

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

Zadávateľ: Hlavné mesto Slovenskej republiky, 814 99 Bratislava , Primacionálne nám. č. 1

Číslo objednávky: Obj. OTS1901651 SNM/19/031/LV

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 40 / 2019

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty oplotenia Grassalkovichovej záhrady /obvodový múr a brány/ a verejného záhradného osvetlenia na pozemku - parc. KN č. 7721/1 v MČ Bratislava - Staré Mesto , k.ú. Staré Mesto, za účelom zaradenia novoobjaveného majetku do účtovníctva.

Počet listov (z toho príloh): 21 (5)

Počet vyhotovení: 3 ks

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu oplotenia Grassalkovichovej záhrady / obvodový múr a brány /a verejného záhradného osvetlenia na pozemku - parc. KN č. 7721/1 v MČ Bratislava - Staré Mesto, k.ú. Staré Mesto, za účelom zaradenia novoobjaveného majetku do účtovníctva.

2. Účel znaleckého posudku:

Zaradenia novoobjaveného majetku do účtovníctva Hlavného mesta SR Bratislavy

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

7.7.2019

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

7.7.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

Objednávka číslo OTS1901651 SNM/19/031/LV

Potvrdenie o veku stavby č. MGS ONBa SIM - 43331/19 - 179525 z 8.4.2019

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1656
- čiast. k. ú. Staré Mesto zo dňa 5.7.2019, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 7721/1 k. ú. Staré Mesto, zo dňa 5.7.2019, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- ukazovateľov).
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Ako navhodnejšia metóda pre stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb oplotená a verejného osvetlenia v danom prípade je metóda polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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

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

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

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

kde

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

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

Metóda porovnávania

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

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

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

$V\dot{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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

Hlavné faktory porovnávania:

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

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1656 - čiast. v k.ú. Staré Mesto

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č. 7721/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 32204 m²

B. Vlastníci:

1. Hlavné mesto SR Bratislava spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Ťarchy:

Podľa zápisu na liste vlastníctva

Iné údaje:

Podľa zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 12. .6. a 5.7.2019 bez účasti zástupcu zadávateľa
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 12.6.2019

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom bola poskytnutá čiastočná projektová dokumentácia , situácia rozvodov verejného osvetlenia v Grassalkovichej záhrade , vypracovaná Ing. Michal Števkó , stavba Projekt obnovy historickej záhrady , r. 1997

e) Údaje katastra nehnuteľností:

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

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Stavby: oplotenia záhrady a rozvody verejného osvetlenia

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

Pozemky:

- parc. č. 7721/1

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 PRÍSLUŠENSTVO

2.1.1 Plot zo strany Štefanikovej ul.

Oplotenie pozemku zo strany Štefanikovej ulice je vybudované ako murované z pálenej tehly v hrúbke cca 40 až 45 cm. Oplotenie má pásové základy, nadzemnú časť oplotenia je vytvorená z podmurovky v priemernej výške 70 cm.

Na podmurovke sú vytvorené murované stĺpy prerezu 45 / 45 cm v osovej vzdialenosti cca 450 cm. Výplň oplotenia je vytvorená z tehlového muriva hrúbky cca 35 cm a výšky 210 cm. Celková výška výplne oplotenia s okrasnými hlaviciami stĺpov je 270cm. Povrch muriva je upravený vápennou zdrsnenou omietkou.

V oplotení sú umiestnené dvojkrídlové kovové vráta z kovanou výplňou zo železných profilov. Vráta zabezpečujú prístup do záhrady zo Štefanikovej ulice.

Podľa predložených podkladov oplotenie bolo vybudované v roku 1760 spolu s hlavnou stavbou, počas užívania bola viackrát opravovaná a jeho opotrebenie som stanovil doplnkovým výpočtom kubickou metódou podľa opotrebenia hlavnej stavby.

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	145,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	murovaná z tehly alebo tvárnic	145,00m	1270	42,16 €/m
	Spolu:			65,40 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky nad 30 cm z tehál alebo plot. tvárnic	391,50m ²	1220	40,50 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

Dĺžka plotu: 145,0 m
Pohľadová plocha výplne: 145,0*2,70 = 391,50 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,494$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot zo strany Štefanikovej ul.	1760	259	91	350	74,00	26,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(145,00\text{m} * 65,40 \text{ €/m} + 391,50\text{m}^2 * 40,50 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks}) * 2,494 * 1,15$	73 388,57
Technická hodnota	26,00 % z 73 388,57 €	19 081,03

2.1.2 Plot zo strany Spojnej ul.

Oplotenie pozemku zo strany Spojnej ulice je vybudované ako murované v hrúbke cca 40 až 45 cm. Oplotenie má pásové základy, nadzemnú časť oplotenia je vytvorená z podmurovky v priemernej výške 70 cm.

Na podmurovke sú vytvorené murované stĺpy prerezú 45 /45 cm v osovej vzdialenosti cca 450 cm. Výplň oplotenia je vytvorená hrúbky cca 35 cm a výšky 210 cm. Povrch muriva je upravený vápennou zdrsnenou omietkou.

Podľa predložených podkladov oplotenie bolo vybudované v roku 1760 spolu s hlavnou stavbou, počas užívania bola viackrát opravovaná a jeho opotrebenie som stanovil doplnkovým výpočtom kubickou metódou podľa opotrebenia hlavnej stavby.

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	162,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	162,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky nad 30 cm z tehál alebo plot. tvárnic	599,40m ²	1220	40,50 €/m

Dĺžka plotu: 162 m

Pohľadová plocha výplne: $162,0 * 3,7 = 599,40 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,494$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot zo strany Spojnej ul.	1760	259	91	350	74,00	26,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(162,00\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 599,40\text{m}^2 * 40,50 \text{ €/m}^2) * 2,494 * 1,15$	94 705,98
Technická hodnota	26,00 % z 94 705,98 €	24 623,55

2.1.3 Plot zo strany Banskobystrickej ul. časť I.

Časť oplotenia pozemku p.č. 7721/1 zo strany Banskobystrickej ulice, od prezidentského paláca je vybudovaná ako murovaná z pálenej tehly v hrúbke cca 40 až 45 cm. Oplotenie má pásové základy, nadzemnú časť oplotenia je vytvorená z podmurovky v priemernej výške 70 cm.

Na podmurovke sú vytvorené murované stĺpy prerezu 45 /45 cm v osovej vzdialenosti cca 450 cm. Výplň oplotenia je vytvorená z tehlového muriva hrúbky cca 35 cm a výšky 210 cm. Celková výška výplne oplotenia s okrasnými hlavicami stĺpov je 260cm. Povrch muriva je upravený vápennou zdrsnenou omietkou.

V oplotení sú umiestnené dvojkrídlové kovové vráta zo železných profilov a neprehľadnej výplne. Vráta zabezpečujú prístup k prezidentskému paláca z Banskobystrickej ulice, pre motorové vozidlá. V oplotení sú vytvorené plné kovové personálne vrátka.

Podľa predložených podkladov oplotenie bolo vybudované v roku 1760 spolu s hlavnou stavbou, počas užívania bola viackrát opravovaná a jeho opotrebenie som stanovil doplnkovým výpočtom kubickou metódou podľa opotrebenia hlavnej stavby.

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	142,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	murovaná z tehly alebo tvárnic	142,00m	1270	42,16 €/m
	Spolu:			65,40 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky nad 30 cm z tehál alebo plot. tvárnic	369,20m ²	1220	40,50 €/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Dĺžka plotu: 142,0 m
Pohľadová plocha výplne: 142,0*2,60 = 369,20 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,494$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot zo strany Banskobystrickej ul. časť I.	1760	259	91	350	74,00	26,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(142,00m * 65,40 €/m + 369,20m^2 * 40,50 €/m^2 + 1ks * 246,80 €/ks + 1ks * 134,44 €/ks) * 2,494 * 1,15$	70 614,46
Technická hodnota	26,00 % z 70 614,46 €	18 359,76

2.1.4 Plot zo strany Banskobystrickej ul. časť II.

Časť oplotenia pozemku p.č. 7721/1 zo strany Banskobystrickej ulice, od prezidentského paláca je vybudovaná v návaznosti na murované oplotenie, ktoré naväzuje na hlavný objekt prezidentského paláca. Oplotenie má pásové základy, nadzemnú časť oplotenia je vytvorená z podmurovky v priemernej výške 70 cm.

Na podmurovke sú vytvorené murované stĺpy prerezu 45 /45 cm v osovej vzdialenosti cca 420 cm. Výplň oplotenia je vytvorená z oceľových rámov s výplňou z kovových profilov, výšky 200 cm. Celková výška výplne oplotenia s okrasnými hlavicami stĺpov je 240cm.

V oplotení sú umiestnené dvojkrídlové kovové vráta zo železných profilov. Vráta zabezpečujú prístup do záhrady

z Banskobystrickej ulice pre peších.

Podľa predložených podkladov oplotenie bolo vybudované v roku 1760 spolu s hlavnou stavbou, počas užívania bola viackrát opravovaná a jeho opotrebenie som stanovil doplnkovým výpočtom kubickou metódou podľa opotrebenia hlavnej stavby.

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	132,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	murovaná z tehly alebo tvárnic	132,00m	1270	42,16 €/m
	Spolu:			65,40 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v oceľ. rámoch	316,80m ²	425	14,11 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

Dĺžka plotu: 132,0 m
Pohľadová plocha výplne: 132,0*2,40 = 316,80 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,494$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot zo strany Banskobystrickej ul. časť II.	1760	259	91	350	74,00	26,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(132,00m * 65,40 €/m + 316,80m^2 * 14,11 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks) * 2,494 * 1,15$	38 294,78
Technická hodnota	26,00 % z 38 294,78 €	9 956,64

2.1.5 Vonkajšie osvetlenie – stožiare I.

Stožiarové svietidlá 49 ks , výšky cca 0,85 m situované v štyroch radoch pozdĺž chodníkov pri aleji stromov zasadených hosťami prezidenta Slovenskej republiky

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: 7.6. Vonkajšie osvetlenie
Položka: 7.6.h) svietidlo parkové stožiarové

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $8305/30,1260 = 275,68 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: $12+13+12+12 = 49 \text{ Ks}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,494$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie osvetlenie - stožiare	1998	21	19	40	52,50	47,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$49 \text{ Ks} * 275,68 \text{ €/Ks} * 2,494 * 1,15$	38 743,21
Technická hodnota	$47,50 \% \text{ z } 38 743,21 \text{ €}$	18 403,02

2.1.6 Vonkajšie osvetlenie – stožiare II.

Stožiarové svietidlá 3 ks , výšky cca 2,5m situované v blízkosti fontány v strednej časti záhrady.

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: 7.6. Vonkajšie osvetlenie
Položka: 7.6.i) svietidlo sadové

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $10080/30,1260 = 334,59 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 3 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,494$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie osvetlenie - stožiare	1998	21	19	40	52,50	47,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	3 Ks * 334,59 €/Ks * 2,494 * 1,15	2 878,91
Technická hodnota	47,50 % z 2 878,91 €	1 367,48

2.1.7 Vonkajšie osvetlenie - rozvody

Podzemné elektrické rozvody prepájajúce jednotlivé osvetľovacie stožiare a ich napojenie na rozvadzač umiestnený v strede oplotenia zo strany Spojnej ulice. Dĺžka rozvodov je prevzatá s výkresovej dokumentácie projektant Michal Števko ,zmena A21998 , výkres skutočného vyhotovenia

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: 7.6. Vonkajšie osvetlenie
Položka: 7.6.c) káblová prípojka zemná Al 4*25 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $335/30,1260 = 11,12 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 924 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,494$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie osvetlenie - rozvody	1998	21	19	40	52,50	47,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	924 bm * 11,12 €/bm * 2,494 * 1,15	29 469,38
Technická hodnota	47,50 % z 29 469,38 €	13 997,96

2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Plot zo strany Štefanikovej ul.	73 388,57	19 081,03
Plot zo strany Spojnej ul.	94 705,98	24 623,55
Plot zo strany Banskobystrickej ul. časť I.	70 614,46	18 359,76
Plot zo strany Banskobystrickej ul. časť II.	38 294,78	9 956,64
Vonkajšie osvetlenie - stožiare	38 743,21	18 403,02
Vonkajšie osvetlenie - stožiare	2 878,91	1 367,48
Vonkajšie osvetlenie - rozvody	29 469,38	13 997,96
Celkom:	348 095,29	105 789,44

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemok parcela číslo 7721/1, kde sa nachádza historická záhrada je situované v centrálnej časti Hlavného mesta SR Bratislavy. Pozemok je súčasťou komplexu prezidentského paláca, a je ohraničený Štefánikovou ulicou, ulicami Spojnou a Banskobystrickou ulicou.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok je užívaný spolu s historickou záhradou, "Grassalkovichova záhrada"
Iné využitie sa v súčasnej dobe nedá predpokladať.

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

Riziká spojené s užívaním záhrady neboli zistené.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Grassalkovichova záhrada, ktorá je súčasťou komplexu prezidentského paláca je umiestnená na pozemku parcela číslo 7721/2 katastrálne územie Staré Mesto. Murované oplotenie tejto záhrady, ktoré je predmetom stanovenia jeho všeobecnej hodnoty, tvorí príslušenstvo hlavnej budovy, ktorým je prezidentský palác
Pre stanovenie koeficientu polohovej diferenciacie, som vychádzal z hodnoty, ktorá by prislúchala hodnote KPD pri stanovení všeobecnej hodnoty prezidentského paláca.

Na základe polohy celej nehnuteľnosti, jej technického stavu a celkovej situácie na realitnom trhu stanovujem koeficient polohovej diferenciacie hodnotou 0,85, čo je aj v súlade s doporučenými koeficientami predajnosti objektov občianskej vybavenosti v Hlavnom meste SR Bratislave podľa metodiky USI Žilina

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,85

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie 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 diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,850	13	11,05
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	I.	2,550	30	76,50
	obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	1,700	8	13,60
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	2,550	7	17,85
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,850	6	5,10
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	1,700	10	17,00
	priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	2,550	9	22,95
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	2,550	6	15,30
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	1,700	5	8,50
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	I.	2,550	6	15,30
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	I.	2,550	7	17,85
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, káblová televízia				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	I.	2,550	7	17,85
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.				
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	I.	2,550	10	25,50
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	I.	2,550	8	20,40
	chránená krajinná oblasť, mestská rezervácia, národný park, výrazné prírodné lokality a pod.				

15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,700	9	15,30
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	II.	1,700	8	13,60
	zlepšenie podmienok existencie stavby v dobe dlhšej ako 5 rokov				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,085	7	0,60
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	IV.	0,468	4	1,87
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom				
19	Názor znalca	II.	1,700	20	34,00
	dobrá nehnuteľnosť				
Spolu				180	350,12

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 350,12 / 180$	1,945
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 105\,789,44 \text{ €} * 1,945$	205 760,46 €

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Stanoviť všeobecnú hodnotu oplotenia Grassalkovichovej záhrady / obvodový múr a brány /a verejného záhradného osvetlenia na pozemku - parc. KN č. 7721/1 v MČ Bratislava - Staré Mesto, k.ú. Staré Mesto, za účelom zaradenia novoobjaveného majetku do účtovníctva zadávateľa

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

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Plot zo strany Štefanikovej ul.	37 112,60
Plot zo strany Spojnej ul.	47 892,80
Plot zo strany Banskobystrickej ul. časť I.	35 709,73
Plot zo strany Banskobystrickej ul. časť II.	19 365,66
Vonkajšie osvetlenie – stožiare I.	35 793,87
Vonkajšie osvetlenie – stožiare II.	2 659,75
Vonkajšie osvetlenie - rozvody	27 226,03
Všeobecná hodnota celkom	205 760,46
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	206 000,00

Slovom: Dvestošesťtisíc Eur

V Bratislava dňa 10.07.2019

Ing. Viliam Antal

IV. PRÍLOHY

1. Aktuálna kópia výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností listy vlastníctva č. 1656 - čiast. kat. úz. Staré Mesto
2. Kópia aktuálneho výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností,
- kópia katastrálnej mapy;
3. Fotodokumentácia
4. Potvrdenie o veku stavby oplotenia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie

Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľnosti, evidenčné číslo znalca 910034

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

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 40/2019 znaleckého denníka