

**Znalec:** Ing. Miloš Golian, Hlaváčikova 23, 841 05 Bratislava  
**Evidenčné číslo:** 910 918  
**Mobil:** 0905 985 337

**Zadávateľ:** Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava

**Číslo spisu** (objednávky): Objednávka zo dňa 02.04.2020

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 48/2020

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty budovy "Zázemie vodnej veže", na pozemkoch parc. č. 545, 885/5 s príslušenstvom, v Bratislave, Nábřežie arm. gen. Ludvíka Svobodu, katastrálne územie Staré Mesto, obec BA-m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I.

**Počet strán** (z toho príloh): 62 (46)

**Počet vyhotovení:** 2

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov - stanoviť všeobecnú hodnotu budovy "Zázemie vodnej veže", na pozemkoch parc. č. 545, 885/5 s príslušenstvom, v Bratislave, Nábřežie arm. gen. Ludvíka Svobodu, katastrálne územie Staré Mesto, obec BA-m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I.

## 2. Účel znaleckého posudku: Vysporiadanie vlastníckych práv

**3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný** (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 02.04.2020

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 02.04.2020

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:  
Objednávka schválená 02.04.2020,  
Situácia,  
Pôdorys a rez budovy,

b) podklady získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1656, k.ú. Staré Mesto, zo dňa 02.05.2020, vytvorené cez katastrálny portál,  
Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 7560, k.ú. Staré Mesto, zo dňa 02.05.2020, vytvorené cez katastrálny portál,  
Informatívna kópia z mapy, zo dňa 02.05.2020, vytvorené cez katastrálny portál,  
Obhliadka skutkového stavu,  
Fotodokumentácia,

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.  
Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov  
Zákon č. 93/2006 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z.  
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  
Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 500/2005 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 490/2004 Z.z.  
Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov.  
Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 400/2006 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 491/2004 Z.z.  
Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 626/2007 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 492/2004 Z.z.  
Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 534/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 490/2004 Z.z.  
Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 565/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 491/2004 Z.z.  
Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 492/2004 Z.z.  
Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z.z. ktorou sa mení vyhláška 490/2004 Z.z. a ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.  
Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 34/2009 Z.z. ktorou sa mení vyhláška 491/2004 Z.z.  
Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z.z. ktorou sa mení vyhláška 492/2004 Z.z.  
Zákon č. 390/2015 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 420/2004 Z.z. o mediácii a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 107/2016 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 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. 213/2017 Z.z. ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 65/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa 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 SR č. 218/2018 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa 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.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 228/2018 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.

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

Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam.

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

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:**

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.

Výpočet východiskovej hodnoty sa vykoná na báze rozpočtových ukazovateľov. Rozpočtový ukazovateľ musí byť preskúmateľný, tzn. vybraný ukazovateľ sa musí presne identifikovať názvom, zatriedením do číselníka klasifikácie stavieb a jednotkovou hodnotou určenou podľa verejne publikovaných katalógov určených ministerstvom, z ktorého bol vybraný alebo vytvorený.

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

Opotrebenie závisí od veku domu a predpokladanej životnosti domu, ktorá zohľadňuje technický stav domu. Životnosťou stavby sa rozumie celková predpokladaná životnosť stavby pri bežnej údržbe od jej vzniku až do úplného zániku. Určuje sa s prihliadnutím na konštrukčno-materiálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu.

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktoré 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 pohnutkou.

Postupy určenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- a) Porovnávací metóda (použije sa pri stavbách aj pri pozemkoch)
- b) Výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- c) Kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách)
- d) Metóda polohovej diferenciacie (použije sa pri stavbách aj pri pozemkoch)

## **8. Osobitné požiadavky zadávateľa:**

Nie sú.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností je použitá metóda polohovej diferenciácie, výnosová a kombinovaná metóda. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii preukázateľné a hodnoverné podklady pre porovnanie. Kúpnopredajné ceny nehnuteľností v lokalite uvádzané v realitných kanceláriách nie sú preukázateľným podkladom, ktorý by nasvedčoval o skutočnom zrealizovaní predaja nehnuteľnosti, teda aj o všeobecnej hodnote nehnuteľnosti. Prehľad ponúk realitných kancelárií na internete, resp. v tlači je len orientačný a vypovedá okrem ponúkanej ceny aj o dĺžke časového intervalu ponuky nehnuteľnosti na trhu za uvádzané kúpnopredajné ceny. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Tieto ukazovatele sa považujú za katalógy určené ministerstvom. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR (4. Q 2019).

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

podľa listu vlastníctva č. 1656, k.ú. Staré Mesto

##### A. Majetková podstata:

Pozemky registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parc. č. 545 výmera 3114 m<sup>2</sup>, Ostatné plochy, spôsob využ. 37, um.p. 1, druh ch.n. 201,

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Druh chránenej nehnuteľnosti:

201 - Nehnutel'ná kultúrna pamiatka (národná kultúrna pamiatka)

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

##### B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu:

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Poznámka:

Podľa LV č. 1656 v prílohe tohto posudku.

Titul nadobudnutia:

Podľa LV č. 1656 v prílohe tohto posudku.

Titul nadobudnutia:

Podľa LV č. 1656 v prílohe tohto posudku.

C. Ďarchy:

Podľa LV č. 1656 v prílohe tohto posudku.

Iné údaje:

Podľa LV č. 1656 v prílohe tohto posudku.

Poznámka:  
Bez zápisu.

podľa listu vlastníctva č. 7560, k.ú. Staré Mesto

**A. Majetková podstata:**

Pozemky registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parc. č. 885/5 výmera 16087 m<sup>2</sup>, Ostatné plochy, spôsob využ. 37, um.p. 1, druh ch.n. 202,

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Druh chránenej nehnuteľnosti:

202 - Pamiatková rezervácia

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:**

Účastník právneho vzťahu:

1 Vydrlica a.s., Dr. Vladimíra Clementisa 10, Bratislava, PSČ 821 02, SR

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

V-213/2004 zo dňa 24.02.2004.

Kúpna zmluva V-23945/08 zo dňa 10.9.2008.

**C. Ďarchy:**

Por. č.:

1 Predkupné právo na parc.č. 885/5, 535/7, 21462/11, 21438/2, 21434, 21463/1, 21428/1, 929/1, 928 v prospech Hlavného mesta SR Bratislavy IČO 603481 na dobu do vydania právoplatného stavebného povolenia novopostavených objektov podľa V-2194/2002 zo dňa 21.11.2002

Ostatné zápisy nesúvisia s pozemkom parc.č. 885/5. Zápis podľa LV č. 7560 v prílohe tohto posudku.

Iné údaje:

Protokol o evidenčnej zmene R-3412/2019

1 GP 101/2003 zo dňa 27.1.2004.

1 Geometrický plán č. 30/2006 zo dňa 4.12.2006.

Poznámka:

Bez zápisu.

**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 02.04.2020 za účasti zástupcu vlastníka,

Zameranie vykonané dňa 02.04.2020,

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 02.04.2020.

**d) Technická dokumentácia:**

Technická dokumentácia bola poskytnutá v rozsahu projektu na odstránenie stavby. Doklad o veku stavby nie je k dispozícii, stavba nemá ani súpisné číslo. Výstavba objektu je podľa informácie z obhliadky zrealizovaná približne v roku 1983, čomu zodpovedá aj použitý materiál a spôsob výstavby.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Na liste vlastníctva č. 1656 je evidovaný pozemok parc.č. 545, na liste vlastníctva č. 7560 je evidovaný pozemok parc.č. 885/5, kat. územie Staré Mesto. Na kópii z katastrálnej mapy sú zakreslené ohodnocované pozemky.

Stavba ktorá je predmetom posudzovania nie je evidovaná na liste vlastníctva. Prístup je z verejnej komunikácie (Nábřežie armádneho generála Ludvíka Svobodu) umiestnenej na pozemku parc.č. 22370/1, cez pozemok parc.č. 535/8 evidovaných na liste vlastníctva č. 1656 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy a cez pozemok parc.č. 535/7 evidovaného na liste vlastníctva č. 7560 vo vlastníctve Vydriva a.s. Bratislava bez zriadeného práva prechodu a prejazdu.

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

Objekt "Zázemie vodnej veže" bez súp.č. na pozemkoch parc.č. 545, 885/5.

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

Pozemky parc.č. 545, 885/5, kat.ú. Staré Mesto.

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

#### 2.1.1 Stavba: Zázemie vodnej veže na parc.č. 545, 885/5 Staré Mesto

##### POPIS STAVBY

Ohodnocovaný objekt "Zázemie vodnej veže" je prístavba historickej stavby Vodnej veže, bez súpisného čísla, dlhodobo nevyužívaný, umiestnený na pozemkoch parc. č. 545, 885/5. Nachádza sa v Bratislave m.č. Staré Mesto, v priestore na ulici Nábřežie armádneho gen. Ludvíka Svobodu. Objekt je územne súčasťou novobudovanej stavby Bratislavské podhradie - Vydrica, určený v rámci projektu na zbúranie, s tým, že sa zachová a zrekonštruuje iba pôvodná veža.

Objekt má jedno nadzemné podlažie. Dom do užívania na základe ústnej informácie v roku 1983. Jeho zostatkovú životnosť s ohľadom na jeho celkový súčasný stav a riadny spôsob údržby je odhadnutý na 43 rokov.

##### Dispozičné riešenie

Objekt vytvára dve polkruhové átriá, prístupné z vnútorných priestorov. Stena na severnom okraji oddeľuje vnútorné priestory od priláhlého terénu nakoľko objekt je čiastočne zapustený v teréne. Z južnej strany je objekt ohraničený historickým murivom. Strecha je vytvorená ako pochôdzna prístupná jednak železobetónovým schodiskom, jednak priamo terénnou rampou.

Na 1. NP sa nachádza vstupná hala, chodba, miestnosti lektorov, vedúceho expozície, pokladňa, kotolňa, sklady a hygienické zariadenia.

##### Technicko konštrukčné riešenie

Základovú konštrukciu tvoria betónové pásy, zvislé nosné konštrukcie sú murované, strop je železobetónový prefabrikovaný. Všetky dobetónovania, oporné múry, schodiská a zábradlia terasy sú z monolitického železobetónu. Zábradlia okolo átrií sú oceľové, tyčové. Dlažba terasy je z kamenných dosiek. Vnútorné povrchy podláh sú z povrchom z keramickej dlažby alebo PVC. V chodbe a v hygienických priestoroch je zavesený podhl'ad. Okná sú drevené s porozbíjanými sklenenými výplňami, dvere sú drevené osadené do obložkových zárubní, do hygienických priestorov dyhované osadené do oceľových zárubní. Vykurovanie objektu ako aj všetky rozvody inštalácií nie sú funkčné. Objekt nie je napojený na žiadne funkčné inžinierske siete. Celkovo je budova zanedbaná, dlhodobo nevyužívaná a zdevastovaná.

##### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 801 69 budovy pre riadenie, správu a administratívu - ostatné

**KS:** 1220 Budovy pre administratívu

## OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
$Oz = (23,69*6,20+4,10*4,10*3,14/2+2,41*4,25/2+6,225*3,10+(3,40+2,50)/2*3,85)*0,25$	52,26
$Ov = (23,69*6,20+4,10*4,10*3,14/2+2,41*4,25/2+6,225*3,10+(3,40+2,50)/2*3,85)*2,70$	564,42
$Ot = (23,69*6,20+4,10*4,10*3,14/2+2,41*4,25/2+6,225*3,10+(3,40+2,50)/2*3,85)*0,76$	158,88
Obstavaný priestor stavby celkom	775,56

## STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:**

RU = 2 802 / 30,1260 = 93,01 €/m<sup>3</sup>

**Koeficient konštrukcie:**

k<sub>K</sub> = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$(23,69*6,20+4,10*4,10*3,14/2+2,41*4,25/2+6,225*3,10+(3,40+2,50)/2*3,85)$	209,05	Repr.	2,70	2,7

**Priemerná zastavaná plocha:**

$(209,05) / 1 = 209,05 \text{ m}^2$

**Priemerná výška podlaží:**

$(209,05 * 2,7) / (209,05) = 2,70 \text{ m}$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**

k<sub>ZP</sub> = 0,92 + (24 / 209,05) = 1,0348

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**

k<sub>VP</sub> = 0,30 + (2,10 / 2,7) = 1,0778

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	8,33	0	0,00	16,03
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	17,69	30	5,31	23,84
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,38	10	0,94	16,24
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,29	10	0,73	12,63
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,08	10	0,21	3,60
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,04	30	0,31	1,40
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,29	30	2,19	9,82
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,13	40	1,25	3,61

9	Vnútročné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,08	80	1,66	0,80
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,13	60	1,88	2,41
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,21	60	3,13	4,01
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,13	60	1,88	2,41
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,17	100	4,17	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,25	100	6,25	0,00
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,04	0	0,00	2,00
18	Vnútročný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,13	100	3,13	0,00
19	Vnútročná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,13	100	3,13	0,00
20	Vnútročný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,04	100	1,04	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,08	100	2,08	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,13	80	2,50	1,20
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,25	100	6,25	0,00
	Spolu	100,00		96,00	100,00		48,04	100,00

**Poškodenosť stavby:** 48,04 %

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  $k_V = 96,00 / 100 = 0,9600$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,581$

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

**Východisková hodnota na MJ:**  $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$

$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 2,581 * 0,9600 * 1,0348 * 1,0778 * 0,939 * 1,15$

$VH = 277,5536 \text{ €/m}^3$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Zázemie vodnej veže na parc.č. 545, 885/5 Staré Mesto	1983	37	43	80	46,25	53,75



## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$277,5536 \text{ €/m}^3 * 775,56 \text{ m}^3$	215 259,47
Poškodenosť	-48,04 % z 215 259,47	-103 410,65
Východisková hodnota poškodenej stavby		111 848,82
Technická hodnota	53,75 % z 111 848,82 €	60 118,74

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

## 2.2.1 Vonkajšia úprava: Vonkajšie schody

Vonkajšie schody slúžia na prístup na terasu na strope objektu. Jedná sa o časť schodov vyhotovených z betónu na terén.

## ZATRIEDENIE STAVBY

**Kód JKSO:** 822 2 Vonkajšie a predložené schody  
**Kód KS:** 2112 Miestne komunikácie

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

**Kategória:** 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)  
**Bod:** 10.3. Betónové na terén s povrchom z liateho terazza

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $445/30,1260 = 14,77 \text{ €/bm}$  stupňa  
**Počet merných jednotiek:**  $13*3,0 = 39 \text{ bm}$  stupňa  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,581$   
**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 schody	1983	37	13	50	74,00	26,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$39 \text{ bm}$ stupňa * $14,77 \text{ €/bm}$ stupňa * $2,581 * 1,15$	1 709,74
Technická hodnota	26,00 % z 1 709,74 €	444,53

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Zázemie vodnej veže na parc.č. 545, 885/5 Staré Mesto	111 848,82	60 118,74
Vonkajšie schody	1 709,74	444,53
Celkom:	113 558,56	60 563,27

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná budova sa nachádza v Bratislave m.č. Staré Mesto, v zastavanom území obce, v lukratívnej mestskej časti, v blízkosti historického centra. Budova je vzdialená cca 10 min. peši do centra mesta. Okolitá zástavba nie je žiadna, bola v minulosti zbúraná. V súčasnosti sa začína realizovať projekt obnovenia tejto časti mesta s prevažne občianskou vybavenosťou a bytovými domami.

Pracovné možnosti v mieste a v dosahu dopravy sú dostatočné s nezamestnanosťou do 5 %. V okolí je vysoká hustota obyvateľov. Orientácia k svetovým stranám je vyvážená. Z posudzovaného objektu je zastávka MHD v pešej dostupnosti.

Priamo v mestskej časti je primeraná občianska vybavenosť, obchody, služby, banky, ubytovacie možnosti, poliklinika, nemocnica, školy všetkých stupňov, divadlá, avšak dostupnosť celého mesta Bratislava zabezpečuje v dosahu osobného auta ako aj mestskej hromadnej dopravy kompletne služby a vybavenosť na úrovni hlavného mesta SR.

### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Budova bola pôvodne určená na administratívne a prevádzkové využitie. V čase obhliadky bola dlhodobo bez využitia a v rámci nového projektu je určená na zbúranie.

### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Budova nemá vydané súpisné číslo a nie je evidovaná v katastri nehnuteľností. Je bez využitia a s jej využívaním sa v budúcnosti ani nepočíta.

Na pozemok parc.č. 885/5 je zriadené predkupné právo v prospech Hlavného mesta SR Bratislavy IČO 603481 na dobu do vydania právoplatného stavebného povolenia novopostavených objektov podľa V-2194/2002 zo dňa 21.11.2002

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je uvažovaný na hodnote 0,6, nakoľko sa jedná o budovu v lokalite mestskej časti Staré Mesto, s dobrým prístupom k centrálnej časti mesta MHD alebo osobným autom, ale zároveň v časti mesta, ktorá bola v minulosti zbúraná a nechaná bez možnosti zmysluplného využitia.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:** 0,6

**Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:**

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	$k_{PDI}$	Váha $v_I$	Výsledok $k_{PDI} * v_I$
1	Trh s nehnuteľnosťami	V.	0,060	13	0,78
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	I.	1,800	30	54,00
	obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	V.	0,060	8	0,48
	nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,800	7	12,60
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,600	6	3,60
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	IV.	0,330	10	3,30
	nevhodný - obchodný a prevádzkový objekt s nevhodným dispozičným riešením pre daný účel využitia				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	1,800	9	16,20
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	III.	0,600	6	3,60
	vysoká hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,600	5	3,00
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	II.	1,200	6	7,20
	južný svah o sklone 5% - 25%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	I.	1,800	7	12,60
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, káblová televízia				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	I.	1,800	7	12,60

	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	I.	1,800	10	18,00
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,600	8	4,80
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,600	9	5,40
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,600	8	4,80
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,060	7	0,42
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,060	4	0,24
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	V.	0,060	20	1,20
	veľmi problematická nehnuteľnosť				
	Spolu			180	164,82

## VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 164,82 / 180$	0,916
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 60\,563,27 \text{ €} * 0,916$	<b>55 475,96 €</b>

## III. ZÁVER

### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Zázemie vodnej veže na parc.č. 545, 885/5 Staré Mesto	55 068,77
Vonkajšie schody	407,19
Všeobecná hodnota celkom	55 475,96
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	55 500,00

**Slovom: Päťdesiatpäťtisícpäťsto Eur**

### MIMORIADNE RIZIKÁ

Budova nemá vydané súpisné číslo a nie je evidovaná v katastri nehnuteľností. Je bez využitia a s jej využívaním sa v budúcnosti ani nepočíta. Na pozemok parc.č. 885/5 je zriadené predkupné právo v prospech Hlavného mesta SR Bratislavy, na dobu do vydania právoplatného stavebného povolenia novopostavených objektov.

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku schválená dňa 02. 04. 2020,
2. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1656, k.ú. Staré Mesto, zo dňa 02.05.2020, vytvorené cez katastrálny portál,
3. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 7560, k.ú. Staré Mesto, zo dňa 02.05.2020, vytvorené cez katastrálny portál,
4. Informatívna kópia z mapy, zo dňa 02.05.2020, vytvorené cez katastrálny portál,
5. Situácia,
6. Pôdorys a rez budovy,
7. Fotodokumentácia.