

Meno, adresa znalca:

Ing. Oto Pisoň, Vozová 6/10, 945 01 Komárno

tel: 0905 702 894

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo: 126/2021

Zadávatel': Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava

Číslo objednávky: 126/2021 (obj.č.:0152/21/EO) zo dňa 26.05.2021.

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty zdravotníckeho strediska súp.č.1656 na parc.č.1404 , vrátane príslušenstva, katastrálne územie Petržalka, obec Bratislava -m.č.Petržalka, okres Bratislava V, ako podklad pre právne úkony.

Počet strán (z toho príloh): 26 (8)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty zdravotníckeho strediska súp.č.1656 na parc.č.1404, vrátane príslušenstva, katastrálne územie Petržalka, obec Bratislava -m.č.Petržalka, okres Bratislava V.

2. Účel znaleckého posudku: Podklad pre právne úkony.

3. Dátum vyžiadania posudku: 26.05.2021.

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 21.06.2021.

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1 Dodané objednávateľom :

Objednávka 126/2021 (obj.č.:0152/21/EO) zo dňa 26.05.2021

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2699, zo dňa 02.07.2021, katastrálne územie Petržalka, obec Bratislava -m.č.Petržalka, okres Bratislava V.

Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 25.06.2021, katastrálne územie Petržalka, obec Bratislava -m.č.Petržalka, okres Bratislava V.

Požiarnebezpečnostná charakteristika zdravotného strediska rok 2021- vek stavby

5.2 Obstarané znalcom :

Zameranie skutkového stavu

Pôdorysný a výškopisný náčrt zdravotného strediska súp.č.1656 na parc.č.1404

Fotodokumentácia

6 Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené

7.Použité predpisy :

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
 - Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
 - Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
 - Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
 - 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) v znení neskorších predpisov
 - STN 73 40 55 - Výpočet obstarávaného priestoru pozemných stavebných objektov
 - Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy
 - Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb
 - Indexy cien stavebných prác, ŠÚ SR
 - Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
 - Zborník prednášok zo seminára k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z.
 - Ilavský, Nič, Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, MI Press Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ II.štvrťrok 2021 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.
- Vyhláška 254/2010 Z.z., 213/2017 Z.z., 282/2018 Z.z.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Identifikácia použitej metodiky:

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Ohodnotenie je v súlade s jej prílohou č.3. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko neboli znalcovi predložené podklady na výpočet touto metódou. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

1. List vlastníctva č.2699 vytvorený cez katastrálny portál, dňa 02.07.2021.2021, katastrálne územie Petržalka, obec BA-m.č.Petržalka, okres Bratislava V.

A. Majetková podstata:

Stavby:

Zdravotné stredisko súp.č.1656 na parc.č.1404

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1656 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1748

B.Vlastníci:

1. v podiele 1/1 Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava, PSČ 820 05, SR
IČO: 36063606

Titul nadobudnutia

Zapísaný na LV č.2699 zo dňa 02.07.2021, ktorý je súčasťou prílohovej časti.

C. Tarchy:

Bez zápisu.

D.Iné údaje:

Zapísané na LV č.2699 zo dňa 02.07.2021, ktorý je súčasťou prílohovej časti.

c) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutkovým stavom: Poskytnutá dokumentácia bola porovnaná so skutkovým stavom. Neboli zistené rozdiely. Právna dokumentácia je v súlade so 02.07.06.2021 a zakreslené v katastrálnej mape v zmysle skutkového stavu overeného obhliadkou. Stavebné povolenie, Kolaudačné rozhodnutie ani komplexná projektová dokumentácia neboli predložené. Na tvaromiestnej obhliadke som zistil užívanie stavieb od roku 1970, čomu nasvedčuje technické riešenie a stupeň opotrebenia a je to poznamenané aj v Požiarnebezpečnostná charakteristika zdravotného strediska rok 2021- vek stavby.

d) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré sú v súlade s vlastníckymi dokladmi:

Stavby:

Zdravotné stredisko súp.č.1656 na parc.č.1404

Vonkajšie úpravy

Pozemky:

e) Obhliadka a zameranie nehnuteľností :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 21.06.2021 za účasti znalca a zástupcu objednávateľa. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 21.06.2021.

f) Dátum rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu ohodnocovaných nehnuteľností:

21.06.2021.

g) Vymenovanie jednotlivých oceňovaných stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Neboli zistené.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Zdravotné stredisko s.č.1656 na p.č.1404

POPIS STAVBY

Nakoľko projektová dokumentácia budovy Zdravotného strediska v správe BSK bola projektovaná na stavebné konanie na prelome 60-tych a 70-tych rokov minulého storočia. V čase projektovania z oblasti ochrany pred požiarmi stanovovala požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť stavieb ČSN 73 0760 z roku 1954 a novelizovaná 1.10.1959, k dispozícii však nie je žiadny existujúci projekt, ktorý by riešil protipožiarnu bezpečnosť podľa tejto normy. Z týchto dôvodov je zrejmé, že na objekt, ako celok, nikdy nebolo spracované riešenie protipožiarnej bezpečnosti a v zmysle zákona o ochrane pred požiarmi č. 314/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov je nutné spracovať požiarnebezpečnostnú charakteristiku stavby najneskôr do termínu 30. máj 2010.

V zmysle prílohy 1a cit. vyhl. požiarnebezpečnostná charakteristika užívanej stavby obsahuje popis a grafické znázornenie skutkového stavu, a to najmä:

- a) rozdelenie stavby na požiarne úseky,
- b) popis a vyznačenie stavebných konštrukcií stavby,
- c) popis a vyznačenie únikových ciest, evakuačných ciest a zariadení na evakuáciu,
- d) popis a vyznačenie požiarotechnického zariadenia, automatického požiarotechnického zariadenia a zabezpečenie stavieb vodou na hasenie požiarov,
- e) určenie zariadení na zásah.

Existujúci 2 podlažný objekt plní funkciu zdravotného strediska, pričom sú v ňom umiestnené najmä vyšetrovne a ambulancie lekárov so zázemím, administratívne priestory, ďalšie priestory so sociálnym zázemím, prenajímateľné priestory - mobil print, detský butik a pod. Využitie objektu sa vôbec nezmenilo počas celého užívania stavby a aj naďalej slúži pôvodnému účelu, nevykonávajú sa v ňom žiadne stavebné úpravy, a uvedená požiarnebezpečnostná charakteristika užívanej stavby len hodnotí úroveň požiarnebezpečnostných opatrení posudzovaného existujúceho objektu vo vzťahu k súčasne platným právnym a technickým predpisom na úseku požiarnej ochrany.

Rozdelenie stavby na požiarne úseky:

Stavba Zdravotného strediska v správe BSK sa nachádza na Rovniánkovej ul. č. 1 v Bratislave. Hlavný vstup do zdravotného strediska je z Rovniánkovej ul. Stavba sa

nachádza v zástavbe bytových a polyfunkčných objektov. Má 2 nadzemné podlažia a úroveň 1. NP nie je pod úrovňou terénu a nachádza sa na kóte + 0,350 m.

Na 1.NP sa nachádza vstupný vestibul, vyšetrovne a ordinácie lekárov, chodby a spoločné priestory, schodisko, administratívne priestory so sociálnym zázemím.

Na 2.NP sa nachádza prevádzka prvého kontaktu, vyšetrovne a ordinácie lekárov administratívne priestory so sociálnym zázemím schodisko.

V čase projektovania pôvodnej stavby požiadavky na delenie stavby do samostatných požiarnych úsekov neexistovali, a z tohto dôvodu stavba tvorila a aj naďalej tvorí jeden požiarly úsek.

Popis a vyznačenie stavebných konštrukcií stavby:

Zvislé nosné konštrukcie objektu tvorí nosný železobetónový skelet, šachty železobetónové, obvodové výplňové murivo murované z keramických tehál hr.350; povrchová úprava je vykonaná zvonka omietkovinou s $i_g = 0,00$ mm/s, vo vnútri vápenno-štukovými omietkami. (stupeň horľavosti A v súlade s pol. 4 STN 73 0823; požiarly odolnosť stien je v zmysle pol. 4 písm. a) a pol. 6 písm. ba) tab. 1A STN 73 0821 minimálne 240 minút).

Vnútorne a vonkajšie zvislé nosné konštrukcie stĺpov sú riešené ako monolitické železobetónové I – profily z betónu B 30 rozmerov 1200 mm x 1000 mm, omietnuté sú vápenno-cementovými omietkami (požiarly odolnosť je v zmysle pol. 1 písm. bb) tab. 8 STN 73 0821 minimálne 120 minút).

Nenosné konštrukcie deľiacich priečok sú navrhnuté z keramických tehál hr. 100-300 mm - v zmysle pol. 4 písm. a), tab. 1A STN 73 0821 je požiarly odolnosť takejto priečky minimálne 90 minút; vo vybraných priestoroch prípadne zo sendvičových sadrokartónových konštrukčných systémov opláštených doskami hr. 12,5 mm (požiarly odolnosť takýchto priečok je v zmysle výsledkov skúšok vykonaných v akreditovanej skúšobni FIRES Batizovce a v súlade so stanoviskom Úradu PO MV SR č.p. PO-191/3-97, zo dňa 21. 02. 1997: od 30 minút - napr. konštrukcie typ: 3.40.01, 3.40.02, 3.40.03, od 90 minút - konštrukcie typ: 3.40.04, 3.40.05, 3.40.06 až do 180 minút - konštrukcie priečok typ: 3.40.10).

Nenosné konštrukcie deľiacich priečok sú v posudzovaných priestoroch tvorené z keramických tehál hr. 150 mm - v zmysle pol. 1 písm.b), tab. 1A STN 73 0821 je požiarly odolnosť takejto priečky minimálne 180 minút.

Povrchová úprava stien je navrhnutá zvonka farebnými ušľachtilými omietkami, vo vnútri dvojvrstvovými štukovými omietkami, resp. sadrokartónovými obkladmi s $i_g = 0,00$ m/s, (stupeň horľavosti A v súlade s STN 73 0823).

Vodorovné konštrukcie stropov sú riešené ako železobetónové panely B 25, hr. min. 200 - 370 mm (požiarna odolnosť stropnej montovanej konštrukcie je v súlade s pol. 1 písm. ad) tab. 4A STN 73 0821 minimálne 120 minút).

Nosná konštrukcia strechy nad posledným nadzemným podlažím je navrhnutá ako plochá strecha (požiarna odolnosť strešnej montovanej konštrukcie je v súlade s pol. 1 písm. ad) tab. 4A STN 73 0821 minimálne 120 minút). Nosná železobetónová strešná konštrukcia je zateplená a proti vlhkosti je chránená hydroizolačnou fóliou a štrkovou vrstvou.

Komunikačné schodiská sú tvorené monolitickou železobetónovou konštrukciou - požiarna odolnosť je v súlade s pol. 1 písm. ae) tab. 4A STN 73 0821 minimálne 90 minút.

Objekt zdravotného strediska, alebo doposiaľ zateplený.

Okná sú drevené resp. plastové, vstupné dvojkrídlové dvere oceľové, resp. plastové. Vnútorné dvere sú drevené.

Požiarné uzávery v stavbe nie sú osadené a takéto sa nenachádzajú ani v únikových cestách - schodisku.

Podlahy sú v chodbových priestoroch a hygienických zariadeniach keramické, v kanceláriách lepené koberce, pvc, parkety. Stropy sú riešené vápenno cementovými omietkami a kazetovými podhladmi z minerálnych vlákien a zo sadrokartónu.

Vykurovanie stavby je teplovodné, klasické radiátormi, z centrálnej plynovej kotle.

V priestoroch objektu zdravotného strediska sa nenachádzajú vzduchotechnické rozvody t.j. ani požiarné klapky.

Popis a vyznačenie únikových ciest, evakuačných ciest a zariadení na evakuáciu:

Únik osôb z jednotlivých podlaží vedie cez trvale voľný komunikačný priestor - nechránené únikové cesty - chodby - do dvoch schodísk vedúcich z 2.NP. Schodiská sa nachádzajú v pravom a ľavom trakte, odkiaľ je možné uniknúť dvoma smermi a únikovými cestami - nechránenými únikovými cestami z priestorov ordinácií na 2.NP a tieto vedú, priamo na voľné priestranstvo pred objektom. Únikové cesty sú vetrané okennými otvormi na odvetranie schodiska a zabezpečenie bezpečnej evakuácie osôb. Jedno schodisko ústi do átria a druhé schodisko do priestorov za objektom na parkovisko pred domom kultúry. Šírka schodiskového ramena je 1100 mm a šírka je teda min. 1,5 únikového pruhu a dĺžka únikovej cesty je cca 70 m. V objekte sa nachádza do 200 osôb. V objekte sú vyznačené smery únikov. Z prenajímateľných priestorov na prízemí vedú nechránené cesty priamo na voľné priestranstvo.

Schodisko na únikovej ceste je vyhotovené z nehorľavých stavebných materiálov, podlaha je z keramiky. V objekte nie je inštalovaný evakuačný výťah.

Únikové cesty v stavbe sú nechránené pôvodne, nakoľko počas užívania stavby došlo v nej k žiadnym dispozičným zmenám. Únikové cesty z miestností pozostávajú z trvale voľných komunikačných priestorov ústiacej do chodby na ktoré nadväzujú jednotlivé schodiská. Z každého zo samostatných schodísk je únik osôb riešený do otvoreného priestranstva. Schodisko z toho dve v ľavom trakte sú vetrané prirodzeným vetrateľnými otvormi.

Podlahy v ordináciách sú z pvc resp. kobercov, v sociálnych zariadeniach, šatni a v chodbách je podlaha keramická. Povrchové úpravy stien sú len z vápenných omietok keramického obkladu. Povrchové úpravy stropov sú len z vápenných omietok.

S náhradnou únikovou možnosťou sa v stavbe neráta, nie je vytvorená. Osvetlenie únikových ciest je prirodzené riešené presvetlením okennými otvormi a umelým svetelným telesami a navyše aj núdzovým osvetlením.

Smery úniku sú umiestnené na chodbách. Stavba nie je vybavená zariadeniami na evakuáciu. Evakuácia v zmysle požiarnej evakuačnej plánu je riešená ako súčasť.

Požiarne technické zariadenia, automatické požiarne technické zariadenia a zabezpečenie stavieb vodou na hasenie požiarov:

Ako už bolo vyššie uvedené stavba vzhľadom na rok výstavby nebola vybavená požiarotechnickými zariadeniami. A vzhľadom k tomu, že sa jedná o objekt administratívneho charakteru, ktorý nebol doposiaľ rekonštruovaný resp. rekonštrukcia v ňom vykonaná tak, zmeny, ktoré by podliehali stavebnému konaniu nebolo ani nutné v súvislosti s súčasnou platnou legislatívou takýmto zariadením stavbu dovybaviť.

Požiarne voda:

Stavba je zabezpečená vonkajšou len vodou na hasenie požiarov.

Vonkajšia požiarne voda je zabezpečená existujúcimi podzemnými požiarnymi hydrantmi, ktoré sa nachádzajú na rozvode požiarnej vody na Rovňanckovej ulici Bratislavská vodárenská spoločnosť.

Hydrostatický tlak na výtok vonkajšieho požiarneho hydrantu je 0,25 MPa. Najmenší odber vody je z hydrantu 7,5 l/s. Podzemné hydranty nie sú označené tabuľkou podľa požiadaviek vyhlášky MV SR č. 699/2004 Z.z. o zabezpečení stavieb požiarnou vodou. Vonkajší podzemný hydrant pozostáva z telesa podzemného hydrantu a poklopu.

Hlavné uzávery médií

Hlavný uzáver plynu sa v objekte nenachádza, nakoľko stavba nie je vybavené rozvodom plynu. Hlavný uzáver vody sa nachádza priestoroch vstupu na prízemí z Rovniankovej ul. a je riadne označený.

Hlavný uzáver elektrickej energie sa nachádza v miestnosti elektrorozvodne m.č.022 nachádzajúcej sa v suteréne objektu.

Elektrické zariadenia a bleskozvody :

Elektroinštalácie a bleskozvody sú riešené podľa STN (STN 33 0300, súboru noriem STN EN 62305) do príslušných prostredí stanovených odbornou komisiou.

Ochrana proti nebezpečnému dotyku musí byť prevedená podľa STN 2000-4-41 zemnením a nulovaním, pred atmosferickou elektrinou podľa STN súboru noriem STN EN 62305 a pred účinkami stat. elektriny podľa STN 33 2030 a STN 33 2031.

Správca objektu v pravidelných intervaloch, ktoré vyplývajú z protokolov o určení prostredí elektrických zariadení a bleskozvodov, zabezpečuje pravidelnú kontrolu, údržbu a revízie týchto zariadení.

Vykurovanie, VZT :

Vykurovanie stavby je riešené centrálnym teplovodným vykurovaním.

Záver:

Ako už bolo vyššie spomenuté existujúci 2 podlažný objekt zdravotného strediska plní funkciu zdravotného strediska, pričom sú v ňom umiestnené najmä vyšetrovne a ordinácie lekárov priestory, ďalšie priestory so sociálnym zázemím a pod.

Využitie objektu sa vôbec nezmenilo počas celého užívania stavby, nevykonávajú sa v ňom žiadne stavebné úpravy, ktoré by si vynútili nutnosť stavebného konania v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom a stavebnom konaní v znení neskorších predpisov. Uvedená požiaro - bezpečnostná charakteristika užívanej stavby len hodnotí úroveň požiaro-bezpečnostných opatrení posudzovaného existujúceho objektu vo vzťahu k súčasne platným právnym a technickým predpisom na úseku požiarnej ochrany.

Ak však vlastník objektu výhľadovo vykoná rekonštrukciu objektu resp. niektorých jeho priestorov, spĺňajúcu kritériá čl. 2 písm. a), b), a f) STN 73 0834, pri ktorej jednoznačne dôjde k **"ZMENE UŽÍVANIA OBJEKTU"** - pretože sa zmení, resp. zvýši náhodilé požiarne zaťaženie - p_n priestorov objektu (napr. pri zmenenom účele využitia priestorov), ďalej sa zvýši hodnota súčiniteľa a_n v závislosti od menenej prevádzky, a zmení sa aj príslušná pôvodná projektová norma na STN 73 0802, bude takáto rekonštrukcia v nadväznosti na čl. 2.2.3 a 2.2.4 konsolidovanej STN 73 0834 STN 73 0834 posudzovaná ako zmena stavby skupiny II. resp. III. s uplatnením špecifických požiadaviek, resp. plných požiadaviek protipožiarnej bezpečnosti vyplývajúcich z STN 73 0802 resp. vyhl. 94//2004 Z.z. a ďalších noriem PBS.

Zo strany investora bude potom nutné z hľadiska požiarnej bezpečnosti zrealizovať všetky opatrenia vyplývajúce z platnej právnej úpravy a riešenia požiarnej bezpečnosti (napr. osadenie dverných uzáverov s požadovanou požiarnou odolnosťou, inštalácia zariadenia EPS, ZODT atď.) v plnom rozsahu, a to v súlade s platnými právnymi a technickými predpismi z oboru protipožiarnej bezpečnosti záväznými na území SR !!!

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 12 budovy zdravotných stredísk a polikliník
KS: 1264 Nemocničné budovy a zdravotnícke zariadenia

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Oz = 1730,00 * 0,25	432,50
Ov = 1530,00 * 2,85	4 360,50
Ovii = 1530,00 * 2,85	4 360,50
Ot = 1533,00 * 0,30	459,90
Obstavaný priestor stavby celkom	9 613,40

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,587 / 30,1260 = 85,87 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,158 \text{ (monolitická betónová tyčová)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	1530,00	1530	Repr. 2,85		2,85
Nadzemné	2	1530,00	1530	Repr. 2,85		2,85

Priemerná zastavaná plocha:

$$(1530 + 1530) / 2 = 1530,00 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(1530 * 2,85 + 1530 * 2,85) / (1530 + 1530) = 2,85 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 1530) = 0,9357$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,85) = 1,0368$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	5,77
2	Zvislé konštrukcie	16,00	1,00	16,00	15,41
3	Stropy	8,00	1,10	8,80	8,46
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	5,77
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,92
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,90	0,90	0,87
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	6,73
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,88
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,00	3,00	2,88
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,88
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	3,85
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,20	7,20	6,92
14	Povrchy podláh	3,00	1,10	3,30	3,17
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	4,81
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,77
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,96
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,88
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,88
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,96

21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,92
22	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,92
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,50	6,00	5,77
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	1,20	4,80	4,62
Spolu		100,00		104,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 104,00 / 100 = 1,0400$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 2,558$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$$

$$VH = 85,87 \text{ €/m}^3 * 2,558 * 1,0400 * 0,9357 * 1,0368 * 1,158 * 1,05$$

$$VH = 269,4665 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Zdravotné stredisko s.č.1656 na p.č.1404	1970	51	49	100	51,00	49,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	269,4665 €/m ³ * 9613,40 m ³	2 590 489,25
Technická hodnota	49,00 % z 2 590 489,25 €	1 269 339,73

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Vodovodná prípojka stavby na p.č.1404**

Napojenie na vodovod, životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod

Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)

Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC

Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1250/30,1260 = 41,49 €/bm

Počet merných jednotiek: 18,00 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,558$ 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 stavby na p.č.1404	1970	51	9	60	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	18 bm * 41,49 €/bm * 2,558 * 1,05	2 005,88
Technická hodnota	15,00 % z 2 005,88 €	300,88

2.2.2 Kanalizačná prípojka stavby na p.č.1404

Napojenie na verejnú kanalizáciu, životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia

Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)

Bod: 2.2. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie betónové

Položka: 2.2.b) Prípojka kanalizácie DN 300 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $2550/30,1260 = 84,64 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 45,00 bm

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

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 stavby na p.č.1404	1970	51	9	60	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$45 \text{ bm} * 84,64 \text{ €/bm} * 2,558 * 1,05$	10 230,06
Technická hodnota	$15,00 \% \text{ z } 10\,230,06 \text{ €}$	1 534,51

2.2.3 Elektrická prípojka stavby na p.č.1404

Zemná jednokáblová, životnosť 50 rokov.

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.x) káblová prípojka zemná Cu 4*35 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $610/30,1260 = 20,25 \text{ €/bm}$

Počet káblov: 1

Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 12,15 €/bm

Počet merných jednotiek: 14,00 bm

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

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 stavby na p.č.1404	1970	51	9	60	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14 \text{ bm} * (20,25 \text{ €/bm} + 0 * 12,15 \text{ €/bm}) * 2,558 * 1,05$	761,45
Technická hodnota	$15,00 \% \text{ z } 761,45 \text{ €}$	114,22

2.2.4 Teplonosná prípojka stavby na p.č.1404

Teplovodný kanál, životnosť 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 4 Teplovodné kanály
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 6. Teplovodné kanály (JKSO 827 4)
Bod: 6.1. Kanál betónový monolitický
Položka: 6.1.b) od 600/750 - 900/900 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3560/30,1260 = 118,17 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 16,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
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 [%]
Teplonosná prípojka stavby na p.č.1404	1970	51	9	60	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16 \text{ bm} * 118,17 \text{ €/bm} * 2,558 * 1,05$	5 078,28
Technická hodnota	$15,00 \% \text{ z } 5 078,28 \text{ €}$	761,74

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Zdrvaotné stredisko s.č.1656 na p.č.1404	2 590 489,25	1 269 339,73
Vodovodná prípojka stavby na p.č.1404	2 005,88	300,88
Kanalizačná prípojka stavby na p.č.1404	10 230,06	1 534,51
Elektrická prípojka stavby na p.č.1404	761,45	114,22
Teplonosná prípojka stavby na p.č.1404	5 078,28	761,74
Celkom:	2 608 564,92	1 272 051,08

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

a) **Analýza polohy nehnuteľností:** Nehnuteľnosti sa nachádzajú v Hlavnom meste SR Bratislava v mestskej časti Petržalka. Lokalita je považovaná za obytnú zónu, v zastavanom území mesta, s prístupom po spevnenej asfaltovej komunikácii (ul.Rovnianska). Mesto má cca 480000 obyvateľov, komplexnú sieť obchodov a služieb, nachádzajú sa tu ministerstvá, krajský a mestské úrady, kultúrne zariadenia, športové areály, pošty, materské, základné stredné a vysoké školy, vybudovaný je verejný vodovod, plynovod, kanalizácia, elektrický rozvod a telekomunikačná, káblová a teplonosná sieť. Pracovné možnosti v meste sú výborné, nezamestnanosť je okolo 5%. Realitný trh je v oceňovanej časti mesta je slabý, o budovy oceňovaného charakteru je malý záujem zvlášť ak sú dlhodobo nevyužívané, poškodené a bez údržby. Miesto nie je zaťažované negatívnymi vplyvmi. V oceňovanej lokalite sa nevyskytujú zariadenia, ktoré by produkovali škodlivé exhaláty. V blízkosti sa nachádza mestská autobusová doprava cca 1.min. pešo a základné občianske vybavenie, jazda autom do centra cca 10.minút. Hlavnou oceňovanou nehnuteľnosťou sú samostatne stojace zdravotné stredisko súp.č.1656 na parc.č.1404.

b) Analýza využitia nehnuteľností: Nehnuteľnosť je čiastočne využívaná na účel zriadenia, je v pôvodnom stave s najnutnejšími rekonštrukciami vykonanými tak aby boli možné využitia v zmysle technického stavu, v prostredí, ktoré zabezpečuje jej plné využitie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: Nehnuteľnosť je po technickej stránke schopná ako celok plniť účel na ktorý bola postavená. Nehnuteľnosť nie je zaťažená t'archami. Nie sú známe iné riziká spojené využívaním nehnuteľnosti.

d) Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie: Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s " Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN...) vzhľadom na veľkosť a charakter sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie 0,850.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,85

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,850 + 1,700)	2,550
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,850
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,468
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,850 - 0,765)	0,085

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha V _I	Výsledok K _{PDI} *V _I
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,850	13	11,05
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,700	30	51,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,700	8	13,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,550	7	17,85
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,850	6	5,10
6	Typ nehnuteľnosti				
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	1,700	10	17,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,550	9	22,95
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,700	6	10,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	1,700	5	8,50
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,550	6	15,30
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,700	7	11,90
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,700	7	11,90

13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra) krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,550	10	25,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,850	8	6,80
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,700	9	15,30
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,850	8	6,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,085	7	0,60
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,850	4	3,40
19	Názor znalca dobrá nehnuteľnosť	II.	1,700	20	34,00
Spolu				180	288,75

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 288,75 / 180$	1,604
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 1\,272\,051,08 \text{ €} * 1,604$	2 040 369,93 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Nehuteľnosť je čiastočne využívaná na účel zriadenia, je v pôvodnom stave s najnutnejšími rekonštrukciami vykonanými tak aby boli možné využitia v zmysle technického stavu, v prostredí, ktoré zabezpečuje jej plné využitie. Nehuteľnosť je po technickej stránke schopná ako celok plniť účel na ktorý bola postavená. Nehuteľnosť nie je zaťažovaná ťarchami. Nie sú známe iné riziká spojené využívaním nehnuteľnosti.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Zdravotné stredisko s.č.1656 na p.č.1404	2 036 020,92
Vodovodná prípojka stavby na p.č.1404	482,61
Kanalizačná prípojka stavby na p.č.1404	2 461,35
Elektrická prípojka stavby na p.č.1404	183,21
Teplonosná prípojka stavby na p.č.1404	1 221,83
Všeobecná hodnota celkom	2 040 369,93
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	2 040 000,00

Slovom: Dvamiľiónyštyridsaťtisíc Eur



Ing. Oto PISOŇ

V Komárne dňa 29.06.2021

Meno, adresa znalca:
Ing. Oto Pisoň, Vozová 6/10, 945 01 Komárno
tel: 0905 702 894

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo: 126/2021

DOPLNENIE O VÝPOČET NÁJMU BUDOVY POROVNÁVACOU METÓDU

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

Číslo objednávky: 126/2021 (obj.č.:0152/21/EO) zo dňa 26.05.2021.

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty zdravotníckeho strediska súp.č.1656 na parc.č.1404 , vrátane príslušenstva, katastrálne územie Petržalka, obec Bratislava -m.č.Petržalka, okres Bratislava V, ako podklad pre právne úkony.

Počet strán (z toho príloh): 10 (6)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

4. NÁJMY

Ponuky na porovnanie nájmu som čerpal z ponúk realitných kancelárií v danej oblasti Bratislava - Petržalka.

Ponuka č.1 Rontgenova ulica Bratislava - Petržalka s nájomom 11eur/m²/mesiac.

Ponuka č.2 Kubínska ulica Bratislava - Petržalka s nájomom 11eur/m²/mesiac

Ponuka č.3 Černyševského ulica Bratislava - Petržalka s nájomom 10eur/m²/mesiac

Ponuky sú súčasťou prílohovej časti.

Následne som výpočtom porovnávacou metódou riešil stav v budove ktorej nájom je predmetom výpočtu, kde som zohľadnil jej technický stav, možnosť prenájmu aj na iný účel ako priestory zdravotného strediska, kde som predpokladal prenájom celej budovy (podlahovej plochy 1730*2*0,80 m²).

4.1 NÁJOM STAVIEB POROVNANÍM

4.1.1 Zdravotné stredisko s.č.1656 na p.č.1404

Počet MJ stavby:	2 768,00 m ²
Zoznam porovnávaných nájomov stavieb	
Administratívne priestory	
Druh dokladu:	Ponuka realitnej kancelárie
Identifikácia dokladu:	
Dátum k dokladu:	27. 9. 2021
Počet MJ stavieb:	800,00 m ²
Cena nájmu podľa dokladu:	105 600,00 €/rok
Nájomné na MJ:	132,00 €/m ² /rok

Kancelárske priestory a drobné prevádzky

Druh dokladu:	Ponuka realitnej kancelárie
Identifikácia dokladu:	
Dátum k dokladu:	28. 9. 2021
Počet MJ stavieb:	168,00 m ²
Cena nájmu podľa dokladu:	22 176,00 €/rok
Nájomné na MJ:	132,00 €/m ² /rok

Kancelárske priestory a sklad

Druh dokladu:	Ponuka realitnej kancelárie
Identifikácia dokladu:	
Dátum k dokladu:	28. 9. 2021
Počet MJ stavieb:	545,54 m ²
Cena nájmu podľa dokladu:	65 464,80 €/rok
Nájomné na MJ:	120,00 €/m ² /rok

Výpočet nájmu stavby

Názov	Administratívne priestory	Kancelárske priestory a drobné prevádzky	Kancelárske priestory a sklad
Nájomné (bez energií) [€/rok]	105 600,00	22 176,00	65 464,80
Nájomné na MJ [€/m ² /rok]	132,00	132,00	120,00
Hodnotenie faktorov			

Faktor	0,7000 horšie	0,7000 horšie	0,5000 horšie
Spolu:	0,7000	0,7000	0,5000

Vyhodnotenie

Nájomné upravené o vplyvy faktorov [€/m ² /rok]	92,40	92,40	60,00
--	-------	-------	-------

Priemerná nájomná hodnota 81,60 €/m²/rok

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Nájomná hodnota na mernú jednotku		81,60 €/m ² /rok
Nájom stavby stanovený porovnaním	VŠH _N = 2768 m ² * 81,60 €/m ² /rok	225 868,80 €/rok

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Nehnutelnosť je čiastočne využívané na účel zriadenia, je v pôvodnom stave s najnutnejšími rekonštrukciami vykonanými tak aby boli možné využitia v zmysle technického stavu, v prostredí, ktoré zabezpečuje jej plné využitie. Nehnutelnosť je po technickej stránke schopná ako celok plniť účel na ktorý bola postavená. Nehnutelnosť nie je zaťažené t'archami. Nie sú známe iné riziká spojené využívaním nehnuteľnosti.

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Stavby		
Zdravotné stredisko s.č.1656 na p.č.1404	81,60	225 868,80
Pozemky		
Spolu		225868,00
Zaokrúhlene		226 000,00

Slovom: Dvestodvadsaťšesťtisíc Eur/rok

V Komárne, dňa 28.09.2021

Ing. Oto Pisoň

IV. PRÍLOHY

Ponuky realitných kancelárií

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA