Znalec: Ing. Viliam ANTAL , 851 01 Bratislava , Levočská 11, evidenčné číslo 910034 ,
tel: 0905 624 128, email: viloantal@gmail.com

Zadávateľ: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
Bratislava , Primaciálne nám č. 1

Číslo objednávky: OTS 2003702 SNM /20/114/MR

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 5/2021

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností v katastrálnom území Staré Mesto zapísaných na liste vlastníctva číslo 1656 a to pozemkov KN reg. C číslo 218 a 219 a stavby súpisné číslo 28 na pozemku parcela číslo 219 a stavby súpisné číslo 62 a pozemku parcela číslo 218 vo vlastníctve Hlavného mesta Bratislavy

Počet strán (z toho príloh): 47 (18)

Počet vyhotovení: 4 ks

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:
   Podľa objednávky OTS2003702 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu stavieb č. s. 28 a 62 s príslušenstvom a pozemkami - parc. CKN č. 218 a 219 v k. ú. Staré Mesto pre bankové a garantované financovanie

2. Účel znaleckého posudku:
   Uzatvorenie záložnej zmluvy

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 31.1.2021
   (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 31.1.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku:

   a) Podklady dodané zadávateľom:
   - Mestský ústav ochrany pamiatok v Bratislave : Kúpele Grossling - Bratislava , Spresnený zámer na obnovu kúpeľov Grossling z hľadiska záujmov ochrany pamiatkových hodnôt objektu
   - Projektová dokumentácia v rozsahu zameranie skutkového stavu objektu Kúpele Grossling , vypracovaná spoločnosťou PK Digitál s.r.o. , autor Ing. Martin Pikalík

   b) Podklady získané znalcom:
   - Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1656 k. ú. Staré Mesto zo dňa 19.1.2021, vytvorený cez katastrálny portál
   - Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 219 k. ú. Staré Mesto zo dňa 19.1.2021, vytvorená cez katastrálny portál
   - Fotodokumentácia
   - Údaje z internetu www.reality.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.upsvar.sk

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

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

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

Technická hodnota stavieb (TH)
Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb
Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrťrok 2020.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb
Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov
Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m^2 pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:
Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Ako najvhodnejšia metóda pre stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb v danom prípade je metóda polohovej diferenciácie

Metóda polohovej diferenciácie
Metóda vychádza zo základného vzťahu:
$VŠH_S = TH * k_{PD}$ [€],
kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie 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 diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda
Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

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

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

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

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

$VŠH_S = M . VŠH_{MJ}$ [€]
kde
M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
$VŠH_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m^2.

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).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:
Ako najvhodnejšia metóda pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov v danom prípade je metóda polohovej diferenciácie

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:
$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD})$ [€],

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

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

$VŠH_{POZ} = M \,.\, VŠH_{MJ}$ [€]
kde
M - výmera hodnoteného pozemku v m²,
$VŠH_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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

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

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

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

$$VŠH_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :
Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1656 - čiast. v k. ú. Staré Mesto. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:
Parcely registra "C"
parc. č. 218 zastavané plochy a nádvoria o výmere 336 m²
parc. č. 219 zastavané plochy a nádvoria o výmere 3156 m²

Stavby
č. s. 28 na parc. č. 219
č. s. 62 na parc. č. 218

B. Vlastníci:
1. Hlavné mesto SR Bratislava spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Ťarchy:
Podľa zápisu na liste vlastníctva /nevzťahujú sa na stavby s.č. 28 a 62 a pozemky p.č. 218 a 219/.
Iné údaje:

Podľa zápisu na liste vlastníctva

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:
Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 20. a 26.1.2021 za účasti Ing. arch . Bergerová
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 26.1.2021

d) Technická dokumentácia:
Zadávateľom poskytnutá projektová dokumentácia stavby v rozsahu zameranie skutkového stavu objektu Kúpele Grossling , vypracovaná spoločnosťou PK Digital s.r.o. , autor Ing. Martin Pikalík

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 pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:
Stavby:
Stavba č. s. 28 na parc. č. 219 a stavba č.s. 62 na parc.č. 218
Pozemky:
- parc. KN C č. 218 a 219

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Budova vaňových kúpeľov

POPIS STAVBY

Budova "Kúpeľov Grossling" je umiestnená na rohu ulíc Medená a Kúpeľná, v katastrálnom území Starého Mesta v Bratislave , na parcele číslo 219 . Hlavný vstup do budovy je z rohu ulíc Kúpeľná a Medená.
Budova kúpeľov bola vybudovaná v roku 1895 s funkciou vaňových kúpeľov , pre potreby obyvateľov Bratislavy. Neskoršie , v roku 1914 bol objekt kúpeľov zmodernizovaný a v dvornej časti pozemku dostavaný s novými prevádzkami kúpeľov.

Pôvodná budova kúpeľov je postavená v tvare "L" a má dve nadzemné podlažie s jedným plným podkrovným podlažím. Budova je podpivničená pod celou zastavanou plochou.
Stavba má novo renesančnú fasádu . Strecha je sedlového tvaru s kopulovitou časťou nad vstupným nárožím.
Základy na budove sú pásové, obvodové steny a stredné nosné steny sú mohutné v hrúbke 45 až 55 cm , vybudované z pálenej tehly. Stropy nad jednotlivými podlažiami sú v prevažnej časti vybudované z valcovaných I nosníkov , medzi ktorými sú vytvorené malé klenbičky z tehál. /klenbičkové stropy/
Vnútorné povrchy stien v budove sú vytvorené z vápennej hladenej omietky. Podlahy v na chodbách sú z kamennej , prípadne keramickej dlažby.
Okná na budove sú drevené zdvojené s doskovým ostením , interiérové dvere sú drevené hladké, prevažne osadené v stolárskych zárubniach
Vykurovanie v budove je ústredné , ktoré prešlo počas užívania vývojom a úpravou. V poslednej etape užívania bola stavba vykurovaná z plynovej kotolne, umiestnenej v podkroví budovy a to so štyrmi stacionárnymi kotlami. Vykurovanie v jednotlivých priestoroch bolo zabezpečené liatinovými radiátormi, v podkroví sú radiátory oceľové.

Budova kúpeľov plnila svoju pôvodnú funkciu asi do roku 1942, kedy bola prestavaná pre potreby " Sedliackej banky" a neskoršie plnila funkciu pre administratívu zložiek pôvodného Národného výboru Bratislava , organizácie STARZ a podobne.

Začiatkom deväťdesiatych rokov dvadsiateho storočia bola budova vnútorne upravená pre potreby Komunálnej banky .
Budova v súčasnej dobe nie je užívaná, prebehol na nej pamiatkový prieskum. Viaceré konštrukčné prvky na budove sú poškodené. Rozsah poškodenia týchto prvkov bol stanovený odhadom na základe vykonanej prehliadky objektu.

Celková životnosť stavby bola stanovená na základe použitia kubickej metódy v súlade s metodikov USI Žilina.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 13 budovy odborných liečebných ústavov a kúpeľných liečební
KS: 1264 Nemocničné budovy a zdravotnícke zariadenia

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
(56,58+44,06)*0,5*12,45*0,3+(37,10+24,65)*0,5*11,605*0,3+1,74*1,74*0,5*0,3-5,39*5,39*0,5*0,3	291,53
Spodná stavba	
(56,58+44,06)*0,5*12,45*3,16+(37,10+24,65)*0,5*11,605*3,16+1,74*1,74*0,5*3,16 - 5,39*5,39*0,5*3,16	3 070,81
Vrchná stavba	
(56,58+44,06)*0,5*12,45*8,28+(37,10+24,65)*0,5*11,605*8,28+1,74*1,74*0,5*8,28 - 5,39*5,39*0,5*8,28	8 046,31
Zastrešenie	
971,78*4,67*0,5+3,14*1,35*1,35*1,55	2 277,98
Obstavaný priestor stavby celkom	**13 686,63**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 587 / 30,1260 = 85,87 €/m³
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	971,78	971,78	Repr.	3,16	3,16
Nadzemné	1	971,78	971,78	Repr.	4,34	4,34
Nadzemné	2	971,78	971,78	Repr.	3,88	3,88
Podkrovné	1	971,78	971,78	Repr.	4,67	4,67

Priemerná zastavaná plocha: (971,78 + 971,78 + 971,78 + 971,78) / 4 = 971,78 m²
Priemerná výška podlaží: (971,78 * 3,16 + 971,78 * 4,34 + 971,78 * 3,88 + 971,78 * 4,67) / (971,78 + 971,78 + 971,78 + 971,78) = 4,01 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 971,78) = 0,9447
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,01) = 0,8237

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]

	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,20	7,20	6,21	15	0,93	7,89
2	Zvislé konštrukcie	16,00	1,50	24,00	20,69	30	6,21	21,62
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,90	15	1,04	8,77
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,20	7,20	6,21	15	0,93	7,89
5	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	2,07	0	0,00	3,09
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,20	1,20	1,03	10	0,10	1,39
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	6,03	40	2,41	5,41
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,10	20	0,62	3,71
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,00	3,00	2,59	85	2,20	0,58
10	Schody	3,00	1,50	4,50	3,88	10	0,39	5,22
11	Dvere	4,00	1,20	4,80	4,14	80	3,31	1,24
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	5,17	40	2,07	4,64
14	Povrchy podláh	3,00	1,20	3,60	3,10	60	1,86	1,85
15	Vykurovanie	5,00	1,50	7,50	6,47	35	2,26	6,29
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,17	40	2,07	4,64
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,86	0	0,00	1,29
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,59	40	1,04	2,32
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,59	40	1,04	2,32
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,80	0,80	0,69	40	0,28	0,62
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,60	1,20	1,03	60	0,62	0,62
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,10	0,20	0,17	60	0,10	0,10
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,20	4,80	4,14	50	2,07	3,09
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	1,50	6,00	5,17	30	1,55	5,41
	Spolu	**100,00**		**116,00**	**100,00**		**33,10**	**100,00**

Poškodenosť stavby: 33,10 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: k_V = 116,00 / 100 = 1,1600
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,638
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 [€/m^3]
VH = 85,87 €/m^3 * 2,638 * 1,1600 * 0,9447 * 0,8237 * 0,939 * 1,15
VH = 220,8008 €/m^3

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	5,89	14,46	90	13,01
Murivo	20,33	49,94	85	42,45
Stropy	7,14	17,53	80	14,02

Schodisko	2,68	6,58	85	5,59
Krov	4,68	11,49	80	9,19
Súčet	**40,72**			**84,26**

Základná životnosť stavby: 180 rokov
Stav prvkov dlhodobej životnosti: 84,26 %

Základná zostatková životnosť: $TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2*ZZ^2} - V \right] = \left[180 + \frac{126^3}{2*180^2} - 126 \right] \approx 85$ rokov

Zostatková životnosť: T = 84,26 % z 85 rokov ≈ 72 rokov
Predpokladaná životnosť: Z = V + T = 126 + 72 = 198 rokov

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Budova vaňových kúpeľov	1895	126	72	198	63,64	36,36

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	220,8008 €/m³ * 13686,63 m³	3 022 018,85
Poškodenosť	-33,10 % z 3 022 018,85	-1 000 288,24
Východisková hodnota poškodenej stavby		2 021 730,61
Technická hodnota	36,36 % z 2 021 730,61 €	735 101,25

2.1.2 Dvorný kúpeľný objekt

POPIS STAVBY

Dvorný kúpeľný objekt je súčasťou staršej časti kúpeľov Grossling a je situovaný v strednej časti pozemku, parcela číslo 219. Objekt je umiestnený za hlavnou budovou kúpeľov , ktorá je situovaná na rohu ulíc Medená a Kúpeľná ul.
Objekt je s touto stavbou prevádzkovo prepojený.

Stavba je prízemná , s jedným nadzemným podlažím. Pod budovou je umiestnené plné podzemné podlažie. Obvodové steny a hlavné nosné steny objektu sú murované z plnej pálenej tehly. Stropná konštrukcia na suterénom je prevažne vytvorená zo železobetonovej dosky, prípadne časť stropov je vytvorená z klenbičkových stropov. Stropná konštrukcia nad prízemím , je vytvorená zo železobetonovej dosky. V strešnej konštrukcii sú vytvorené otvory, nad ktorými sú umiestnené svetlíky z dôvodu presvetlenia vnútornej časti objektu. Vnútorné povrchy stien sú obložené keramickým obkladom, časť povrchov je z vápennej hladenej omietky.
V objekte sú umiestnené tri sedacie bazény, parný kúpeľ, sauna a hygienické zariadenia , sprchy a WC. Časť priestorov bola užívaná aj ako práčovňa.
Časť pôvodného objektu v menšom rozsahu bola vybudovaná v rámci prvej etapy výstavby kúpeľov v roku 1895. Táto stavba bola kompletne prestavaná a k nej realizovaná pristavba v roku 1914 v rámci druhej etapy výstavby kúpeľov V tomto rozsahu sa zachovala do súčasnej doby s rozsiahlejšou modernizáciou realizovanou v rokoch 1970až 1975

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 22 budovy verejných kúpeľov
KS: 1274 Ostatné budovy, inde neklasifikované

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
44,06*17,09*0,35+24,57*7,56*0,35	328,56
Spodná stavba	
44,06*17,09*3,03+24,57*7,56*3,03	2 844,37
Vrchná stavba	
44,06*17,09*4,06+24,57*7,56*4,06+17,09*13,85*3,62+6,74*16,50*1,46	4 830,47
Zastrešenie	
44,06*7,09*0,89+24,57*7,56*0,89	443,34
Ostatné	
svetlíky 1,4*3,0*1,0*0,5*10+2*3,2*8,4*0,75*0,5	41,16
Obstavaný priestor stavby celkom	**8 487,90**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 630 / 30,1260 = 87,30 €/m³
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	44,06*17,09+24,57*7,56	938,73	Repr.	3,03	3,03
Nadzemné	1	44,06*17,09+24,57*7,56	938,73	Repr.	4,06	4,06

Priemerná zastavaná plocha: (938,73 + 938,73) / 2 = 938,73 m²
Priemerná výška podlaží: (938,73 * 3,03 + 938,73 * 4,06) / (938,73 + 938,73) = 3,55 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 938,73) = 0,9456
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,55) = 0,8915

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu cp_i * ks_i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	6,64	10	0,66	7,76
2	Zvislé konštrukcie	22,00	1,20	26,40	25,02	20	5,00	26,00
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	11,39	30	3,42	10,36
4	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,74	30	1,42	4,31
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,90	20	0,38	1,98
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,95	20	0,19	0,99
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	5,69	30	1,71	5,18

8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,85	30	0,86	2,59
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,00	3,00	2,85	30	0,86	2,59
10	Schody	2,00	1,00	2,00	1,90	20	0,38	1,98
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	2,85	30	0,86	2,59
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	4,74	20	0,95	4,93
14	Povrchy podláh	2,00	1,20	2,40	2,28	40	0,91	1,78
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	3,80	30	1,14	3,46
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	4,74	20	0,95	4,93
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,95	0	0,00	1,23
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,85	20	0,57	2,96
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,85	20	0,57	2,96
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,90	30	0,57	1,73
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,50	6,00	5,69	20	1,14	5,91
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	3,00	1,20	3,60	3,42	15	0,51	3,78
	Spolu	**100,00**		**105,40**	**100,00**		**23,05**	**100,00**

Poškodenosť stavby: 23,05 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: k_V = 105,40 / 100 = 1,0540
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,638
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 [€/m^3]
VH = 87,30 €/m^3 * 2,638 * 1,0540 * 0,9456 * 0,8915 * 0,939 * 1,15
VH = 220,9642 €/m^3

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	5,89	14,46	90	13,01
Murivo	20,33	49,94	85	42,45
Stropy	7,14	17,53	80	14,02
Schodisko	2,68	6,58	85	5,59
Krov	4,68	11,49	80	9,19
Súčet	**40,72**			**84,26**

Základná životnosť stavby: 150 rokov
Stav prvkov dlhodobej životnosti: 84,26 %

Základná zostatková životnosť: $TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2*ZZ^2} - V \right] = \left[150 + \frac{107^3}{2*150^2} - 107 \right] \approx 70$ rokov

Zostatková životnosť: T = 84,26 % z 70 rokov ≈ 59 rokov
Predpokladaná životnosť: Z = V + T = 107 + 59 = 166 rokov

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Dvorný kúpeľný objekt	1914	107	59	166	64,46	35,54

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	220,9642 €/m³ * 8487,90 m³	1 875 522,03
Poškodenosť	-23,05 % z 1 875 522,03	-432 307,83
Východisková hodnota poškodenej stavby		1 443 214,20
Technická hodnota	35,54 % z 1 443 214,20 €	512 918,33

2.1.3 Plaváreň

POPIS STAVBY

Objekt plavárne predstavuje samostatnú halovú stavbu, ktorá je súčasťou komplexu " Kúpele Grossling".
Plaváreň je prevádzkovo prepojená z ostatnými časťami kúpeľov, kde je umiestnené zázemie ako sú vstup, šatne, sprchy a hygienické zariadenia.
Stavba plavárne bola vybudovaná v roku 1914 pri rozširovaní pôvodných kúpeľov Grossling.
Objekt plavárne je založený na monolitickej železobetónovej vani v priemernej hĺbke 4,5 m pod úrovňou terénu.
Obvodové steny plavárne sú vytvorené zo železobetónových stĺpov, ktoré sú vo vrchole pospájané oblúkovými klenbami. Medzi stĺpmi je zabudované výplňové murivo z pálenej tehly. Strecha plavárne je vytvorená z oceľovej konštrukcie. Plocha strechy je rozdelená na tri časti a tvoria ju tri presvetľovacie svetlíky. Stredný svetlík tvoril pôvodnú otváraciu časť strechy a takto bol užívaný.
Dno plaveckého bazéna je zo samostatnej železobetónovej dosky, ktorá je vytvorená v spáde a položená je na betónových stĺpikoch v základovej vani halového objektu. Vnútorné steny plavárne sú obložené keramickým obkladom , ktorý bol realizovaný pri poslednej modernizácii objektu v prvej polovici sedemdesiatych rokov dvadsiateho storočia. V tomto období bola v plavárni vybudovaná nová vzduchotechnika.
Plaváreň bola užívaná verejnosťou cca do roku 1994 a pre zlý technický stav bola prevádzka ukončená.
V súčasnej dobe objekt vykazuje viaceré znaky poškodenia jednotlivých konštrukčných prvkov stavby, čo je zohľadnené pre stanovení technického stavbu stavby.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 802 24 haly športových kúpeľov a krytých kúpalísk
KS: 1265 Budovy na šport

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
32,16*14,48*0,35	162,99
Spodná stavba	
32,16*14,48*4,25	1 979,13
Vrchná stavba	
32,16*14,48*6,17	2 873,23
Zastrešenie	
14,48*6,2*1,25*0,5+14,48*10,20*3,97*0,5+14,48*6,2*1,25*0,5	405,40
Obstavaný priestor stavby celkom	**5 420,75**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 725 / 30,1260 = 90,45 €/m³
Koeficient konštrukcie: k_K = 1,040 (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	32,16*14,48	465,68	Repr.	7,5	7,5

Priemerná zastavaná plocha: (465,68) / 1 = 465,68 m²
Priemerná výška podlaží: (465,68 * 7,5) / (465,68) = 7,50 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 465,68) = 0,9715
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 7,5) = 0,8800

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	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	7,90	10	0,79	9,99
2	Zvislé konštrukcie	23,00	1,00	23,00	22,72	20	4,54	25,55
3	Stropy	7,00	1,00	7,00	6,91	30	2,07	6,80
4	Zastrešenie bez krytiny	8,00	1,00	8,00	7,90	60	4,74	4,44
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	2,96	50	1,48	2,08
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,99	60	0,59	0,56
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	5,92	30	1,78	5,82
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,96	20	0,59	3,33
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,50	3,00	2,96	60	1,78	1,66
10	Schody	1,00	0,50	0,50	0,49	0	0,00	0,69
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	2,96	20	0,59	3,33
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	4,94	30	1,48	4,86
14	Povrchy podláh	4,00	1,20	4,80	4,74	40	1,90	4,00
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	3,95	30	1,19	3,89
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,92	20	1,18	6,66
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,99	10	0,10	1,25
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,97	20	0,39	2,21
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,97	20	0,39	2,21
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,97	30	0,59	1,94
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	2,96	30	0,89	2,91
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	1,50	6,00	5,92	30	1,78	5,82

	Spolu	**100,00**		**101,30**	**100,00**		**28,84**	**100,00**

Poškodenosť stavby: 28,84 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: k_V = 101,30 / 100 = 1,0130
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,638
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 [€/m³]
VH = 90,45 €/m³ * 2,638 * 1,0130 * 0,9715 * 0,8800 * 1,040 * 1,15
VH = 247,1437 €/m³

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	5,89	14,46	90	13,01
Murivo	20,33	49,94	85	42,45
Stropy	7,14	17,53	75	13,15
Schodisko	2,68	6,58	85	5,59
Krov	4,68	11,49	75	8,62
Súčet	**40,72**			**82,82**

Základná životnosť stavby: 150 rokov
Stav prvkov dlhodobej životnosti: 82,82 %
Základná zostatková životnosť: $TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2*ZZ^2} - V \right] = \left[150 + \frac{107^3}{2*150^2} - 107 \right] \approx 70$ rokov
Zostatková životnosť: T = 82,82 % z 70 rokov ≈ 58 rokov
Predpokladaná životnosť: Z = V + T = 107 + 58 = 165 rokov

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plaváreň	1914	107	58	165	64,85	35,15

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	247,1437 €/m³ * 5420,75 m³	1 339 704,21
Poškodenosť	-28,84 % z 1 339 704,21	-386 370,69
Východisková hodnota poškodenej stavby		953 333,52
Technická hodnota	35,15 % z 953 333,52 €	335 096,73

2.1.4 Kotolňa

POPIS STAVBY

Kotolňa je vybudovaná ako samostatný objekt v dvornej časti areálu kúpeľov. Podľa podkladov stavba bola vybudovaná v roku 1914, v rámci rozsiahlej dostavby kúpeľov Grossling.
Stavba je murovaná z pálenej tehly, strecha je sedlového tvaru, vytvorená z kovových priehradových nosníkov. Krytina strechy je nová, plechová s náterom, ktorá nahradila pôvodnú krytinu z AZC šablon. V hrebeni strechy je umiestnený svetlík.

Okná na budove kotolne sú kovové, s jednoduché . Vstup do objektu kotolne je cez dvojkrídlové dvere z dvora pred
objektom. V objekte kotolne pôvodne boli umiestnené tri kotle, z ktorých sa zachovali len dva. Pôvodné kotle mali vykurovacie médium tuhé palivo. V priebehu užívania boli zmenené na vykurovanie so zemným plynom. V rokoch 1970 až 1975 bola kotolňa modernizovaná.
Celkovú životnosť stavby kotolne stanovujem na 150 rokov

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 21 budovy kotolní a teplární
KS: 2302 Stavby energetických zariadení

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
13,30*13,395*0,35	62,35
Vrchná stavba	
13,30*13,395*6,19	1 102,77
Zastrešenie	
13,30*13,395*2,90*0,5+1,16*2,62*3,20	268,05
Ostatné	
šachta 3,18*1,89*2,64	15,87
Obstavaný priestor stavby celkom	**1 449,04**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 580 / 30,1260 = 85,64 €/m³
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	13,30*13,395	178,15	Repr.	6,15	6,15

Priemerná zastavaná plocha: (178,15) / 1 = 178,15 m²
Priemerná výška podlaží: (178,15 * 6,15) / (178,15) = 6,15 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 178,15) = 1,0547
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 6,15) = 0,6415

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	10,00	1,00	10,00	10,31	0	0,00	12,58
2	Zvislé konštrukcie	23,00	1,00	23,00	23,73	20	4,75	23,14
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	12,37	30	3,71	10,57
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,19	20	1,24	6,04
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,06	0	0,00	2,51

6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,03	0	0,00	1,26
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,00	1,00	5,00	5,15	20	1,03	5,03
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,09	30	0,93	2,64
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,09	0	0,00	3,77
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,09	0	0,00	3,77
12	Vráta	1,00	1,00	1,00	1,03	20	0,21	1,01
13	Okná	4,00	1,00	4,00	4,12	30	1,24	3,52
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,09	20	0,62	3,02
15	Vykurovanie	2,00	1,00	2,00	2,06	40	0,82	1,51
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	7,22	30	2,17	6,17
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,03	0	0,00	1,26
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,06	20	0,41	2,01
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,06	30	0,62	1,76
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	1,00	1,00	1,03	30	0,31	0,88
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,19	0	0,00	7,55
	Spolu	**100,00**		**97,00**	**100,00**		**18,06**	**100,00**

Poškodenosť stavby: 18,06 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: k_V = 97,00 / 100 = 0,9700
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,638
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 [€/m³]
VH = 85,64 €/m³ * 2,638 * 0,9700 * 1,0547 * 0,6415 * 0,939 * 1,15
VH = 160,1077 €/m³

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	5,89	14,46	90	13,01
Murivo	20,33	49,94	85	42,45
Stropy	7,14	17,53	80	14,02
Schodisko	2,68	6,58	85	5,59
Krov	4,68	11,49	80	9,19
Súčet	**40,72**			**84,26**

Základná životnosť stavby: 150 rokov
Stav prvkov dlhodobej životnosti: 84,26 %

Základná zostatková životnosť: $TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2*ZZ^2} - V \right] = \left[150 + \frac{107^3}{2*150^2} - 107 \right] \approx 70$ rokov

Zostatková životnosť: T = 84,26 % z 70 rokov ≈ 59 rokov
Predpokladaná životnosť: Z = V + T = 107 + 59 = 166 rokov

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kotolňa	1914	107	59	166	64,46	35,54

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	160,1077 €/m³ * 1449,04 m³	232 002,46
Poškodenosť	-18,06 % z 232 002,46	-41 899,64
Východisková hodnota poškodenej stavby		190 102,82
Technická hodnota	35,54 % z 190 102,82 €	67 562,54

2.1.5 Objekt Vajanského nabr.

POPIS STAVBY

Objekt umiestnený Vajanského nábr. č. 62 , predstavuje funkcionalistickú stavbu, realizovanú v rokoch 1929 až 1930.
Budova je umiestnená na pozemku parcela číslo 218 a predstavuje objekt so železobetónovou doskovou konštrukciou a výplňovým tehlovým murivom .

Realizáciou nového objektu bol komplex "Kúpeľov Grossling" doplnený o nové prevádzkové priestory. Stavba je čiastočne podpivničená . Na prízemí nového objektu bol vytvorený nový vstup do kúpeľov , kde boli umiestnené pokladňa, šatne, hygienické zariadenia a zázemie. V prvej etape užívania stavby boli na druhom a treťom podlaží vytvorené priestory pre doplnkové služby súvisiace s prevádzkou kúpeľov. Okrem kabínkových šatní nachádzali sa tu napríklad prevádzky holičstva a pedikúry.
Na štvrtom až siedmom podlaží budovy sa nachádzajú byty , ktoré boli určené pre obslužný personál kúpeľov. Tieto byty sú prístupné samostatným vstupom so schodišťom v pravej časti budovy. V tejto časti je inštalovaný aj osobný výťah.
Strecha na budove je prevažne plochá, z uličnej strany je čiastočne skosená. Vonkajšia fasáda zo strany ulice má obklad s prírodného kameňa. Jedná sa o plochu prvého až tretieho podlažia, kde sa nachádzajú prevádzkové priestory kúpeľovom. Horná časť uličnej fasády , štvrté až siedme podlažie . zadná časť a pravá bočná stena majú povrch z vápennej zdrsnenej omietky. Na fasáde zo strany ulice, Vajanského nábr. je na štvrtom podlaží vytvorený malý balkón .
Okná na budove sú v prevažnej časti pôvodné, drevené , zdvojené. Časť okien bola vymenená za plastové. Plastové sú aj troje vstupných dverí do objektu zo strany ulice.
Vykurovanie v prevádzkových priestoroch je ústredné, pôvodné napojené na centrálne rozvody kúpeľového komplexu. V jednotlivých bytoch je kúrenie vybudované ako samostatné, pre každý byt s vlastným kotlom ústredného kúrenia.
Budova v rokoch 1970 až 1975 prešla v prevádzkových priestoroch/ 1 až 3. podl. / čiastočnými úpravami.

Na základe posúdenia technického stavu objektu a jej konštrukčného systému /železobetónový doskový skelet/, celkovú životnosť stanovujem na 150 rokov. Opotrebenie stavby stanovujem lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 22 budovy verejných kúpeľov
KS: 1274 Ostatné budovy, inde neklasifikované

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]

Základy	
12,48*26,89*0,35	117,46
Spodná stavba	
69,08*1,2*2,79	231,28
Vrchná stavba	
12,48*26,85*10,50+185,26*11,25	5 602,60
Zastrešenie	
120,56*0,56+12,48*4,21*0,5	93,78
Ostatné	
výťahová strojovňa 2,23* 1,89*2,65	11,17
Obstavaný priestor stavby celkom	**6 056,29**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 630 / 30,1260 = 87,30 €/m^3
Koeficient konštrukcie: k_K = 1,132 (monolitická betónová plošná)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m^2]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	69,08*1,2	82,9	Repr.	2,79	2,79
Nadzemné	1	12,48*26,885	335,52	Repr.	3,35	3,35
Nadzemné	2	12,48*26,885	335,52	Repr.	3,15	3,15
Nadzemné	3	12,48*26,885	335,52	Repr.	3,175	3,175
Nadzemné	4	185,26	185,26	Repr.	3,765	3,765
Nadzemné	5	185,26	185,26	Repr.	3,70	3,7
Nadzemné	6	185,26	185,26	Repr.	3,62	3,62
Nadzemné	7	120,56*1,2	144,67	Repr.	3,0	3

Priemerná zastavaná plocha: (82,9 + 335,52 + 335,52 + 335,52 + 185,26 + 185,26 + 185,26 + 144,67) / 8 = 223,74 m^2
Priemerná výška podlaží: (82,9 * 2,79 + 335,52 * 3,35 + 335,52 * 3,15 + 335,52 * 3,175 + 185,26 * 3,765 + 185,26 * 3,7 + 185,26 * 3,62 + 144,67 * 3) / (82,9 + 335,52 + 335,52 + 335,52 + 185,26 + 185,26 + 185,26 + 144,67) = 3,33 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 223,74) = 1,0273
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,33) = 0,9306

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu cp_i * ks_i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	6,67
2	Zvislé konštrukcie	22,00	1,00	22,00	20,97
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	11,43
4	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,76
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,90
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,95
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	5,71
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,86
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,00	3,00	2,86
10	Schody	2,00	1,00	2,00	1,90

11	Dvere	3,00	1,00	3,00	2,86
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	2,00	10,00	9,52
14	Povrchy podláh	2,00	1,00	2,00	1,90
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	3,81
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	4,76
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,95
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,86
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,86
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,95
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,90
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	3,81
24	Výťahy	1,00	1,00	1,00	0,95
25	Ostatné	3,00	1,00	3,00	2,86
	Spolu	**100,00**		**105,00**	**100,00**

Koeficient vplyvu vybavenosti: k_V = 105,00 / 100 = 1,0500
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,638
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 [€/m³]
VH = 87,30 €/m³ * 2,638 * 1,0500 * 1,0273 * 0,9306 * 1,132 * 1,15
VH = 300,9421 €/m³

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Objekt Vajanského nabr.	1930	91	59	150	60,67	39,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	300,9421 €/m³ * 6056,29 m³	1 822 592,63
Technická hodnota	39,33 % z 1 822 592,63 €	716 825,68

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Komín

Murovaný komín umiestnený pri kotolni, bol vybudovaný spolu s kotolňou a užíval sa , keď kotolňa mala vykurovacie médium pevné palivo

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: továrenských Samostatný komín (mimo továrenských)
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 23. Samostatný komín (mimo továrenských)
Bod: 23.1. Mur. z tvaroviek alebo tehál pálených alebo bet., omietka alebo škárovanie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1820/30,1260 = 60,41 €/m3 OP
Počet merných jednotiek: 38,91*3,14*1,2*1,2 = 175,94 m^3 OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,638
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 [%]
Komín	1914	107	13	120	89,17	10,83

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	175,94 m^3 OP * 60,41 €/m3 OP * 2,638 * 1,15	32 243,79
Technická hodnota	10,83 % z 32 243,79 €	3 492,00

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Budova vaňových kúpeľov	2 021 730,61	735 101,25
Dvorný kúpeľný objekt	1 443 214,20	512 918,33
Plaváreň	953 333,52	335 096,73
Kotolňa	190 102,82	67 562,54
Objekt Vajanského nabr.	1 822 592,63	716 825,68
Komín	32 243,79	3 492,00
Celkom:	**6 463 217,57**	**2 370 996,53**

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Kúpele Medená ul.

a) Analýza polohy nehnuteľností
Pôvodné kúpele "Grossling" sú umiestnené na rohu ulic Medená a Kúpeľná ul. a sú vytvorené z viacerých prevádzkových objektov. Lokalita kde sa kúpele nachádzajú predstavuje územie centrálnej časti Mestskej časti Bratislava Staré Mesto.
V blízkosti sa nachádzajú objekty celomestského významu, ako je historická budova Národného divadla, Národné múzeum, hotel Carlton, Hviezdoslavove námestie , ako aj nábrežie Dunaja s prechádzkovou zónou.
V okolí objektu kúpeľov je vybudovaná kompletná technická infraštruktúra mesta Bratislavy. Lokalita je dobre dostupná mestskou hromadnou dopravou a peši.

b) Analýza využitia nehnuteľností
Objekt kúpeľov Grossling v súčasnej dobe nie je využívaný pre svoj zlý technický stav

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou
Objekt kúpeľov sa nachádza v zlom technickom stave a nie je možné riadne užívať

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Budova s.č. 62, v ktorom boli umiestnené pôvodné prevádzky vaňových kúpeľov a neskoršie po prestavbe prevádzky banky, sa nachádza v centre Hlavného mesta SR Bratislavy. Budova má výbornú polohu s ohľadom na centrum mesta, je dobre prístupná MHD. V okolí domu je vybudovaná vybavenosť mesta , obchody, služby a technická infraštruktúra.

Na základe polohy nehnuteľnosti, jej technického stavu a celkovej situácie na realitnom trhu stanovujem koeficient polohovej diferenciácie hodnotou 0,85

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** obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská	I.	2,550	30	76,50
3	**Súčasný technický stav nehnuteľností** nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,468	8	3,74
4	**Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti** objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	1,700	7	11,90
5	**Príslušenstvo nehnuteľnosti** bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,850	6	5,10
6	**Typ nehnuteľnosti** priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,850	10	8,50
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**	I.	2,550	7	17,85

	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, káblová televízia				
12	**Doprava v okolí nehnuteľnosti** železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	2,550	7	17,85
13	**Občianska vybavenosť (úrady, školy, 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** chránená krajinná oblasť, mestská rezervácia, národný park, výrazné prírodné lokality a pod.	I.	2,550	8	20,40
15	**Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby** bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,700	9	15,30
16	**Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.** zlepšenie podmienok existencie stavby v dobe dlhšej ako 5 rokov	II.	1,700	8	13,60
17	**Možnosti ďalšieho rozšírenia** žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,085	7	0,60
18	**Dosahovanie výnosu z nehnuteľností** nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,468	4	1,87
19	**Názor znalca** priemerná nehnuteľnosť	III.	0,850	20	17,00
	Spolu			**180**	**303,71**

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 303,71/ 180	1,687
Všeobecná hodnota	$VŠH_S$ = TH * k_{PD} = 1 654 170,85 € * 1,687	**2 790 586,22 €**

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Zastavaná plocha – Medená

POPIS

Pozemok p.č. 219 je zastavaný stavbou pôvodného kúpeľného domu s.č. 28. Pozemok je situovaný na rohu ulíc Medená a Kúpeľná v centrálnej časti územia Bratislava - Staré Mesto.
Pozemok je napojený na všetky inžinierske siete - vodovod, elektrina, plyn , kanalizácia a slaboprúd.
Prístup na pozemky je z verejnej komunikácie, Medená a Kúpeľná ulica .

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m²]
219	zastavaná plocha a nádvorie	3156,00	1/1	3156,00

Obec: Bratislava

Východisková hodnota: VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	7. prednostné obchodné ulice a miesta v užšom centre miest nad 100 000 obyvateľov,	1,90
k_V koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	1. plochy území občianskej vybavenosti s prevahou plôch pre obchod a služby (obchodná poloha)	1,80
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,45
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,80
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,90 * 1,05 * 1,00 * 1,80 * 1,45 * 2,80 * 1,00	14,5795
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 66,39 €/m² * 14,5795	**967,93 €/m²**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 219	3 156,00 m² * 967,93 €/m² * 1/1	3 054 787,08
Spolu		**3 054 787,08**

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Kúpeľe Vajanského nabr.

Objekt situovaný na Vajanského nábr. č. 62 , a je v ňom umiestnený nový vstup do kúpeľov Grossling so šatňami a hygienickým zázemím. Na štvrtom až siedmom poschodí domu sú umiestnené byty pôvodne pre zamestnancov kúpeľov.
Budova predstavuje funkcionalistickú stavbu, realizovanú v rokoch 1929 až 1930.

Stavba má dobrú polohu je situovaná v kontakte s nábrežím Dunaja a je z nej zabezpečený pekný výhľad na dunajské nábrežia a Sad Janka Kráľa v Petržalke.

4.1 STAVBY

4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Bytový dom s.č. 62, v ktorom sú umiestnené byty a nebytové priestory, sa nachádza v centre Hlavného mesta SR Bratislavy. Bytový dom má výbornú polohu s ohľadom na centrum mesta, je dobre prístupný MHD. V okolí domu je vybudovaný vybavenosť mesta , obchody, služby a technická infraštruktúra. Objekt sa nachádza v uličnej fronte budov v priamom kontakte s nábrežím Dunaja /Vajanského nábrežia/ a výhľadom na Dunaj a Sad Janka Kráľa.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,15

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,150 + 2,300)	3,450
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,300
III. trieda	Priemerný koeficient	1,150
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,633
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,150 - 1,035)	0,115

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 vyšší	II.	2,300	13	29,90
2	**Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce** obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská	I.	3,450	30	103,50
3	**Súčasný technický stav nehnuteľností** nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,300	8	18,40
4	**Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti** objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,450	7	24,15
5	**Príslušenstvo nehnuteľnosti** bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	1,150	6	6,90
6	**Typ nehnuteľnosti** priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	2,300	10	23,00
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti** dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,450	9	31,05
8	**Skladba obyvateľstva v mieste stavby** priemerná hustota obyvateľstva	II.	2,300	6	13,80
9	**Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám** orientácia hlavných miestností k JJZ - J - JJV	I.	3,450	5	17,25
10	**Konfigurácia terénu** rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	3,450	6	20,70
11	**Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby** elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, káblová televízia	I.	3,450	7	24,15

12	**Doprava v okolí nehnuteľnosti** železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	3,450	7	24,15
13	**Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)** krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	3,450	10	34,50
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby** význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	2,300	8	18,40
15	**Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby** bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,300	9	20,70
16	**Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.** zlepšenie podmienok existencie stavby v dobe dlhšej ako 5 rokov	II.	2,300	8	18,40
17	**Možnosti ďalšieho rozšírenia** žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,115	7	0,81
18	**Dosahovanie výnosu z nehnuteľností** nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,633	4	2,53
19	**Názor znalca** dobrá nehnuteľnosť	II.	2,300	20	46,00
	Spolu			**180**	**478,29**

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 478,29/ 180	2,657
Všeobecná hodnota	$VŠH_S$ = TH * k_{PD} = 716 825,68 € * 2,657	**1 904 605,83 €**

4.2 POZEMKY

4.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.2.1.1 Zastavaná plocha - Vajanského

POPIS

Pozemok p.č. 218 je zastavaný stavbou bytového domu s.č.62 s čiastočnou prevádzkou. Pozemok je situovaný v uličnej zástavbe bytových a polyfunkčných domov na Vajanského nábreží. Pozemok je napojený na všetky inžinierske siete - vodovod, elektrina, plyn , kanalizácia a slaboprúd.
Prístup na pozemky je z verejnej komunikácie, ulica Vajanského nábrežie.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m²]
218	zastavaná plocha a nádvorie	336,00	1/1	336,00

Obec: Bratislava

Východisková hodnota: VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	7. prednostné obchodné ulice a miesta v užšom centre miest nad 100 000 obyvateľov, najlepšie miesta pre obchod v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov	1,90
k_V koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	1. plochy území občianskej vybavenosti s prevahou plôch pre obchod a služby (obchodná poloha)	1,80
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,45
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,80
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,90 * 1,05 * 1,00 * 1,80 * 1,45 * 2,80 * 1,00	14,5795
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 66,39 €/m² * 14,5795	**967,93 €/m²**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 218	336,00 m² * 967,93 €/m² * 1/1	325 224,48
Spolu		**325 224,48**

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu stavieb č.s. 28 a 62 s príslušenstvom a pozemkami - parc. CKN č. 218 a 219 v k. ú. Staré Mesto pre bankové a garantované financovanie

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 [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Kúpele Medená ul.	
Budova vaňových kúpeľov	1 240 115,81
Dvorný kúpeľný objekt	865 293,22
Plaváreň	565 308,18
Kotolňa	113 978,00
Komín	5 891,00
Pozemky	
Zastavaná plocha - Medená - parc. č. 219 (3 156 m²)	3 054 787,08
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Kúpele Medená ul.	**5 845 373,30**
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Kúpele Vajanského nabr.	
Objekt Vajanského nabr.	1 904 605,83
Pozemky	
Zastavaná plocha - Vajanského - parc. č. 218 (336 m²)	325 224,48
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Kúpeľe Vajanského nabr.	**2 229 830,31**
Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny	**8 075 203,61**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**8 080 000,00**
Všeobecná hodnota slovom: Osemmiliónovosemdesiattisíc Eur	

V Bratislava, dňa 31.01.2021 Ing. Viliam Antal

IV. PRÍLOHY

1. List vlastníctva č. 1656 - čiast. katastrálne územie Staré Mesto

2. Snímka z katastrálnej mapy na p.č. 218 a 219 katastrálne územie Staré Mesto

3. Výkresy pôdorysov a rezov objektov kúpeľov z projektovej dokumentácie v rozsahu zameranie skutkového stavu objektu Kúpele Grossling , vypracovaná spoločnosťou PK Digitál s.r.o. , autor Ing. Martin Pikalík

4. Informácia o stručnom stavebnom vývoji kúpeľov /Mestský ústav ochrany pamiatok v Bratislave/ - časť.

5. Fotodokumentácia hlavných stavieb a pozemkov.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore stavebníctvo , v odvetviach pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností , pod evidenčným číslom 91 00 34

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 5/2021

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku