

Znalec:

Doc. Ing. Nad'a Antošová, PhD.
Brižitská 63, 841 01 Bratislava
v odbore: stavebníctvo,
odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností,
pozemné stavby
telefón: 0903 756 213

Zadávateľ:

Hlavné mesto SR Bratislava
Odd. majetkových vzťahov
Primaciálne nám.1
814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky):

OTS2103980 SNM/21/094/SBe, zo dňa 3.11.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 69/2021

V právnej veci:

stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:
stavba „Administratívno-prevádzkové centrum“ s. č. 3357 na pozemku p.č.
5794/23 vrátane pozemkov p. č. 5794/12 a 5794/23 v k.ú. Petržalka, v obci
Bratislava-Petržalka, okres Bratislava V.

Počet strán: 44 **z toho príloh:** 14

Počet vyhotovení: 2

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca a predmet skúmania:

Úlohou znalca je stanovenie hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení a predmetom skúmania je:

- **stavba „Administratívno-prevádzkové centrum“ s. č. 3357 na pozemku p.č. 5794/23 vrátane príslušenstva a pozemkov p. č. 5794/12 a 5794/23 v k.ú. Petržalka, v obci Bratislava-Petržalka, okres Bratislava V.**

1.2 Účel znaleckého posudku: Zamýšľaný právny úkon - zmluva o prevode vlastníckych práv.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre zistenie technického stavu): záznam stavu a vyhotovenia ku dňu obhliadky 8.11.2021.

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

ku dňu vykonanej obhliadky 8.11.2021.

1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

a) Dodané zadávateľom :

1. Objednávka OTS2103980 SNM/21/094/SBe, zo dňa 3.11.2021 - elektronicky
2. Dokumentácia objektu v rozsahu: pôdorysy, (neúplné a čiastočne nečitateľné) s potvrdením o povolení stavby Obvodným úradom životného prostredia Bratislava V, č. j. nečitateľné, zo dňa 24.4.1996
3. Doklad o prevode vlastníctva - Darovacia zmluva zo dňa 4.8.2020.

b) Získané znalcom :

4. Aktuálna kópia katastrálnej mapy - informatívna, zo dňa 5.11.2021, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, www.zbgis.sk.
5. List vlastníctva č. 2598, zo dňa 5.11.2021 vytvorený cez verejný mapový portál www.zbgis.sk, informatívny, údaje platné k 4.11.2021.
6. Záznam z obhliadky technického stavu a a vybavenia, zo dňa 8.11.2021, zakreslenie predpokladanej polohy IS, schematický rez.
7. Fotodokumentácia technického stavu a vybavenia predmetu ohodnotenia zo dňa 8.11.2021.
8. Analýza trhu s obdobnými nehnuteľnosťami.

1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších zmien a doplnení.
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch.
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších zmien a doplnení.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Marián Vyparína a kol., vydala Žilinská univerzita v roku 2001 – tvorba rozpočtového ukazovateľa.
- STN 7340 55 - Výpočet obštaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z., v znení neskorších zmien a doplnení, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška štatistického úradu SR č. 323/2010 Zb. ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.
- Ďungel K.: Kataster nehnuteľností, vydala STU v Bratislave, Stavebná Fakulta, ÚSZ v roku 2003.
- Majdúch, D.: Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, STU v Bratislave, Stavebná fakulta, ISBN 80-227-2433-5, v roku 2006
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo Mlpress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- Webové stránky: www.zbgis.sk, www.mapa.zoznam.sk, <http://www.usz.sk/sk/pre-znalcov/indexy-vyvoja-cien>, www.reality.sk.

1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

Vyhláška MS SR č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších zmien a doplnení.
V znení neskorších zmien a doplnení

Všeobecnou hodnotou majetku výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty

Objektivizáciou znalecké stanovenie všeobecnej hodnoty majetku zohľadňujúce technický stav, vplyv trhu, ekonomické vplyvy a iné špecifické faktory.

Východiskovou hodnotou nadobúdacia a znovunadobúdacia hodnota majetku v čase ohodnotenia alebo pre vybrané zložky majetku hodnota, ktorá je ustanovená v prílohách tejto vyhlášky (príloha č. 3).

Príloha č. 3 vyhláške č. 492/2004 v znení neskorších zmien a doplnení (výber definícií a postupov k predmetu ohodnotenia):

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

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

Pri stavbách, ktoré majú vo zvislom alebo vodorovnom členení časť, ktorá sa typom konštrukcie alebo účelom výrazne líši podľa zatriedenia do klasifikácie stavieb (napr. dielne s kanceláriami na hornom podlaží, bytové domy s obchodmi na prvom nadzemnom podlaží, výrobné haly s administratívnymi alebo technickými prístavbami a pod.), východisková hodnota sa môže vypočítavať ako súčet ohodnotení jednotlivých častí. Pri vodorovnom delení sa obštaný priestor základov a strechy, t. j. spoločných častí stavby, rozdelí podľa pomerov obštaného priestoru vrchnej stavby jednotlivých častí.

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

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- a) porovnávacía metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- d) metóda polohovej diferenciácie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciácie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

Kombinovaná metóda

použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu a stanovuje sa váhovým priemerom kombinácie technickej a výnosovej hodnoty stavieb. Za výnosovú hodnotu dosadzujeme hodnotu stavieb bez výnosu z pozemkov. 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. Spôsob výpočtu určí znalec.

Porovnávací metóda

Pri výpočte stavieb 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.

Hlavné faktory porovnávania:

- a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.)
- c) 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.).

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Pri výpočte pozemkov 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. Pri porovnávaní trvalých porastov bez pozemkov sa merná jednotka určí v závislosti od ich druhu (napríklad kus, 1 ha plochy a pod.).

Hlavné faktory porovnávania:

- d) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- e) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- f) 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.).

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Metóda polohovej diferenciacie stavieb

Metódou polohovej diferenciacie sa spravidla samostatne stanoví všeobecná hodnota pre:

- a) stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov,
- b) byty a nebytové priestory.

Pre stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov sa vypočíta podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH \cdot k_{PD} [\text{€}],$$

kde:

TH – technická hodnota stavby [€],

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [–] podľa metodiky určenej ministerstvom. Koeficient polohovej diferenciacie sa môže stanoviť pre skupinu stavieb alebo jednotlivo pre každú stavbu.

Metóda polohovej diferenciacie pozemkov

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciacie na účely tejto vyhlášky delia na skupiny:

- E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.
- E.3.1.2 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu orná pôda alebo trvalý trávny porast.
- E.3.1.3 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu chmeľnica, vinica, ovocný sad a záhrady mimo zriadených záhradkových osád.
- E.3.1.4 Lesné pozemky⁸⁾ mimo zastavaného územia obcí.

Všeobecná hodnota pozemkov skupiny E.3.1.1 sa vypočíta podľa základného vzťahu

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

kde

M – výmera pozemku v m²

VŠH_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

$$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD} \text{ [€/m}^2\text{]},$$

kde

V_{H_{MJ}} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky uvedenej v prílohe 3 vyhlášky v závislosti od klasifikácie obce.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R [-],$$

kde:

- k_S – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)
- k_V – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00)

Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

- k_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)
- k_F – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00)

Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

- k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50)

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením

- k_Z – koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00)

Povyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

- k_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99)

Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závadách viaznucích na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závary.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.).

Text pre zatriedenie objektivizačných koeficientov do výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie je uvedený v platnej legislatíve.

Nedokončené a poškodené stavby

Nedokončenými stavbami sa rozumejú rozostavané stavby, nadstavby a prístavby v čase od začatia výstavby do vydania kolaudačného rozhodnutia stavebným úradom alebo stavby, na ktorých sa vykonáva rekonštrukcia a modernizácia. Začiatkom výstavby sa na účely tejto vyhlášky rozumie fyzické začatie stavebných prác na hodnotenom objekte. Východisková hodnota stavby, na ktorej sa s výstavbou nezačalo, sa nepočíta. Východisková hodnota nedokončenej stavby sa vypočíta ako východisková hodnota stavby dokončenej na základe projektovej dokumentácie overenej stavebným úradom (ak taká projektová dokumentácia nie je alebo ak nie je v súlade so skutkovým stavom, tak podľa predpokladaného stavu stavby po jej dokončení) s tým, že sa odpočet východiskovej hodnoty nevyhotovených a nedokončených konštrukcií

a vybavení vykoná podľa ich pomerného percentuálneho zastúpenia na celej stavbe.

Obdobným spôsobom sa postupuje pri poškodených stavbách. Za poškodenie sa nepovažuje fyzické alebo morálne starnutie jednotlivých konštrukcií alebo vybavení, ani dôsledky zanedbanej údržby hodnoteného objektu.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa : spracovať posudok bezodkladne.

II. POSUDOK

1. Všeobecné údaje:

a) Výber použitej metodiky:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších zmien a doplnení.

Výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti porovnávaním nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemám k dispozícii preukázateľné a hodnoverné podklady pre porovnávanie (kúpnopredajné zmluvy, zrealizované predaje a pod.). Ponuky predaja administratívnych objektov sa v realitných portáloch nachádzajú sporadicky, ide o funkčné objekty, bez poškodenia, v prevádzke, čím sa aj prípadné ponuky stávajú nevhodnými do porovnávacieho súboru. Ponuky v Bratislave, v danej lokalite nie sú v takom počte a charakterstike, aby boli dodržané podmienky vyhlášky a transakčný prístup pri stanovení odhadu všeobecnej hodnoty. Z ponúk nie sú zrejmé skutočné merné jednotky (obstavaný priestor) ako porovnateľný vecný ukazovateľ. Z ponúk nie je zrejmý rozsah príslušenstva.

Analýza trhu s danou nehnuteľnosťou a zistené ponuky sú len orientačnou informáciou o pohybe ponúk obdobných stavieb na trhu s nehnuteľnosťami.

Kombinovaná metóda nie je použitá, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť, ktorá je v čase obhliadky nevyužívaná, s drobným poškodením vybavenia sociálnych priestorov, okien, lokálne strešnej krytiny a povrchových úprav v priestoroch podkrovia. Poškodená nehnuteľnosť nie je schopná prinášať výnos formou prenájmu. Všeobecná hodnota nehnuteľnosti preto nie je stanovená kombináciu výnosovej a technickej hodnoty.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti je stanovená metódou polohovej diferenciácie, pričom do úvahy nie sú vzaté faktory, ktoré nemajú žiaden významný vplyv na výslednú hodnotu nehnuteľnosti (napr. orientácia voči svetovým stranám, prítomnosť lesa, alebo chráneného územia a pod.) V polohovej diferenciácii je zohľadnený najmä technický stav nehnuteľnosti a poloha v rámci územia. Všeobecná hodnota je odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia metódou polohovej diferenciácie, ktorú by mala nehnuteľnosť dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Cena je obvykle vrátane DPH.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb, ktorú vydala Žilinská univerzita v roku 2001. ISBN 80–7100–827-3 Tieto ukazovatele sa považujú za katalógy určené ministerstvom. Výber RU je uskutočnený na základe zatriedenia do KS alebo JKSO, mernou jednotkou pre stanovenie východiskovej hodnoty hlavného objektu je m³.

Východisková hodnota poškodenej stavby sa vypočíta ako východisková hodnota stavby nepoškodenie za predpokladaného štandardného stavu stavby pred poškodením, s tým, že sa odpočet východiskovej hodnoty poškodených konštrukcií a vybavení vykoná podľa ich pomerného percentuálneho zastúpenia na celej stavbe.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 2598

V zmysle zadoväženého LV č. 2598 z 5.11.2021 sa jedná o nehnuteľnosť zapísanú v evidencii katastra nehnuteľností v obci Bratislava-Petržalka, v katastrálnom území Petržalka, nasledovne:

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chr. nehn.	Spoločná nehn.	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
5794/12	1653	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
5794/23	404	Zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 3357 evidovanej na pozemku parcelné číslo 5794/23							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

Spoločná nehnuteľnosť

1 - Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr. nehn.	Umiestnenie stavby
3357	5794/23	15	administratívno-prevádzkové centrum		1

Legenda:

Kód druhu stavby – 15 – Administratívna budova

Kód umiestnenia stavby - 1 – Stavba umiestnená na zemskom povrchu.

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

Por. Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo č. a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel (IČO)

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Rímskokatolícka cirkev, farnosť Bratislava-Jarovce, Mandlová 553/90, Bratislava, PSČ 851

10, SR, IČO: 31745539

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Darovacia zmluva V-21602/2020 zo dňa 06.08.2020

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky: Bez zápisu.

Časť C: Ľarchy

Bez ľarch

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 8.11.2021 za účasti zástupcu objednávateľa a znalca. Budova administratívy nie je užívaná, väčšina vybavenia je osadená, pripojená k IS. Budova je prevádzkyschopná, s poškodenými stavebnými prvkami.

V rámci obhliadky a miestneho šetrenia bol zaznamenaný stavebno-technický stav nehnuteľností s príslušenstvom, preverená bola možná poloha prípojok IS a zamerané boli dĺžky prípojok, možnosti prístupu k nehnuteľnosti z verejných komunikácií, zamerané boli zastavané plochy stavieb. Zaznamenaný bol technický stav a funkčnosť technických zariadení, poškodenosť konštrukčných prvkov. Zameraná bola chýbajúca časť projektovej dokumentácie a svetlé výšky jednotlivých podlaží, rez objektu nebol k dispozícii, zadávateľ ním nedisponuje.

V čase obhliadky bola dňa 8.11.2021 vykonaná fotodokumentácia vybavenia a technického stavu stavby. Záznam z obhliadky – zakreslenie zistení do pôdorysu a katastrálnej mapy spolu s poskytnutými podkladmi a fotodokumentáciou je súčasťou príloh tohto posudku.

d) Technická dokumentácia stavieb a nehnuteľností:

K dispozícii bola technická dokumentácia – pôdorysy, (neúplné a čiastočne nečitateľné) s potvrdením o povolení stavby. Pri stanovení východiskovej hodnoty je vo výpočte vychádzané z výmer v zmysle podkladov, orientačne boli dostupné vonkajšie obrisy stavby pemevané, sú totožné s údajmi v podkladoch. Doklad o veku budovy nebol poskytnutý. K dispozícii je iba dokumentácia (pôdorysy), obsahujúca potvrdenie (pečiatka s podpisom) o povolení stavby Obvodným úradom životného prostredia Bratislava V z roku 1996. Polohy prípojok inžinierskych sietí boli zisťované podľa miestneho šetrenia. Zadovážené podklady spolu s vyznačením dátumu stavebného povolenia sú dostatočné pre vykonanie ohodnotenia.

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Znalcom bola zaobstaraná bola aktuálna kópia katastrálnej mapy a aktuálny informatívny list vlastníctva k predmetu ohodnotenia, dostupný na www.zbgis.sk. V evidencii katastra nehnuteľností bol preverený právny vzťah k pozemku pod objektom a právny vzťah k prístupu k nehnuteľnosti. Doklady majú informatívny charakter, sú vytvorené cez verejný portál z katastra nehnuteľností. Zaznamenávam nasledovné skutočnosti:

- Podľa zadovážených dokladov je stavba s.č. 3357 situovaná na p.č. 5794/23, evidovaná v popisných aj grafických informáciách katastra nehnuteľností, pozemok pod stavbou je vo vlastníctve vlastníka stavby.
- Obrýs stavby na katastrálnej mape je totožný s obrýsom vyhotovenia 1.NP v teréne a podľa údajov technickej dokumentácie.
- V liste vlastníctva je spôsob využívania pozemku p.č. 5794/23 pod stavbou zapísaný kódom 25, čo označuje pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti. Zároveň pozemok dvora, obsahujúci spevnené plochy je v evidencii katastra označený spôsobom využívania – kód 16, čo označuje pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom. Uvedené označenie nie je totožné s reálnym využívaním parciel, predpokladám chybu v písaní – zámenu kódov pri zápise do katastra.
- Prípojky IS ležia na pozemku p.č. 5794/12 vo vlastníctve vlastníka stavby.
- K nehnuteľnosti sa neviažu ťarchy.

Priamy prístup k nehnuteľnosti je možný z komunikácie, ktorá zabezpečuje obsluhu bytových domov a kde pozemky pod cestou sú vo vlastníctve hl.m.SR Bratislava. Pozemok na p.č. 5796/2 na vjazde do územia, ktorý zároveň čiastočne tvorí pozemok pod príjazdovou komunikáciou, je vo vlastníctve EURO-SIPOX, a.s.Holding, s evidenciou na LV č. 1552.

f) Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- Stavba „Administratívno-prevádzkového centra“, s.č. 3357 na p.č. 5794/23, v k.ú. Petržalka, v obci Bratislava-Petržalka, okres Bratislava V.
- Príslušenstvo na p.č. 5794/12:
 - prípojky IS, šachty;
 - spevnené plochy;
 - studňa;
 - prístrešok na odpadové hospodárstvo.
- Pozemky p.č. 5794/12 a 5794/23.

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

Neboli zistené.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Budova administratívno-prevádzkového centra s. č. 3357 na parcele č. 5794/23

Budova v tvare písmena T pozostáva z dvoch konštrukčne oddielovaných, prevádzkovo a funkčne prepojených častí. Východná časť – uličný parter - má tri podlažia, s pôdorysným rozmerom 25,8 × 10,56 m, v tejto časti je aj vstup z verejnej komunikácie. Západná, dvojpodlažná časť – dvorný parter - má pôdorysný rozmer 17,25 × 7,6 m. Objekt nie je podpivničený, z hľadiska stavebnokonštrukčného je východná – uličná časť trojtraktom so stredovou komunikáciou a dvodná časť je jeden trakt s prístupom do miestností z exteriéru (garáž, kotolňa, alebo spoločnou chodbou z hlavnej komunikačnej chodby v trojtrakte (byt správcu a obsluhy kotolne, spoločenská miestnosť).

Na 1.NP východnej časti sa nachádzajú komunikačné priestory – zádverie, vstupná hala, hneď oproti vstupu trojramenné schodisko, chodba k jednotlivým kancelárskym miestnostiam a k hygienickým miestnostiam. Do západnej časti vedie chodba, nachádzajú sa tu: kotolňa prístupná z exteriéru, malý jednoizbový pohotovostný byt údržby s miestnosťou pre upratovačku prístupný rovnako aj z exteriéru, dvojgaráž prístupná z exteriéru. Zo západnej časti cez vchod k pohotovostnému bytu je možné sa dostať do dvora.

Na 2. NP sa nachádzajú samostatné administratívne priestory a k nim prislúchajúce hygienické priestory, v dvornom krídle sa nachádza kuchynka jedna kancelária, hygienické priestory a spoločenská – rokovacia – miestnosť. Na 3. NP – podkroví - sa nachádza komunikačná chodba v uličnom – východnom trakte, kancelárske priestory a k nim prislúchajúce sociálno-hygienické priestory.

Základové konštrukcie sú s najväčšou pravdepodobnosťou v súvislosti so stenovým nosným systémom realizované ako ŽB pásy pod murovanú konštrukciu. Ide o murovaný konštrukčný systém. Dispozične ide o trojtrakt (východná časť) so stredovou chodbou, resp. jednoduchý nosný systém (západná časť) s rozponom 7,6m. Stropné konštrukcie tvoria železobetónové monolitické dosky. Stropy nad 3. NP majú zavesené podhlady na strešnej konštrukcii – súčasť podbitia podkrovia. Strecha nad 3.NP-podkrovím je manzardová, nad západnou časťou je strecha sedlová s nízkym sklonom. Krytina je plechová. Klampiarske prvky strechy ako aj prvky oplechovania na oknách sú z pozinkovaného plechu, parapety poplastované.

Podlahy sú prevažne z keramickej dlažby (90 % dispozície vrátane schodiska a medzipodesty), v niektorých administratívnych miestnostiach sú podlahy z PVC, v kotolni je povrch z betónovej mazaniny. Vnútorne povrchy stien sú vápenno-cementové omietky s maľbou, omietky stropov sú vápenno-cementové s maľbou. Povrchové úpravy stropov a obvodových stien na 3.NP sú zo sadrokartónovej konštrukcie, so sádrovou povrchovou úpravou, miestami poškodené, povytŕhané, zatečené. V hygienických miestnostiach sú keramické obklady do výšky 2 m, obložené sú aj sprchové kúty. V niektorých miestnostiach sú osadené keramické obklady – pozostatky obloženia stien kuchynskej linky. Vonkajšie povrchy fasády sú tvorené pigmentovanými omietkami. Povrch vonkajších stien 3.NP podlažia východnej časti tvorí plechová krytina – súčasť manzardovej strechy.

Výplne otvorov – plastové okná a vstupné dvere. V manzardovej streche 3.NP sú strešné okná drevené, s roletami – lokálne zatečené. Interiérové dvere, drevené, v niekoľkých miestach chýbajúce, ostatné sú osadené v kovovom ráme hladké, plné, lokálne so samozatváračom.

Vybavenie sociálnych priestorov je štandardné k dátumu výstavby – keramické umývadlo, sprcha alebo sprchovacia vanička, WC misa combi s dolnou nádržkou. V čase obhliadky je väčšina z nich funkčná, chýbajú lokálne batérie. Batérie taktiež po životnosti, lokálne poškodené, pretekajúce.

Vybavenie kotolne tvoria dva kotle na plyn, v čase obhliadky funkčné. Objekt je vykurovaný radiátormi – plechové panelové typ Korad. V objekte sú rozvody teplej studenej vody, rozvody kúrenia, rozvody elektriny (miestami poškodené), rozvody kanalizácie do verejnej siete. Plyn je dovedený len do priestorov kotolne.

Koeficient cenovej úrovně:

Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficient sa určí pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. V prípade, že k termínu ohodnotenia neboli aktuálne indexy verejne publikované, použijú sa posledné známe.

2,826 (IV/1996 až III/2021) v zmysle triedenia KS alebo JKSO prameň - ŠÚ SR, Indexy cien stavebných prác, materiálov a výrobkov spotrebovávaných v stavebníctve SR za 3. štvrtrok 2021.
Zdroj: <https://www.usz.sk/novy-index-vyvoja-cien/>

Koeficient územného vplyvu:

1,05 (poloha je v MČ Petržalka hl.m. SR Bratislava, v okrajovej časti s vybudovanou infraštruktúrou, bez osobitných nárokov na prípadnú stavebnú výrobu a zariadenie staveniska)

ŽIVOTNOSŤ A VEK STAVBY

Doklad o veku stavby – kolaudačné rozhodnutie – nebol poskytnutý. K dispozícii bola technická dokumentácia – pôdorysy objektu s vyznačením pečiatky a dokladovania výkresov k Stavebnému povoleniu, ktoré vydal Obvodný úrad životného prostredia Bratislava V, zo dňa 24.4.1996. Vek uvažujem **k roku 1998** –

predpokladaný rok dokončenia stavby. Opotrebenie uvažujem vzhľadom k celkovo dobrému technickému stavu stavby lineárnou metódou. Objekt je v čase obhliadky nevyužívaný, bez viditeľných zásahov výraznej údržby, v pôvodnom technickom stave. Manuál užívania, z ktorého by bol zrejme periodicitu výkonu údržby a revízií technických zariadení nebol k dispozícii. Objekt považujem za funkčný, s nutnosťou vykonania drobných prevádzkových zásahov a opráv, vrátane revízií.

Životnosť objektu uvažujem vzhľadom k celkovo dobrému technickému stavu, bez viditeľných anomálií (staršie záteky v priestoroch podkrovia sú ojedinelé) v zmysle odporúčaného intervalu podľa prílohy 9. v Metodike USI Žilina. Poškodenosť stavebných konštrukcií je zaznamenaná na prvkoch krátkodobej životnosti a je uvedená %-tuálnym odhadom v tabuľke výpočtu koeficientu vplyvu vybavenia objektu.

ZATRIEDENIE STAVBY

Zatriedenie je vykonané podľa posledného známeho využívania budovy – kancelárske priestory, administratíva. Rovnaké využitie je uvedené aj v popisných informáciách katastra nehnuteľností, predpokladám, že bolo zapísané na základe informácií v užívacom povolení.

JKSO: 801 61 budovy administratívne (správne)

KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Obstavaný priestor je stanovený na základe poskytnutej dokumentácie (len čiastočné pôdorysy). Chýbajúce časti pôdorysov boli domerané. Svetlé výšky miestností boli zamerané, zakryté konštrukcie (stropy a ich hrúbky) boli odhadované v schodiskovom parteri. Strešné konštrukcie a ich hrúbky boli odhadované na základe vykonanej obhliadky, zadováženej fotodokumentácie a predpokladanej základnej skladby strešného plášťa pre tento typ strešnej konštrukcie. Predložená časť objektu - nad vstupným parterom - je uvažovaná z výkresovej dokumentácie a do výpočtu zahrnutá ako doplnok k obstavanému priestoru hlavnej budovy, bez základov.

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
Oz: $(25,8 \cdot 10,56 + 7,6 \cdot 17,25) \cdot 0,3$	121,06
Vrchná stavba	
Ov: 1,NP: $(25,8 \cdot 10,56 + 7,6 \cdot 17,25) \cdot 3,2$	404,55
Ov: 2,NP: $(25,8 \cdot 10,56 + 7,6 \cdot 17,25) \cdot 3,2$	405,55
Ov: 3,NP - podkrovia: $(25,8 \cdot 10,56) \cdot 3,0$	275,45
Zastrešenie	
Ot: Strecha uličná: $((10,56/2 \cdot 1,250) \cdot 2) \cdot 25,8$	340,56
Ot: Strecha dvorná: $((7,6/2 \cdot 1,00) \cdot 2) \cdot 17,25$	131,10
Ot: strecha doplnok: $(0,77 \cdot 8,8 + \pi \cdot 8,5^2 \cdot (62,5/360) - 0,5 \cdot 8,5^2 \cdot \sin(62,5)) \cdot 0,450$	6,36
Ostatné	
Od1,NP: $(0,77 \cdot 8,8 + \pi \cdot 8,5^2 \cdot (62,5/360) - 0,5 \cdot 8,5^2 \cdot \sin(62,5)) \cdot 3,2$	15,14
Od2,NP: $(0,77 \cdot 8,8 + \pi \cdot 8,5^2 \cdot (62,5/360) - 0,5 \cdot 8,5^2 \cdot \sin(62,5)) \cdot 3,0$	16,14
Obstavaný priestor stavby celkom	1 715,91

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ jednotlivých stavieb a stavebných objektov je vytvorený na mernú jednotku, podľa zásad uvedených v použítom katalógu. V danom prípade ide o budovu, kde mernou jednotkou je obstavaný priestor v m³.

Konštrukcie rozpočtového ukazovateľa uvažované ako konštrukcie navyše sa vo výpčte stanovujú odborným odhadom na základe obchodovaných cien dodávky stavebných prác a materiálu na voľnom trhu. V objekte

sa nevyskytujú nadštandardné konštrukcie (napr. klimatizácia, rozvody slaboprúdu pod omietkou, nútené alebo automatické odvetranie, zabezpečovacie zariadenie, zdvojená podlaha s rozvodmi sietí a pod...).

VÝCHODISKOVÁ HODNOTA POŠKODENEJ STAVBY

Poškodené sú prevažne prvky krátkodobej životnosti – lokálne povrchy stien a podláh, vybavenie sociálneho zariadenia a kuchyniek, predpokladám lokálne poškodenie strešnej krytiny, sadrokasrtónových podhládov a obkladov stien a strešných okien – výskyt lokálneho zatekania v kancelárskych miestnostiach v podkroví. Odhad odpočtu východiskovej hodnoty poškodených konštrukcií a vybavenia je vykonaný podľa ich pomerného percentuálneho zastúpenia na celej stavbe.

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	$25,8 \cdot 10,56 + 7,6 \cdot 17,25$	403,55	Repr. 3,2		3,2
Nadzemné	2	$25,8 \cdot 10,56 + 7,6 \cdot 17,25 + 0,77 \cdot 8,28 + \pi \cdot 8,5^2 \cdot (62,5/360) - 0,5 \cdot 8,5^2 \cdot \sin(62,5)$	417,68	Repr. 3,2		3,2
Podkrovné	1	$25,8 \cdot 10,56 + 0,77 \cdot 8,8 + \pi \cdot 8,5^2 \cdot (62,5/360) - 0,5 \cdot 8,5^2 \cdot \sin(62,5)$	286,58	Repr. 3,0		3

Priemerná zastavaná plocha:

$$(403,55 + 417,68 + 286,58) / 3 = 369,27 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(403,55 \cdot 3,2 + 417,68 \cdot 3,2 + 286,58 \cdot 3) / (403,55 + 417,68 + 286,58) = 3,15 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 369,27) = 0,9850$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,15) = 0,9667$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i \cdot ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškodenie [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	6,72	0	0,00	6,92
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	14,29	0	0,00	14,72
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	7,56	0	0,00	7,79
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	5,88	0	0,00	6,06
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,68	5	0,08	1,64
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,84	0	0,00	0,87
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,20	8,40	7,06	5	0,35	6,91

8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,52	0	0,00	2,60
9	Vnútné keramické obklady	2,00	1,20	2,40	2,02	0	0,00	2,08
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,52	0	0,00	2,60
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	2,52	10	0,25	2,34
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	5,00	2,00	10,00	8,40	10	0,84	7,79
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	2,52	0	0,00	2,60
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	3,36	5	0,17	3,29
16	Elektroinštalácia	6,00	1,20	7,20	6,05	10	0,61	5,61
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,84	0	0,00	0,87
18	Vnútný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,52	5	0,13	2,47
19	Vnútná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,52	0	0,00	2,60
20	Vnútný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,84	0	0,00	0,87
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,68	0	0,00	1,73
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	2,52	20	0,50	2,08
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	3,00	18,00	15,14	0	0,00	15,56
	Spolu	100,00		119,00	100,00		2,93	100,00

Poškodenosť stavby: 2,93 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 119,00 / 100 = 1,1900$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$

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

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

$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 2,826 * 1,1900 * 0,9850 * 0,9667 * 0,939 * 1,05$

$VH = 293,6511 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Budova administratívno-prevádzkového centra s.č. 3357 na parcele č. 5794/23	1998	23	97	120	19,17	80,83

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	293,6511 €/m ³ * 1715,91 m ³	503 878,86
Poškodenosť	-2,93 % z 503 878,86	-14 763,65
Východisková hodnota poškodenej stavby		489 115,21
Technická hodnota	80,83 % z 489 115,21 €	395 351,82

2.1 PRÍSLUŠENSTVO

Predmetom ohodnotenia je aj príslušenstvo k hlavnej stavbe situované na p.č. 5794/12. Ide o príslušenstvo v rozsahu:

- Studňa za objektom,
- Prípojka kanalizácie, vody a elektrickej energie, prípojka plynu
- Vodomerné šachty, kanalizačné šachty
- Spevnené plochy
- Kovový prístrešok pre odpadové hospodárstvo
- Oplotenie pozemku, múrik pri kovovom prístrešku

Vek príslušenstva je vo výpočte uvažovaný k výstavbe stavby budovy, poloha IS a rozmery zakrytých konštrukcií sú odhadnuté zo zadováženej situácie podľa www.zgbis.sk, a odčítané po predpokladaný bod napojenia na verejný rozvod v ulici. Materiálová charakteristika je uvažovaná k obdobiu výstavby, viditeľné časti a konštrukcie príslušenstva sú uvažované podľa záznamu pri obhliadke.

Opotrebenie je stanovené lineárnou metódou, životnosť odborným odhadom v zmysle intervalov podľa odporúčaní v prílohe č.9 Metodiky USI Žilina.

2.2.1 Prístrešok pre odpadové hospodárstvo na p.č. 5794/12**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]	k _{ZP}
1. NP	1998	6*5	30	18/30=0,600

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
4	Stropy	

	4.4 plechové alebo azbestocementové na kovovej kostre	340
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	805

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(805 + 0 * 0,600)/30,1260$	26,72

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1998	23	47	70	32,86	67,14

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$26,72 \text{ €/m}^2 * 30,00 \text{ m}^2 * 2,826 * 1,05$	2 378,59
Technická hodnota	$67,14\% \text{ z } 2\,378,59$	1 596,99

2.2.2 Plot od ulice na p.č. 5794/12

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:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	8,58m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	32,70m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Dĺžka plotu: $6,245 + 2,33 = 8,58 \text{ m}$
 Pohľadová plocha výplne: $16,35 * 2 = 32,70 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot od ulice na p.č. 5794/12	1998	23	17	40	57,50	42,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(8,58 \text{ m} * 5,64 \text{ €/m} + 32,70 \text{ m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 + 2 \text{ ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1 \text{ ks} * 134,44 \text{ €/ks}) * 2,826 * 1,05$	3 244,50
Technická hodnota	42,50 % z 3 244,50 €	1 378,91

2.2.3 Múrik pri prístrešku na odpady na p. č. 5794/12**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	11,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 30 cm z tehál alebo plotových tvárnic	16,50m ²	940	31,20 €/m

Dĺžka plotu: $5 + 6 = 11,00 \text{ m}$
 Pohľadová plocha výplne: $11 * 1,5 = 16,50 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Múrik pri prístrešku na odpady na p. č. 5794/12	1998	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(11,00 \text{ m} * 23,24 \text{ €/m} + 16,50 \text{ m}^2 * 31,20 \text{ €/m}^2) * 2,826 * 1,05$	2 286,13
Technická hodnota	54,00 % z 2 286,13 €	1 234,51

2.2.4 Studňa na p. č. 5794/12

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 5 m
Priemer: 2000 mm
Počet elektrických čerpadiel: 1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa na p. č. 5794/12	1998	23	77	100	23,00	77,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} \cdot 5 \text{ m} + 314,68 \text{ €/ks} \cdot 1 \text{ ks}) \cdot 2,826 \cdot 1,05$	2 142,78
Technická hodnota	77,00 % z 2 142,78 €	1 649,94

2.2.5 Plynová prípojka na p. č. 5794/12

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: 5.2. Prípojka plynu DN 40 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $460/30,1260 = 15,27 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $6+18,5+7,3 = 31,8 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka na p. č. 5794/12	1998	23	37	60	38,33	61,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$31,8 \text{ bm} * 15,27 \text{ €/bm} * 2,826 * 1,05$	1 440,88
Technická hodnota	$61,67 \% \text{ z } 1\,440,88 \text{ €}$	888,59

2.2.6 Vodovodná prípojka na p. č. 5794/12**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 oceľové potrubie
 Položka: 1.2.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navíťavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1800/30,1260 = 59,75 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: $1+4,55 = 5,55 \text{ bm}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka na p. č. 5794/12	1998	23	57	80	28,75	71,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5,55 \text{ bm} * 59,75 \text{ €/bm} * 2,826 * 1,05$	983,99
Technická hodnota	$71,25 \% \text{ z } 983,99 \text{ €}$	701,09

2.2.7 Vodomerná šachta na p. č. 5794/12**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, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $1,5*1,5*1,8 = 4,05 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV*Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom*

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta na p. č. 5794/12	1998	23	57	80	28,75	71,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	4,05 m ³ OP * 254,27 €/m ³ OP * 2,826 * 1,05	3 055,71
Technická hodnota	71,25 % z 3 055,71 €	2 177,19

2.2.8 Kanalizačná prípojka na p. č. 5794/12**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.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: $7,09+1 = 8,09 \text{ bm}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV*Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom*

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka na p. č. 5794/12	1998	23	57	80	28,75	71,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	8,09 bm * 28,38 €/bm * 2,826 * 1,05	681,27
Technická hodnota	71,25 % z 681,27 €	485,40

2.2.9 Kanalizačná šachta na p. č. 5794/12**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
 Bod: 2.4. Kanalizačné šachty
 Položka: 2.4.a) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 2,0 m pre potrubie DN 200 - 300

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $9150/30,1260 = 303,72 \text{ €/Ks}$
 Počet merných jednotiek: 2 Ks
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná šachta na p. č. 5794/12	1998	23	67	90	25,56	74,44

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2 \text{ Ks} * 303,72 \text{ €/Ks} * 2,826 * 1,05$	1 802,46
Technická hodnota	$74,44 \% \text{ z } 1\,802,46 \text{ €}$	1 341,75

2.2.10 Elektrická prípojka na p. č. 5794/12**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
 Bod: 7.1. NN prípojky
 Položka: 7.1.v) káblová prípojka zemná Cu 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $525/30,1260 = 17,43 \text{ €/bm}$
 Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $10,46 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: $19,405 = 19,41 \text{ bm}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka na p. č. 5794/12	1998	23	37	60	38,33	61,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$19,41 \text{ bm} * (17,43 \text{ €/bm} + 0 * 10,46 \text{ €/bm}) * 2,826 * 1,05$	1 003,89
Technická hodnota	$61,67 \% \text{ z } 1\,003,89 \text{ €}$	619,10

2.2.11 Zámková dlažba na p. č. 5794/12**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: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
 Položka: 8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $1147 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Zámková dlažba na p. č. 5794/12	1998	23	17	40	57,50	42,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1147 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,826 * 1,05$	49 725,03
Technická hodnota	42,50 % z 49 725,03 €	21 133,14

2.2.12 Betónové panely na p. č. 5794/12**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: $150 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Betónové panely na p. č. 5794/12	1998	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	150 m ² ZP * 10,95 €/m ² ZP * 2,826 * 1,05	4 873,79
Technická hodnota	54,00 % z 4 873,79 €	2 631,85

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Budova administratívno-prevádzkového centra s.č. 3357 na parcele č. 5794/23	489 115,21	395 351,82
Prístrešok pre odpadové hospodárstvo na p.č. 5794/12	2 378,59	1 596,99
Ploty		
Plot od ulice na p.č. 5794/12	3 244,50	1 378,91
Múrik pri prístrešku na odpady na p. č. 5794/12	2 286,13	1 234,51
Studňa na p. č. 5794/12	2 142,78	1 649,94
Vonkajšie úpravy		
Plynová prípojka na p. č. 5794/12	1 440,88	888,59
Vodovodná prípojka na p. č. 5794/12	983,99	701,09
Vodomerná šachta na p. č. 5794/12	3 055,71	2 177,19
Kanalizačná prípojka na p. č. 5794/12	681,27	485,40
Kanalizačná šachta na p. č. 5794/12	1 802,46	1 341,75
Elektrická prípojka na p. č. 5794/12	1 003,89	619,10
Zámková dlažba na p. č. 5794/12	49 725,03	21 133,14
Betónové panely na p. č. 5794/12	4 873,79	2 631,85
Celkom:	562 734,23	431 190,28

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**3.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****a) Analýza polohy nehnuteľností:**

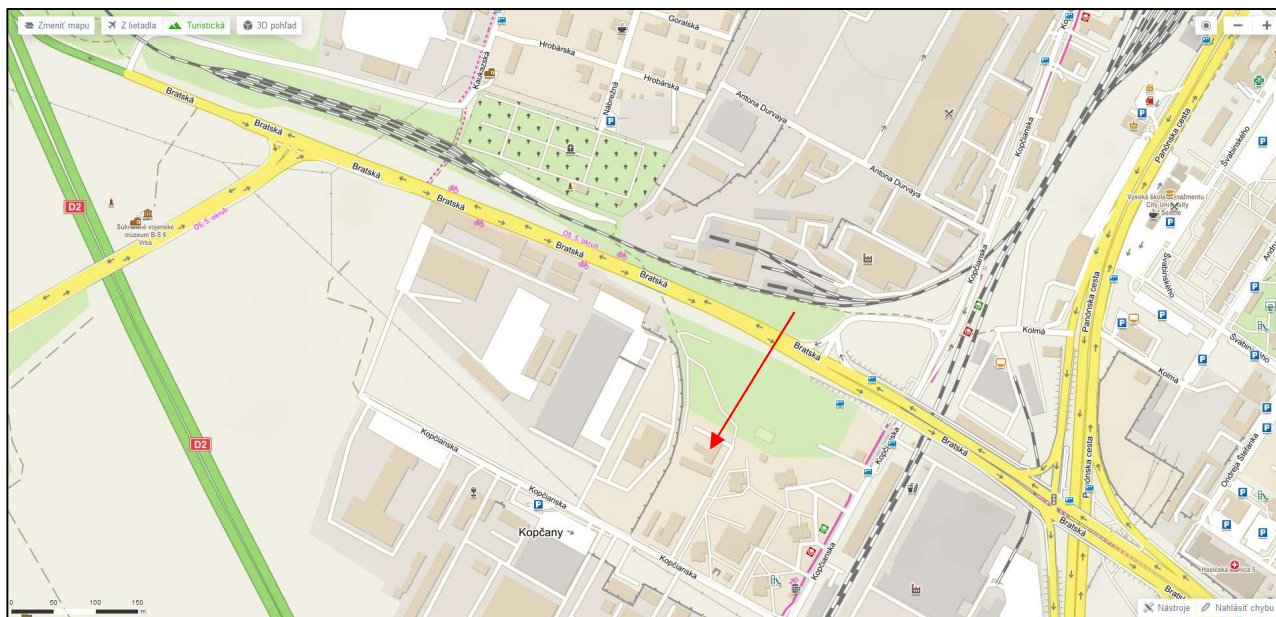
Nehuteľnosť – Administratívno-prevádzkové centrum – stavba s. č. 3357 sa nachádza v hl.m. SR Bratislava, v mestskej časti Petržalka, je situovaná na ul. Kopčianska, v zastavanom a osídlenom území mesta. Ulica Kopčianska v Bratislave sa nachádza v bežnej sídliskovej časti hl. m. Bratislavy, na pravej strane Dunaja – v Petržalke, na okraji bežnej sídliskovej časti hl. m. Bratislavy, v lokalite so skladovými halami a výrobnými prevádzkami, s kamiónovou dopravou v okolí, v lokalite s tzv. pohotovostnými bytmi hl.m. SR Bratislava.

Objekt je situovaný, v lokalite Kopčany, s pôvodnou železničnou vlečkou za areálom objektu, v susedstve s nefunkčnou a schátralou administratívnou budovou pôvodného priemyselného a skladového areálu.

V obytnej zóne, kde sa nachádza hromadná bytová výstavba z 90. rokov minulého storočia (cca 5 bytových domov a ubytovňa), ulica Kopčianska je zahusťovaná súčasnou nadštandardnou polyfunkčnou výstavbou pozdĺž Panónskej cesty. Vzdialenosť od centra je do 10 min jazdy autom (po moste SNP). Výhodné je napojenie na obchvat po Bratskej na D2, D1. Od zvyšnej časti sídliska oddeľuje lokalitu medzinárodná železničná stanica so zastávkou v mieste. Služby sú dostupné v sídlisku Petržalka, prevažne za traťou, v okolí Bratskej a Panónskej. Mimo lokality predmetu ohodnotenia - v sídlisku sa nachádza Billa, Liedl, Kaufland, Tesco a iné obchodné reťazce dostupné z lokality prevažne MHD. V mestskej časti Petržalka sa nachádza nemocnica, poliklinika, plaváreň, pošta, trhovisko, služby v obytných domoch, školy a škôlky – Ekonomická univerzita športoviská, fitnes, lekáreň, úrady mestského a miestneho významu, banky,

reštaurácie - z danej lokality sú dostupné iba jedným spojom MHD. Pešou chôdzou je dostupné reštauračné zariadenie medzi obytnými domami alebo v okolí železničnej stanice.

Mapa lokality – širšie vzťahy



V MČ sa nachádza tiež obchodný komplex Aupark, objekty Lenovo, Ravak, obchodné a kancelárske domy pozdĺž Eisteinovej (mimo lokality predmetu ohodnotenia).

Rekreačné využitie je možné v MČ pri jazere Draždiak, cyklotrasa vedúca z centra až do Čunova, Gabčíkova, alebo dostihová dráha, rekreačná oblasť a pešia zóna pri Chorvátskom ramene.

Prístup do objektu je po asfaltovej komunikácii miestneho významu s parkoviskom a parkovaním možným vo vlastnom areáli alebo aj pred objektom – parkovisko k bytovým domom. Na ulici Kopčianska je autobusová zastávka. Konfliktne skupiny obyvateľstva boli zaznamenané v okolitých bytových domoch – prevažne pôvodní obyvatelia pohotovostných bytov hl.m. SR Bratislava alebo ich potomkovia so sociálne slabším zabezpečením.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehuteľnosť je stavebno-technickým charakterom určená na administratívne účely, obsahuje miestnosti s výmerou vhodnou pre zriadenie kancelárskych priestorov. V budove je dostatočný počet hygienických priestorov pre niekoľko samostatných prevádzok za súčasného rozdelenia toaliet pre ženy a mužov. Svojím stavebným charakterom je vhodná aj na ubytovanie krátkodobého charakteru nižšej úrovne (ubytovňa so spoločnými hygienickými priestormi a priestormi na individuálne varenie). Dvornú časť so spevnenými plochami je možné využívať ako vlastné parkovanie k administratívno-prevádzkovému objektu. Evidenciou v katastri nehnuteľnosti je určená pre administratívno-prevádzkové účely.

V čase obhliadky nie je budova využívaná. Technický stav niektorých prvkov krátkodobej životnosti vyžaduje výmenu alebo opravu. Technické zariadenie budovy vyžaduje generálnu kontrolu/revízie - nevyužívané. V čase obhliadky technický stav však umožňuje využitie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Nie sú evidované žiadne riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti. Prístup k nehnuteľnosti je z verejnej komunikácie na pozemkoch hl.m. SR Bratislavy, na vstupe do územia je pozemok pod obslučnou komunikáciou vo vlastníctve PO (LV č. 1552)

3.1.1 BUDOVY: Budova administratívno-prevádzkového centra s.č. 3357 na parcele č. 5794/23

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,75

Výber čiastkových objektivizačných faktorov pre stanovenie výsledného koeficientu polohovej diferenciácie je zdôvodnený v nasledujúcej tabuľke.

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,750 + 1,500)	2,250
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,750
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,413
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,750 - 0,675)	0,075

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD}	Váha _{V_I}	Výsledok _{k_{PD}*V_I}
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,750	13	9,75
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,750	30	22,50
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
	<i>MČ Petržalka, okrajová časť, susediaca s obytnou zónou - pohotovostné byty. Dobrý prístup na diaľničný obchvat.</i>				
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti	II.	1,500	8	12,00
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	III.	0,750	7	5,25
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie				
	<i>Objekty skladového hospodárstva, dvory, haly, malé výrobné, špedície, kamiónová doprava, diaľničný navádzač.</i>				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	II.	1,500	6	9,00
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%				
	<i>Vnútro-areálové parkovisko - spevnená plocha vhodná aj na prenájom, studňa na pozemku, inak základné príslušenstvo, oplotenie.</i>				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	1,500	10	15,00
	priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom				

	Kancelárska budova so základným vybavením z rokov 90.tich, vlastné parkovanie v uzatvorenom dvore, vlastná príprava TÚV a ÚK.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	2,250	9	20,25
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
	Územie mesta, v okolí prevádzky a haly, sklady - dlhodobo priaznivá situácia z hľadiska zamestnanosti, územie hl.m. SR Bratislavy.				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	III.	0,750	6	4,50
	vysoká hustota obyvateľstva				
	Obytné domy s viac ako 12 podlažiami, pohotovostné byty aj s konfliktnými skupinami, súbor prevádzkových objektov s ľahkou výrobou a skladovaním, špedíciou....				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,750	0	0,00
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
	Bez vplyvu				
10	Konfigurácia terénu	I.	2,250	6	13,50
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	I.	2,250	7	15,75
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, káblová televízia				
	V území je plnohodnotná infraštruktúra.				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	II.	1,500	7	10,50
	železnica, autobus a miestna doprava				
	Územie mesta s MHD a železničnou zastávkou v lokalite.				
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	II.	1,500	10	15,00
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby				
	Mestská časť má kompletné vybavenie samostatného mesta, avšak v danej lokalite je vybavenie nízke(pohostinstvo, základné potraviny, ostatné mimo dosahu pešou chôdzou).				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	V.	0,075	0	0,00
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí				
	Bez vplyvu na tento typ nehnuteľnosti.				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,500	9	13,50

	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
	<i>Kamiónová doprava do lokality skladov, železničná doprava, navádzač na diaľničný obchvat nad úrovňou lokality. Objekt situovaný na ukľudnenej komunikácii, v susedstve bytového domu s detským ihriskom.</i>				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnút.				
	zlepšenie podmienok existencie stavby v dobe dlhšej ako 5 rokov	II.	1,500	8	12,00
	<i>Rozvojové územie s kódom 502.</i>				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,413	7	2,89
	<i>Predpokladám možnosti rozšírenia - formou nadstavby alebo prístavby v daných podmienkach.</i>				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,075	4	0,30
	<i>V súčasnosti nevyužívané, vypratané, temperované - nedosahuje výnos formou prenájmu.</i>				
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť				
	<i>Staršia kancelárska budova v základnom vybavení, bez súčasných nárokov na vybavenie moderných kancelárskych objektov európskeho významu a štandardu. Využitie z hľadiska stavebno-konštrukčného riešenia a vybavenia samostatných kancelárií je možné aj pre poskytovanie služieb krátkodobého ubytovania nižšieho štandardu - ubytovňa.</i>	III.	0,750	20	15,00
	Spolu			167	196,69

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

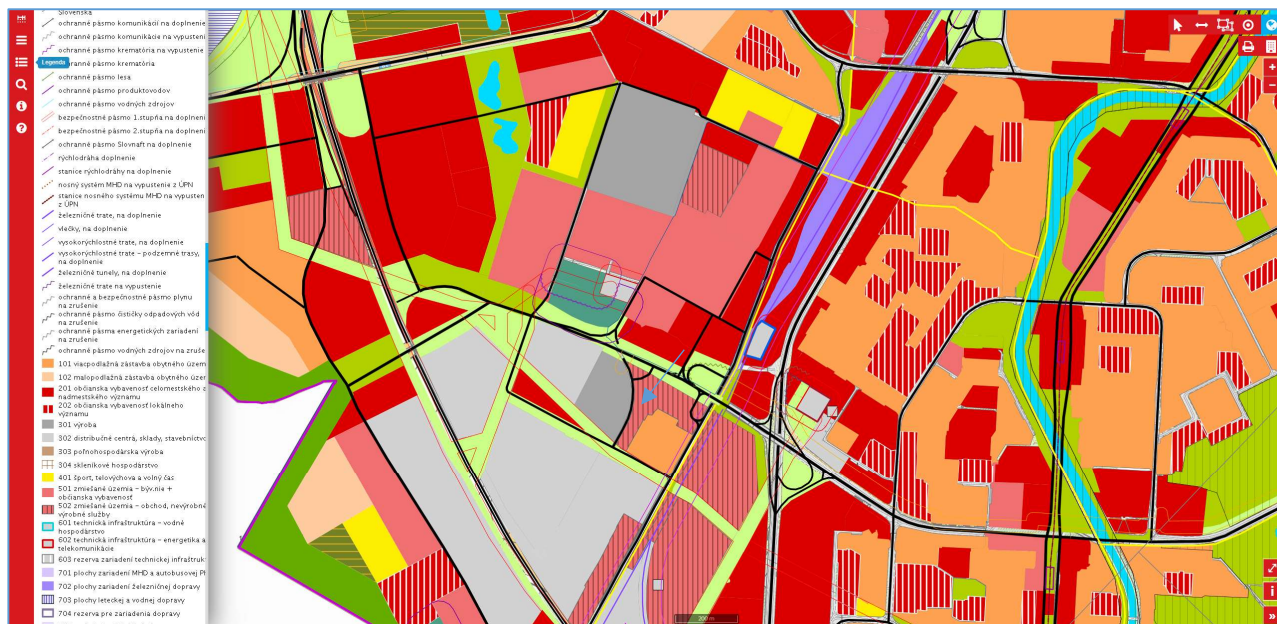
Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$K_{PD} = 196,69 / 167$	1,178
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * K_{PD} = 431\,190,28 \text{ €} * 1,178$	507 942,15 €

3.1.2 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU**Identifikácia pozemku:** podľa LV 2598

Podľa listu vlastníctva sa jedná o pozemky p.č. 5734/23 pod budovou administratívno-prevádzkového centra a p.č. 5794/12, ktorá tvorí dvor k centru, so spevnenými plochami a možným využitím na parkovanie. Pozemky sú situované v zastavanom území obce Bratislava, k.ú. Petržalka, obec BA – m.č. Petržalka, okres Bratislava V, na okraji bežného sídliska s dobrou dopravou do centra mesta MHD – jeden autobusový spoj. Pozemky sú v rovinatom teréne, identifikácia podľa LV ako zastavané plochy, ohraničené z východnej strany príjazdovou obslužnou slepou komunikáciou a zo západnej strany koridorom pôvodnej trate železničnej vlečky pre územie so skladovými a logistickými halami a nevýrobnými prevádzkami.

V mestskej časti je vybudované kompletné občianske vybavenie, infraštruktúra, prostredie je v okolí skladových hál, kamiónová doprava. Pripravenosť inžinierskych sietí je dostatočná, reprezentovaná verejnou kanalizáciou, vodovodom, možnosťou napojenia na plyn a elektrickú energiu, kábelový rozvod televízie, telefón, internet, diaľkové vykurovanie. Prístup na pozemok je z verejnej komunikácie, pozemky vo vlastníctve hl.m.SR Bratislava, na vjazde do územia je časť komunikácie na pozemku vo vlastníctve PO. Na nehnuteľnosť sa neviaže ťarcha.

Podľa grafickej časti UP hl.m. SR Bratislavy sa pozemky nachádzajú v susedstve obytnej zóny, avšak v území zmiešanom, rozvojovom, s kódom 502 – obchod nevýrobné a výrobné služby.



Celková výmera pozemkov predstavuje viac ako 2000m² – možnosť rozšírenia stavby. Povyšujúci je uplatnený z dôvodu pretrvávajúceho záujmu o kúpu pozemku na určené účely územia. Redukujúci faktor nie je uplatnený, nie je dôvodný.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
5794/12	zastavaná plocha a nádvorie	1653,00	1/1	1653,00
5794/23	zastavaná plocha a nádvorie	404,00	1/1	404,00
Spolu výmera				2 057,00

Obec:
Východisková hodnota:

Bratislava
VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,30
	<i>Obytná zóna miest nad 100000 obyvateľov, okrajová časť, v dotyku so skladovou a logistickou oblasťou, ohraničená diaľničným navádzačom a železnicou</i>	
kv koeficient intenzity využitia	7. - exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,10
	<i>Nebytová budova pre administratívu so základným štandardom.</i>	
	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00

k_D koeficient dopravných vzťahov	MHD - autobusová linka na Kopčianskej, ŽSR - medzinárodná doprava v mieste	
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie <i>Sídliisko Petržalka - pôvodná časť Kopčany, v okolí kamiónová doprava - sklady, územie na hranici s obytňou zónou. Podľa grafickej časti UP hl.m. SR Bratislavy sa pozemky nachádzajú v susedstve obytnej zóny, avšak v rozvojovom území s kódom 502 - v súlade s užívaním.</i>	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Kompletná vybavenosť územia</i>	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>Záujem o kúpu pozemku v lokalite Petržalka síce dlhodobo pretrváva, najmä na bývanie, avšak vzhľadom k lokalite a súčasnému intenzívnemu využívaniu okolitých skladových hál, logistických centier ako aj vzhľadom k ponukám plôch na skladovanie, stavebných a iných dvorov na prenájom, uvažujem so zvýšeným záujmom.</i>	1,20
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>Nie je dôvodný, pozemok nie je zaťažovaný redukujúcimi faktormi.</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,10 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 1,20 * 1,00$	2,5740
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{H MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,5740$	170,89 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 5794/12	$1\,653,00 \text{ m}^2 * 170,89 \text{ €/m}^2 * 1/1$	282 481,17
parcela č. 5794/23	$404,00 \text{ m}^2 * 170,89 \text{ €/m}^2 * 1/1$	69 039,56
Spolu		351 520,73

III. ZÁVER**1. OTÁZKY A ODPOVEDE****Otázka zadávateľa:**

Úlohou znalca je stanovenie hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení a predmetom skúmania bola:

- stavba „Administratívno-prevádzkové centrum“ s. č. 3357 na pozemku p.č. 5794/23, a pozemkov p. č. 5794/12 a 5794/23 v k.ú. Petržalka, v obci Bratislava-Petržalka, okres Bratislava V.

Odpoveď na úlohu zadávateľa:

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti: stavby „Administratívno-prevádzkové centrum“ s. č. 3357 na pozemku p.č. 5794/23 s príslušenstvom a pozemkami p. č. 5794/12 a 5794/23 v k.ú. Petržalka, v obci

Bratislava-Petržalka, okres Bratislava V, bola stanovená v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená metódou polohovej diferenciácie.

Všeobecná hodnota nebola stanovená kombinovanou metódou, nakoľko v čase obhliadky k roku 2021 je stavba nevyužívaná, má poškodené niektoré prvky krátkodobej životnosti, nie je schopná dosahovať výnos formou prenájmu.

Metóda porovnávacia bola pri stanovení odhadu všeobecnej hodnoty vylúčená, nakoľko vzhľadom k účelu využitia nie sú k dispozícii žiadne relevantné poklady pre vykonanie porovnania.

Všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti stanovenú polohovou diferenciáciou považujem za znalecký odhad hodnoty, ktorú by mala nehnuteľnosť dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Cena je obvykle vrátane DPH.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Budova administratívno-prevádzkového centra s.č. 3357 na parcele č. 5794/23	465 724,44
Prístrešok pre odpadové hospodárstvo na p.č. 5794/12	1 881,25
Ploty	
Plot od ulice na p.č. 5794/12	1 624,36
Múrik pri prístrešku na odpady na p. č. 5794/12	1 454,25
Studňa na p. č. 5794/12	1 943,63
Vonkajšie úpravy	
Plynová prípojka na p. č. 5794/12	1 046,76
Vodovodná prípojka na p. č. 5794/12	825,88
Vodomerná šachta na p. č. 5794/12	2 564,73
Kanalizačná prípojka na p. č. 5794/12	571,80
Kanalizačná šachta na p. č. 5794/12	1 580,58
Elektrická prípojka na p. č. 5794/12	729,30
Zámková dlažba na p. č. 5794/12	24 894,84
Betónové panely na p. č. 5794/12	3 100,32
Pozemky	
Podľa LV č. 2598 - parc. č. 5794/12 (1 653 m ²)	282 481,17
Podľa LV č. 2598 - parc. č. 5794/23 (404 m ²)	69 039,56
Všeobecná hodnota celkom	859 462,88
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	859 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Osemstopäťdesiatdeväťtisíc Eur	

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka OTS2103980 SNM/21/094/SBe, zo dňa 3.11.2021 – elektronicky – 1xA4
2. Aktuálna kópia katastrálnej mapy - informatívna, zo dňa 5.11.2021, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, www.zbgis.sk – 1xA4
3. List vlastníctva č. 2598, zo dňa 5.11.2021 vytvorený cez verejný mapový portál www.zbgis.sk, informatívny, údaje platné k 4.11.2021 – 2xA4
4. Dokumentácia objektu v rozsahu: pôdorysy s potvrdením o povolení stavby Obvodným úradom životného prostredia Bratislava V, č. j. nečitateľné, zo dňa 24.4.1996 – 3xA4
5. Záznam z obhliadky do poskytnutej dokumentácie - zakreslenie vonkajších úprav, schematický rez – 2xA4.
6. Fotodokumentácia technického stavu a vybavenia predmetu ohodnotenia zo dňa 8.11.2021-5xA4.

Spolu:

14 xA4