykurovanie objektu je ústredné, napojené na vlastnú plynovú kotolňu V kotolni sú umiestnené tri stacionárne kotle, značky Buderus. Vykurovacie telesá v budove sú oceľové radiátory, typ korado. V budove je inštalovaná vzduchotechnika a niektoré priestory sú klimatizované.

Budova je napojená na verejné rozvody vody, kanalizácie, plynu a elektriny.

Stavba je užívaná od roku 2005 a pre jej užívanie bola vydané užívacie povolenie č. ÚPSP 4681- TX3/2005 - Ze - 63 z 8.6.2005, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 30.6.2005

Celkovú životnosť stavby stanovujem na 80 rokov

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	
$(403,96+586,32+1685,46)*0,35$	936,51
Vrchná stavba	
$403,96*7,70$	3 110,49
$586,32*5,46$	3 201,31
$1685,46*6,96$	11 730,80
Zastrešenie	
$403,96*2,105*0,5$	425,17
$586,32*0,356$	208,73
$34,2*13,50*2,35*0,5+34,2*6,8*1,90*0,5+34,20*13,85*1,30*0,5$	1 071,32
Ostatné	
veža $2,5*5,0*23,04$	288,00
svetlíky $10*1,49*3,14*1^2*0,5$	23,39
Obstavaný priestor stavby celkom	20 995,72

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,802 / 30,1260 = 93,01 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$403,96+586,32+1685,46$	2675,74	Repr. 5,24		5,24
Nadzemné	2	$403,96+1685,46$	2089,42	Repr. 3,09		3,09

Priemerná zastavaná plocha:

$$(2675,74 + 2089,42) / 2 = 2382,58 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(2675,74 * 5,24 + 2089,42 * 3,09) / (2675,74 + 2089,42) = 4,30 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 2382,58) = 0,9301$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,3) = 0,7884$$

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	1,20	9,60	8,13
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,10	18,70	15,83
3	Stropy	9,00	1,10	9,90	8,38
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,10	7,70	6,52
5	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	1,86
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,85
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	5,93
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,10	3,30	2,79
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	1,69
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,54
11	Dvere	3,00	1,50	4,50	3,81
12	Vráta	0,00	2,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	2,00	10,00	8,47
14	Povrchy podláh	3,00	1,20	3,60	3,05
15	Vykurovanie	4,00	1,30	5,20	4,40
16	Elektroinštalácia	6,00	1,20	7,20	6,10
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,85
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,54
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,54
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,85
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,20	2,40	2,03
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,20	3,60	3,05
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,20	7,20	6,10
Ďalšie konštrukcie					
29	Vráta	-	-	2,00	1,69
Spolu		100,00		118,10	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 118,10 / 100 = 1,1810$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,851$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,10$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 2,851 * 1,1810 * 0,9301 * 0,7884 * 0,939 * 1,10$$

$$VH = 237,1981 \text{ €/m}^3$$

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 Petržalka	2005	17	63	80	21,25	78,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	237,1981 €/m ³ * 20995,72 m ³	4 980 144,89
Technická hodnota	78,75 % z 4 980 144,89 €	3 921 864,10

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Stanovisko kontajnerov****POPIS STAVBY**

Prístrešok pre kontajnery je umiestnený na pozemku KN C , parcela číslo 3110/54. Objekt má pásové základy, obvodové steny sú vymurované . Prestrešenie je vytvorené z kovovej konštrukcie, s oblúkovou strieškou. Krytinu strechy tvorí lexan. Podlaha pod prístreškom je vytvorená z betónovej mazaniny

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kzP
1. NP	2005	4,75*3,95	18,76	18/18,76=0,959

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútorňa úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105

14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	3880

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	0
--	--------------	----------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3880 + 0 * 0,959) / 30,1260$	128,79

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2005	17	33	50	34,00	66,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$128,79 \text{ €/m}^2 * 18,76 \text{ m}^2 * 2,851 * 1,10$	7 577,13
Technická hodnota	66,00% z 7 577,13	5 000,91

2.2.2 Plot

Oplotenie areálu požiarnej stanice je vybudované z betónových prefabrikátov výšky 1,90m osadených na betonových základoch. V oplotení sú kovové posuvné vráta na elektrický pohon. Oplotenie je vybudované zo zadnej strany budovy požiarnej stanice, zo strany Bratskej ulice.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	304,50m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z betónových prefabrik. dosiek do ocel'. alebo bet. stĺpikov	578,55m ²	545	18,09 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	7505	249,12 €/ks

5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 304,5 m
Pohľadová plocha výplne: $304,5 \cdot 1,90 = 578,55 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
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 [%]
Plot	2005	17	23	40	42,50	57,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(304,50 \text{ m} \cdot 23,24 \text{ €/m} + 578,55 \text{ m}^2 \cdot 18,09 \text{ €/m}^2 + 2 \text{ ks} \cdot 249,12 \text{ €/ks} + 1 \text{ ks} \cdot 129,12 \text{ €/ks}) \cdot 2,851 \cdot 1,10$	56 982,65
Technická hodnota	57,50 % z 56 982,65 €	32 765,02

2.2.3 Studňa

Vrtaná studňa úžitkovej vody umiestnená za budovou časť "C"

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody
KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody
ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: vrtaná
Hĺbka: 18 m
Priemer: 200 mm
Počet elektrických čerpadiel: 1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$
Rozpočtový ukazovateľ: 70,21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa	2005	17	83	100	17,00	83,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(70,21 \text{ €/m} \cdot 18 \text{ m} + 422,23 \text{ €/ks} \cdot 1 \text{ ks}) \cdot 2,851 \cdot 1,10$	5 287,50
Technická hodnota	83,00 % z 5 287,50 €	4 388,63

2.2.4 VŠ

Betónová vodomerná šachta umiestnená na okraji prístupovej komunikácie pred požiarou stanicou

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, ocel'ový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,2*1,3*1,65 = 2,57 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
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 [%]
VŠ	2005	17	33	50	34,00	66,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,57 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,851 * 1,10$	2 049,36
Technická hodnota	$66,00 \% \text{ z } 2\,049,36 \text{ €}$	1 352,58

2.2.5 Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka od budovy po vodomernú šachtu umiestnenú v ulici pred budovou

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocel'ové potrubie
Položka: 1.2.c) Prípojka vody DN 50 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1860/30,1260 = 61,74 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 35,40 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
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	2005	17	23	40	42,50	57,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$35,4 \text{ bm} * 61,74 \text{ €/bm} * 2,851 * 1,10$	6 854,25
Technická hodnota	$57,50 \% \text{ z } 6 854,25 \text{ €}$	3 941,19

2.2.6 Kanalizačná prípojka I.

Splašková kanalizácia od budovy po napojenie na verejnú kanalizáciu v ulici

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.c) Prípojka kanalizácie DN 200 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1010/30,1260 = 33,53 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 170
 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$

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 I.	2005	17	23	40	42,50	57,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$170 \text{ bm} * 33,53 \text{ €/bm} * 2,851 * 1,10$	17 876,08
Technická hodnota	$57,50 \% \text{ z } 17 876,08 \text{ €}$	10 278,75

2.2.7 Kanalizačná prípojka II.

Kanalizácia vybudovaná pre odvodnenie spevnených parkovacích plôch pri budove

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.c) Prípojka kanalizácie DN 200 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1010/30,1260 = 33,53 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 130
 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
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 II.	2005	17	23	40	42,50	57,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$130 \text{ bm} * 33,53 \text{ €/bm} * 2,851 * 1,10$	13 669,95
Technická hodnota	57,50 % z 13 669,95 €	7 860,22

2.2.8 Spevnená plocha I.

Spevnená plochy okolo budovy požiarnej stanice, vybudované z betónového podkladu s povrchom z liateho asfaltu

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $450/30,1260 = 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $92,5*5,8+6*14+29*16+22*6 = 1216,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
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 [%]
Spevnená plocha I.	2005	17	23	40	42,50	57,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1216,5 m ² ZP * 14,94 €/m ² ZP * 2,851 * 1,10	56 997,08
Technická hodnota	57,50 % z 56 997,08 €	32 773,32

2.2.9 Elektro prípojka

Zemná elektro prípojka od trafostanice /TS850/ po požiarňu stanicu

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.x) kábelová prípojka zemná Cu 4*35 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 610/30,1260 = 20,25 €/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 12,15 €/bm
Počet merných jednotiek: 120 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
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	2005	17	23	40	42,50	57,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	120 bm * (20,25 €/bm + 0 * 12,15 €/bm) * 2,851 * 1,10	7 620,72
Technická hodnota	57,50 % z 7 620,72 €	4 381,91

2.2.10 Plynová prípojka

Plynová prípojka od regulačnej skrinky po budovu požiarnej stanice

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
Kód KS: 2221 Miestne plynovody
Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.3. Prípojka plynu DN 50 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $520/30,1260 = 17,26 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 40 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
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	2005	17	23	40	42,50	57,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$40 \text{ bm} * 17,26 \text{ €/bm} * 2,851 * 1,10$	2 165,16
Technická hodnota	$57,50 \% \text{ z } 2 165,16 \text{ €}$	1 244,97

2.2.11 Lapol

Lapol na zachytávanie ropných látok, umiestnený pred budovou , blok "B"

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.7. Lapač olejov alebo masnôt

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $2550/30,1260 = 84,64 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $6 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
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 [%]
Lapol	2005	17	23	40	42,50	57,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ m}^3 \text{ OP} * 84,64 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,851 * 1,10$	1 592,64
Technická hodnota	57,50 % z 1 592,64 €	915,77

2.2.12 Spevnená plocha II.

Spevnená plocha - parkovisko , vybudovaná z pravej strany budovy požiarnej stanice

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.b) Do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $30*5 = 150 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
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 [%]
Spevnená plocha II.	2005	17	23	40	42,50	57,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$150 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,851 * 1,10$	5 151,04
Technická hodnota	57,50 % z 5 151,04 €	2 961,85

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Budova požiarnej stanice Petržalka	4 980 144,89	3 921 864,10
Stanovisko kontajnerov	7 577,13	5 000,91
Plot	56 982,65	32 765,02
Studňa	5 287,50	4 388,63
VŠ	2 049,36	1 352,58
Vodovodná prípojka	6 854,25	3 941,19
Kanalizačná prípojka I.	17 876,08	10 278,75
Kanalizačná prípojka II.	13 669,95	7 860,22
Spevnená plocha I.	56 997,08	32 773,32
Elektro prípojka	7 620,72	4 381,91
Plynová prípojka	2 165,16	1 244,97
Lapol	1 592,64	915,77
Spevnená plocha II.	5 151,04	2 961,85
Celkom:	5 163 968,45	4 029 729,22

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Budova požiarnej stanice sa nachádza na ulici Ondreja Štefánka , v MČ Petržalka . Stavba je samostatne stojaca na pozemku p.č. 3110 /53 , má dve nadzemné podlažia, a je bez podpivničenja. Prístup k budove požiarnej stanice je po miestnej komunikácii, s napojením na hlavné komunikačné trasy mesta, Panónska cesta a diaľničný obchvat

V území , v ktorom sa stavba nachádza, sú vybudované služby a ďalšia občianska vybavenosť mesta.

V danej lokalite je kompletná technická vybavenosť - verejné inžinierske siete

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Budova požiarnej stanice sa využíva na projektovaný účel. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Riziká spojené s užívaním stavby neboli zistené .

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Požiarňa stanica s.č. 3671/S0 301-00 Monoblok/ predstavuje samostatne stojaci administratívne prevádzkový objekt situovaný na pozemku parc.č. 3110/53 v kat. území Petržalka. Objekt je umiestnený na ulici Ondreja Štefánka/pôvodná Čapajevova ul./ a je situovaný v strednej časti Petržalky, z dôvodu krátkej dostupnosti pri požiari v rámci MČ Petržalka.

Objekt je dobre dopravne napojený na obchvat mesta, cez Bratskú ulicu a Panónsku cestu. V lokalite je vybudovaná kompletná technická infraštruktúra a služby pre obyvateľov. V blízkosti objektu je zástavba MHD. Evidovaná nezamestnanosť v okrese Bratislava 5 je 3,65 %, posledné zverejnenie v mesiaci december 2021 Na základe polohy a technického stavu posudzovanej nehnuteľnosti a celkovej situácie na realitnom trhu, stanovujem koeficient polohovej diferenciacie hodnotou 0,65

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,65

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,650 + 1,300)	1,950
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,300
III. trieda	Priemerný koeficient	0,650
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,358
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,650 - 0,585)	0,065

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,358	13	4,65
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,650	30	19,50
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	1,300	8	10,40
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	II.	1,300	7	9,10
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,650	6	3,90
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	1,300	10	13,00
	priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	1,950	9	17,55
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	1,300	6	7,80
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	1,300	5	6,50
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,950	6	11,70
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	1,300	7	9,10
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	I.	1,950	7	13,65
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	I.	1,950	10	19,50
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,358	8	2,86
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,300	9	11,70
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				

16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,650	8	5,20
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,065	7	0,46
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	III.	0,650	4	2,60
	bežný prenájom nehnuteľností				
19	Názor znalca	II.	1,300	20	26,00
	dobrá nehnuteľnosť				
Spolu				180	195,17

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 195,17 / 180$	1,084
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 4\,029\,729,22 \text{ €} * 1,084$	4 368 226,47 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Zastavaná plocha

POPIS

Pozemok parcela KN C číslo 3110/53 je zastavaná stavbou požiarnej stanice s. č. 3671, pozemky parc.č. 3110/55, 3110/56, 3110/57 a 3110/58 sú prilahlé pozemky k hlavnej stavbe. Na pozemku p.č. 3110/54 je vybudované kontajnerové stojisko. Pozemky sú rovinné. Pozemky sú napojené na inžinierske siete - vodovod, elektrina a kanalizácia. Lokalita je dostupná mestskou hromadnou dopravou, autobus.

Podľa realitného portálu www.nehnuteľnosť.sk sa ponukové ceny stavebných pozemkov pre výstavbu rodinných domov v meste Stupava, sú v intervale 180 - 350 eur/m² v závislosti od polohy a technickej vybavenosti inžinierskych sietí. Na území MČ Petržalka prevyšuje záujem o kúpu stavebných pozemkov.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3110/53	zastavaná plocha a nádvorie	2697,00	1/1	2697,00
3110/54	zastavaná plocha a nádvorie	19,00	1/1	19,00
3110/55	zastavaná plocha a nádvorie	2001,00	1/1	2001,00
3110/56	zastavaná plocha a nádvorie	146,00	1/1	146,00
3110/57	ostatná plocha	1841,00	1/1	1841,00
3110/58	ostatná plocha	221,00	1/1	221,00
Spolu výmera				6 925,00

Obec: Bratislava

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	5. obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľ'ov,	1,40
k_V koeficient intenzity využitia	5. - bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - nebytové stavby pre dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. 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)	1,45
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,30
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,45 * 1,30 * 1,00$	2,9029
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,9029$	192,72 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 3110/53	$2\,697,00 \text{ m}^2 * 192,72 \text{ €/m}^2 * 1/1$	519 765,84
parcels č. 3110/54	$19,00 \text{ m}^2 * 192,72 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 661,68
parcels č. 3110/55	$2\,001,00 \text{ m}^2 * 192,72 \text{ €/m}^2 * 1/1$	385 632,72
parcels č. 3110/56	$146,00 \text{ m}^2 * 192,72 \text{ €/m}^2 * 1/1$	28 137,12
parcels č. 3110/57	$1\,841,00 \text{ m}^2 * 192,72 \text{ €/m}^2 * 1/1$	354 797,52
parcels č. 3110/58	$221,00 \text{ m}^2 * 192,72 \text{ €/m}^2 * 1/1$	42 591,12
Spolu		1 334 586,00

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu stavby "Monoblok - Požiarna stanica Petržalka s.č. 3671" s príslušenstvom na pozemku parcela KN C číslo 3110/53 a s pozemkami KN C parcela číslo 3110/53, 3110/54, 3110/55, 3110/55, 3110/56, 3110/57 a 3110/58 v kat. územie Petržalka, ul. Ondreja Štefánka, pre plánovaný prevod vlastníctva nehnuteľnosti

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Budova požiarnej stanice Petržalka	4 251 300,68
Stanovisko kontajnerov	5 420,99
Plot	35 517,28
Studňa	4 757,27
VŠ	1 466,20
Vodovodná prípojka	4 272,25
Kanalizačná prípojka I.	11 142,16
Kanalizačná prípojka II.	8 520,48
Spevnená plocha I.	35 526,28
Elektro prípojka	4 749,99
Plynová prípojka	1 349,55
Lapol	992,69
Spevnená plocha II.	3 210,65
Pozemky	
Zastavaná plocha - parc. č. 3110/53 (2 697 m ²)	519 765,84
Zastavaná plocha - parc. č. 3110/54 (19 m ²)	3 661,68
Zastavaná plocha - parc. č. 3110/55 (2 001 m ²)	385 632,72
Zastavaná plocha - parc. č. 3110/56 (146 m ²)	28 137,12
Zastavaná plocha - parc. č. 3110/57 (1 841 m ²)	354 797,52
Zastavaná plocha - parc. č. 3110/58 (221 m ²)	42 591,12
Všeobecná hodnota celkom	5 702 812,47
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	5 700 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Pätmiliónovsedemstotísíc Eur	

V Bratislava, dňa 16.02.2022

Ing. Viliam Antal

IV. PRÍLOHY

1. Aktuálna kópia výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností list vlastníctva č. 1748, 2159, 2644 k.ú. Petržalka
2. Kópia aktuálneho výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností, - kópia katastrálnej mapy na parc.č. 3110/53 k.ú. Petržalka
3. Pôdorys 1 - 2. nadz. podlažia stavby a rez stavbou
4. Fotodokumentácia nehnuteľnosti
5. Užívacie povolenie č. ÚPSP 4681- TX3/2005 - Ze - 63 z 8.6.2005

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 18 / 2022 znaleckého denníka

Vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome podaného nepravdivého znaleckého posudku