

Znalecká organizácia: FINDEX, s.r.o., Čajakova 21, 811 05 Bratislava, ev.č.: 900266

Spracovateľ: Ing. Peter Skákala, PhD., znalec v odbore Stavebníctvo

Telefón/mobil: +421 903 221841, **e-mail:** Peter@Skakala.sk

Zadávateľ: Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava

Číslo spisu /objednávky: Objednávka č. OTS2101245, SNM/21/030/LV, zo dňa 29.03.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 47/2021

Odhad hodnoty nehnuteľnosti: Obslužný objekt a objekt bývalej plynomernej v Kúpeľoch Grossling, nachádzajúce sa na pozemku p.č. 219 v k.ú. Staré Mesto, pre účel evidencie majetku.

Počet strán (z toho príloh): 27 (12)

Počet vyhotovení: 3 + CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti: Obslužný objekt a objekt bývalej plynomernej v Kúpeľoch Grossling, nachádzajúce sa na pozemku p.č. 219 v k.ú. Staré Mesto, pre účel evidencie majetku.

2. Účel znaleckého posudku

Posudok je vypracovaný za účelom evidencie majetku.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný

Posudok je vypracovaný podľa stavebno-technického stavu nehnuteľnosti ku dňu vykonania miestnej obhliadky 19.04.2021.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje

Nehnuteľnosť je ohodnotená ku dňu vykonania miestnej obhliadky 19.04.2021.

5. Podklady na vypracovanie posudku

5.a) Dodané objednávateľom

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku, z 29.03.2021
- Pôdorysy podlaží a pohľady, 07/2020
- Zameranie objektov vo dvore, 12/2019

5.b) Obstarané znalcom

- List vlastníctva č. 1656, k.ú. Staré Mesto, z 14.04.2021
- Kópia katastrálnej mapy, zo dňa 14.04.2021
- Situácia okolia podľa mapy ÚGKK SR
- Zistenia a merania získané na miestnej obhliadke
- Fotografické snímky z miestnej obhliadky

6. Použité právne predpisy a literatúra

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z., o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov, príloha č. 3
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi - Vyparina, Tomko, Tóth - 2008
- Ohodnocovanie nehnuteľností, Ilavský a kol., 2012

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

Všeobecná hodnota (VŠH) - 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; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je trhová hodnota.

Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná obstarávacia hodnota alebo nová cena. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov sa jedná o princíp nákladového určenia hodnoty.

Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná zostatková hodnota alebo časová cena.

Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

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

Opotrebenie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebovania stavby. Za poškodenie stavby sa nepovažuje fyzické alebo morálne starnutie jednotlivých konštrukcií alebo vybavení, ani dôsledky zanedbanej údržby hodnoteného objektu.

Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia / ohodnotenia.

Zostatková životnosť stavby (T) - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

Celková skladba znaleckého posudku musí umožniť preskúmať jeho obsah a overiť odôvodnenosť postupov. Podklady, z ktorých znalec pri vykonávaní znaleckého posudku vychádzal, nemusia byť prílohou znaleckého posudku, ak sú verejne prístupné alebo ak sú súčasťou spisového materiálu; v takom prípade znalec odkáže na zdroj spôsobom, aby nebol zameniteľný. Rozsiahle podklady možno uložiť na prenosný nosič dát, ktorý je súčasťou znaleckého posudku; to neplatí pre znalecký posudok podaný v elektronickej podobe.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa

Nevyskytujú sa.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy

V súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, je na stanovenie hodnoty nehnuteľnosti použitá metóda polohovej diferenciácie. Pre použitie porovnávacej, resp. kombinovanej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nie sú dostupné preskúmateľné podklady. Stavby nie sú schopné dosahovať výnos, neumožňuje to ich technický stav.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je stanovený podľa štatistických údajov vydaných Štatistickým úradom SR, aktuálnych ku dňu ohodnotenia.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje

Predmetné drobné stavby sú postavené na pozemku parc. č. 219 v k.ú. Staré Mesto, nie sú označené súpisným číslom a nie sú zapísané na liste vlastníctva. Stavby sú príslušenstvom hlavnej budovy Kúpele Grossling s.č. 28. Vlastníkom nehnuteľnosti je Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, SR.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia

Miestna obhliadka nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 19.04.2021. Na miestnej obhliadke bol zistený skutkový stav nehnuteľnosti vrátane jej príslušenstva. Súčasťou miestneho zisťovania bolo vyhotovenie fotodokumentácie nehnuteľnosti.

d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu dokumentácie so zisteným stavom

Projektová dokumentácia, predložená zadávateľom znaleckého posudku, zodpovedá zistenému stavu na miestnej obhliadke.

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu údajov katastra so zisteným stavom

Technické objekty, ktoré sú príslušenstvom hlavnej stavby, nie sú zapísané na LV a nie sú označené súpisným číslom.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia

Obslužný objekt a objekt bývalej plynomernej v Kúpeľoch Grossling, nachádzajúce sa na pozemku p.č. 219 v k.ú. Staré Mesto.

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

Bez záznamu.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Obslužný objekt

Jedná sa o doplnkovú stavbu ku Kúpeľom Grossling, obdĺžnikového tvaru vo dvore, v uličnej zástavbe na Kúpeľnej ulici v centre Bratislavy, ktorá je umiestnená na pozemku parc. č. 219, bez označenia súpisným číslom. Jedná sa o nepodpivničený objekt, s dvomi nadzemnými podlažiami, s plochou spádovou strechou. Na prízemí je vchod z ulice Kúpeľná, v prednej časti sa nachádza miestnosť na odpadné nádoby a ďalej šatne. Na poschodí sú kancelárie. Okná sú orientované do dvora. Prístup na pozemok je priamo z ulice Kúpeľná cez oceľovú bránu. Pozemok je obostavaný susednými objektami a leží v pamiatkovej zóne mesta Bratislava. V rámci celkovej koncepcie obnovy „mestského kúpeľa“ je táto budova nepotrebná a rušivá, aj vzhľadom na jej dodatočnú

výstavbu v neskorších obdobiach. Objekt je situovaný na dvore mestského kúpeľa „Groessling“, s priamym prístupom na ulicu Kúpeľná. Stavba bola dodatočne vybudovaná v čase, keď už kúpeľ nefungoval, pre potreby obchodnej prevádzky sídliacej v susednej budove. Objekt je dlhodobo nevyužívaný a je odpojený od energií. Roh obslužného objektu je na hranici chodníka verejnej komunikácie a lícuje s hranicou pozemku vedľajšieho objektu. Zbúraním objektu sa vytvorí priestornejší dvor, ktorý bude slúžiť ako zariadenie staveniska pri rekonštrukčných prácach pre mestský kúpeľ. Prípojka vody, plynu, kanalizácie a elektro je podľa vyjadrenia správcu objektu dlhodobo odpojená.

Základy sú betónové pod obvodovými múrmi. Nosné a obvodové múry sú z pórobetónových tvárnic hrúbky 400 mm. Priečky sú z tehál na maltu vápenocementovú. Na poschodí obslužného objektu je predsadený drevený obklad. Stropy sú systém „Hurdis“ do oceľových H profilov s betónovou zaliievkou. Na stropoch je spádová vrstva cca 300 mm. Na obslužnom objekte sú drevené okná, sklobetón a vchodové dvere oceľové do oceľovej zárubne. Interiérové dvere sú hladké, biele do oceľovej zárubne. V časti obslužného objektu na prízemí sú ťažké železné dvere. Strecha je plochá s miernym spádom cca 2%, vytvorená na strope spádovou vrstvou betónovým poterom a natavenými asfaltovými pásmi a VSŽ plechmi. Klampiarske prvky sú z pozinkovaného plechu, opatrené náterom na parapetoch. Vonkajší povrch – fasádna omietka. Vnútoraná vápenocementová jemná omietka a biely náter. Keramické obklady sú navrhnuté do svetlej výšky v prízemí. Podlahy sú PVC a dlažba do cementového lepidla. Vnútorané schodisko je železobetónové s oceľovým zábradlím. Steny a stropy majú biely náter, kovové konštrukcie syntetický email, drevené konštrukcie lak.

Doklady o veku stavby sa nezachovali. Odborným posúdením použitých postupov výstavby a materiálového vyhotovenia stavby, bol kvalifikovaným odhadom určený vek stavby na 50 rokov, t.j. začiatok užívania objektu od roku 1971. V súčasnosti je stavebný objekt nadmerne opotrebený z dôvodu nevykonávania bežnej údržby a pravidelných opráv. Celková životnosť pôvodnej murovanej stavby, bez vykonávania opráv a údržby, je stanovená odborným odhadom na 60 rokov a opotrebenie je vypočítané lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
5,05*9,715*0,30	14,72
Vrchná stavba	
5,05*9,715*(1,23+5,25)	317,91
Zastrešenie	
5,05*9,715*(5,68-5,25)	21,10
Obstavaný priestor stavby celkom	353,73

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,630 / 30,1260 = 87,30 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	5,05*9,715	49,06	Repr.	3,45	3,45
Nadzemné	2	5,05*9,715	49,06	Repr.	3,05	3,05

Priemerná zastavaná plocha:

$$(49,06 + 49,06) / 2 = 49,06 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(49,06 * 3,45 + 49,06 * 3,05) / (49,06 + 49,06) = 3,25 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 49,06) = 1,4092$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,25) = 0,9462$$

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	7,07
2	Zvislé konštrukcie	22,00	1,00	22,00	22,23
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	12,12
4	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,05
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,02
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,01
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	6,06
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,03
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,00	3,00	3,03
10	Schody	2,00	1,00	2,00	2,02
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,03
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,05
14	Povrchy podláh	2,00	1,00	2,00	2,02
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,04
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,05
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,01
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,03
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,03
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,01
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,02
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	4,04

24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	3,00	1,00	3,00	3,03
	Spolu	100,00		99,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 99,00 / 100 = 0,9900$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$
 Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [€/m³]
 $VH = 87,30 \text{ €/m}^3 * 2,652 * 0,9900 * 1,4092 * 0,9462 * 0,939 * 1,10$
 $VH = 315,6725 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Obslužný objekt	1971	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$315,6725 \text{ €/m}^3 * 353,73 \text{ m}^3$	111 662,83
Technická hodnota	$16,67 \% \text{ z } 111\,662,83 \text{ €}$	18 614,19

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plynomerňa

Jedná sa o doplnkovú stavbu ku Kúpeľom Grossling, obdĺžnikového tvaru vo dvore, v uličnej zástavbe na Kúpeľnej ulici v centre Bratislavy, ktorá je umiestnená na pozemku parc. č. 219, bez označenia súpisným číslom. Jedná sa o nepodpivničený prízemný objekt, s plochou spádovou strechou. Bola tu technológia plynovej prípojky a regulácie plynu pre celý objekt „mestského kúpeľa“. Prístup na pozemok je priamo z ulice Kúpeľná cez oceľovú bránu, vchod do plynomerne je cez oceľové dvere. Pozemok je obostavaný susednými objektami a leží v pamiatkovej zóne mesta Bratislava. V rámci celkovej koncepcie obnovy „mestského kúpeľa“ je táto budova nepotrebná a rušivá, aj vzhľadom na jej dodatočnú výstavbu v neskorších obdobiach. Objekt je situovaný na dvore mestského kúpeľa „Groessling“, s priamym prístupom na ulicu Kúpeľná. Stavba bola dodatočne vybudovaná v čase plynifikácie pre potreby „mestského kúpeľa“. Objekt je dlhodobo nevyužívaný a je odpojený od energií. Plynomerňa je umiestnená vo dvore. Zbúraním stavby sa vytvorí priestornejší dvor, ktorý bude slúžiť ako zariadenie staveniska pri rekonštrukčných prácach pre mestský kúpeľ. Prípojka vody, plynu, kanalizácie a elektro je podľa vyjadrenia správcu objektu dlhodobo odpojená.

Základy sú betónové pod obvodovými múrmi. Nosné a obvodové múry sú z pórobetónových tvárnic hrúbky 300 mm. Priečky sú z tehál na maltu vápenocementovú. Výplne otvorov zo sklobetónu a vchodové dvere oceľové do oceľovej zárubne. Strecha je plochá s miernym spádom cca 2%, vytvorená na strope spádovou vrstvou betónovým poterom a natavenými asfaltovými pásmi a VSŽ plechmi. Klampiarske prvky sú z pozinkovaného plechu. Vonkajší povrch – fasádna

omietka. Vnútoraná vápenocementová jemná omietka a biely náter. Podlahy sú PVC a dlažba do cementového lepidla.

Doklady o veku stavby sa nezachovali. Odborným posúdením použitých postupov výstavby a materiálového vyhotovenia stavby, bol kvalifikovaným odhadom určený vek stavby na 50 rokov, t.j. začiatok užívania objektu od roku 1971. V súčasnosti je stavebný objekt nadmerne opotrebený z dôvodu nevykonávania bežnej údržby a pravidelných opráv. Celková životnosť pôvodnej murovanej stavby, bez vykonávania opráv a údržby, je stanovená odborným odhadom na 60 rokov a opotrebenie je vypočítané lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
 KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
 KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1971	3,485*7,64	26,63	18/26,63=0,676

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.a murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky viac ako 30 cm	1590
7	Krytina na plochých strechách	
	7.1.c plechová pozinkovaná	370
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80

14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
17	Bleskozvod	
	- vyskytujúca sa položka	120
18	Elektroinštalácia	
	18.3 svetelná a motorická - poistky	245
19	Inštalácia plynu	
	- vyskytujúca sa položka	55
	Spolu	3865

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3865 + 0 * 0,676)/30,1260$	128,29

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1971	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$128,29 \text{ €/m}^2 * 26,63 \text{ m}^2 * 2,652 * 1,10$	9 966,21
Technická hodnota	$16,67\% \text{ z } 9\,966,21$	1 661,37

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Obslužný objekt	111 662,83	18 614,19
Plynomerňa	9 966,21	1 661,37
Celkom:	121 629,04	20 275,56

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mohli 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, obvykle vrátane DPH.

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť sa nachádza v Bratislave, v mestskej časti Staré Mesto, v zastavanom území obce, na Kúpeľnej ulici, v blízkosti hlavnej cestnej komunikácie Vajanského nábrežie, resp. neďaleko od rieky Dunaj. Bratislava je hlavné, najľudnatejšie a rozlohou najväčšie mesto Slovenska. Mesto je aj sídlom Bratislavského samosprávneho kraja, sídli tu prezident, parlament, vláda, ministerstvá, veľvyslanectvá a rôzne úrady. V Bratislave má svoje sídlo niekoľko univerzít, vysokých škôl, divadiel, múzeí a iných kultúrnych ustanovizní, napríklad Slovenská filharmónia, Slovenská národná galéria, Slovenské národné múzeum, Slovenské národné divadlo, mnoho galérií, veľvyslanectiev, konzulátov a štátnych úradov a inštitúcií.

Mestská časť Staré Mesto je mestská časť Bratislavy, v ktorej sa nachádza historické centrum mesta, nábrežie Dunaja a hradný vrch. Centrum mesta je mestskou pamiatkovou rezerváciou. Je to turistami najnavštevovanejšia časť Bratislavy. Okrem historických pamiatok tu nájdeme mnoho barov, reštauračných zariadení, galérií, veľvyslanectiev, konzulátov a štátnych úradov a inštitúcií. Jadro Starého Mesta tvorí historické centrum Bratislavy nachádzajúce sa medzi bývalými mestskými hradbami. Staré Mesto môžeme rozdeliť do štyroch oblastí, na západnú časť, severnú časť, východnú časť a na Bratislavské nábrežie. Západná časť Starého Mesta sa líši od jeho ostatných častí. Rozkladá sa na vrškoch malokarpatského predhoria, zastavaných najmä vilovou zástavbou. Bratislavské vršky od juhu ohraničuje strmý svah zvažujúci sa k Dunaju. Podobne výrazná je aj ich západná hranica, ktorou je Mlynská dolina. Severné ohraničenie Bratislavských vrškov tvorí dopravná komunikácia využívajúca Lamačskú bránu, zníženinu južnej časti Malých Karpát. Na východe táto bratislavská vilová oblasť pozvoľne klesá k Palisádam a historickému centru Bratislavy. Na plochom vrchu na jej juhovýchodnom okraji sa nachádza Bratislavský hrad. Na východných a južných svahoch hradného kopca sa rozprestiera Podhradie.

Hodnotená nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom území Starého Mesta, prístup k pozemku je z Kúpeľnej ulice, kde sú vybudované aj mestské inžinierske siete (voda, kanalizácia, električka, plyn). V najbližšom okolí sa nachádza zmiešaná výstavba. V danom mieste a v dosahu dopravy sú dostatočné možnosti zamestnania a nezamestnanosť sa pohybuje v rozsahu do 5 %. Podľa názoru znalca sa jedná o problematickú nehnuteľnosť, ktorá je dlhodobo nevyužívaná, v zlom technickom stave. Podľa predložených podkladov sú drobné stavby určené na zbúranie.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Stavby v súčasnosti nie sú v prevádzkyschopnom stave, sú dlhodobo bez vykonávania údržby a opráv, sú určené na odstránenie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Objekty sú dlhodobo nevyužívané a odpojené od energií. Roh obslužného objektu je na hranici chodníka verejnej komunikácie a lícuje s hranicou pozemku vedľajšieho objektu. Zbúraním hodnotených stavieb sa vytvorí priestornejší dvor, ktorý bude slúžiť ako zariadenie staveniska pri rekonštrukčných prácach pre mestský kúpeľ.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie bol použitý s ohľadom na predajné ceny podobných stavieb v danej lokalite, s relatívne dobrou dostupnosťou do hlavného mesta. Priemerná hodnota k_{PDI} vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou stavieb a ich všeobecnou hodnotou v danom sídle. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline a zohľadňuje aj veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, a obsahuje aj DPH.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,80

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,800 + 1,600)	2,400
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,800
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,440
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,800 - 0,720)	0,080

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami	II.	1,600	13	20,80
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	1,600	30	48,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	V.	0,080	8	0,64
	nehuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	2,400	7	16,80
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,800	6	4,80
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	V.	0,080	10	0,80
	veľmi nevhodný - obchodný a prevádzkový objekt vybudovaný z iných stavieb bez výraznejšej prestavby a rekonštrukcie				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	2,400	9	21,60
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				

8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	III.	0,800	6	4,80
	vysoká hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,800	5	4,00
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	2,400	6	14,40
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	I.	2,400	7	16,80
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, káblová televízia				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	I.	2,400	7	16,80
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.				
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	I.	2,400	10	24,00
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,600	8	12,80
	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,800	9	7,20
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnút.	V.	0,080	8	0,64
	zhoršenie podmienok existencie stavby do 5 rokov				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,080	7	0,56
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,080	4	0,32
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	V.	0,080	20	1,60
	veľmi problematická nehnuteľnosť				
	Spolu			180	217,36

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 217,36 / 180$	1,208
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 20\,275,56 \text{ €} * 1,208$	24 492,88 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti: Obslužný objekt a objekt bývalej plynomernej v Kúpeľoch Grossling, nachádzajúce sa na pozemku p.č. 219 v k.ú. Staré Mesto, pre účel evidencie majetku. Hodnotené stavby sú určené na zbúranie.

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

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

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Obslužný objekt	22 485,94
Plynomerňa	2 006,94
Všeobecná hodnota celkom	24 492,88
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	24 500,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťštyritisícpäťsto Eur	

.....
Znalecký posudok vypracoval, môže potvrdiť jeho správnosť a podať žiadané vysvetlenia v zmysle §17 ods. 7 zákona č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch, v znení neskorších predpisov a §16 ods. 2 Vyhlášky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch: Ing. Peter Skákala, PhD.
.....

V Bratislave, dňa 05.05.2021

.....
Ing. Peter Skákala, PhD.
osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti
a štatutárny orgán

IV. PRÍLOHY

Č.	Popis	počet strán
1.	Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku, z 29.03.2021	1
2.	List vlastníctva č. 1656 (čiastočný), k.ú. Staré Mesto, z 14.04.2021	2
3.	Kópia katastrálnej mapy, zo dňa 14.04.2021	1
4.	Situácia okolia podľa mapy ÚGKK SR	2
5.	Projektová dokumentácia, pohľad z ulice	1
6.	Projektová dokumentácia, pôdorys 1.NP	1
7.	Projektová dokumentácia, pôdorys 2.NP	1
8.	Fotografické snímky z miestnej obhliadky	3
	Spolu	12



Odberateľ: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava Oddelenie majetkových vzťahov Primaciálne námestie č. 1 814 99 Bratislava IČO: 00603481 DIČ: 2020372596	Dodávateľ: FINDEX, s.r.o. Čajakova 21 81105 Bratislava IČO: 900266 DIČ: IČ DPH:
Dodacia lehota: ihneď	Prenesená daňová povinnosť: Nie

Objednávame u Vás vyhotovenie znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty aj trhovej hodnoty "obslužného objektu a objektu bývalej plynomernej v Kúpeľoch Grössling nachádzajúce sa na pozemku p.č.219, vo dvore budovy súpisné číslo 28, ktorá je zapísaná na liste vlastníctva č.1656, k.ú. Staré Mesto, v priloženej kópii katastrálnej mapy ide o objekty zakrúžkované modrým perom". Cena za ZP: 240,- Eur s DPH

Čís. r.	Názov položky	Počet	JC s DPH	Celkom s DPH
1	Služby znalcov (expertíza)	1,00	240,00	240,00 Eur
	bez DPH:			200,00 Eur
	DPH			40,00 Eur
	Spolu s DPH:			240,00 Eur

Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne nám. č.1
814 99 Bratislava
-12-

Vyhotovil: Rožňovcová Monika

Telefón č.:

Mobil č.:

Na schválenie v súlade s podpisovým poriadkom: Haulíková Palušová Sláva

V Bratislave dňa: 25.03.2021

Schválené dňa: 29.03.2021

zodpovedná osoba
pečiatka a podpis

Za dodávateľa: Meno, priezvisko
pečiatka a podpis

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 101	Bratislava I	Dátum vyhotovenia	: 14.4.2021
Obec	: 528595	Bratislava-Staré Mesto	Čas vyhotovenia	: 7:39:44
Katastrálne územie	: 804096	Staré Mesto	Údaje platné k	: 13.4.2021 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1656 ČIASŤ ČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
219	3156	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 28 evidovanej na pozemku parcelné číslo 219							
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
---------------	---------------------------	-------------	--------------	------------------------------	--------------------

28	219	20	stavba		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Ostatné STAVBY nevyžiadané.

Legenda

Druh stavby

20 Iná budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481	1/1
	Titul nadobudnutia	

Informatívna kópia z mapy

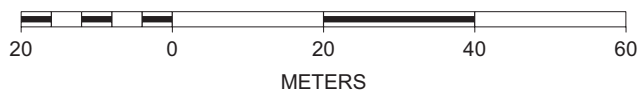
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava I
Obec: BA-m.č. STARÉ MESTO
Katastrálne územie: Staré Mesto

streda 14. apríla 2021 8:10

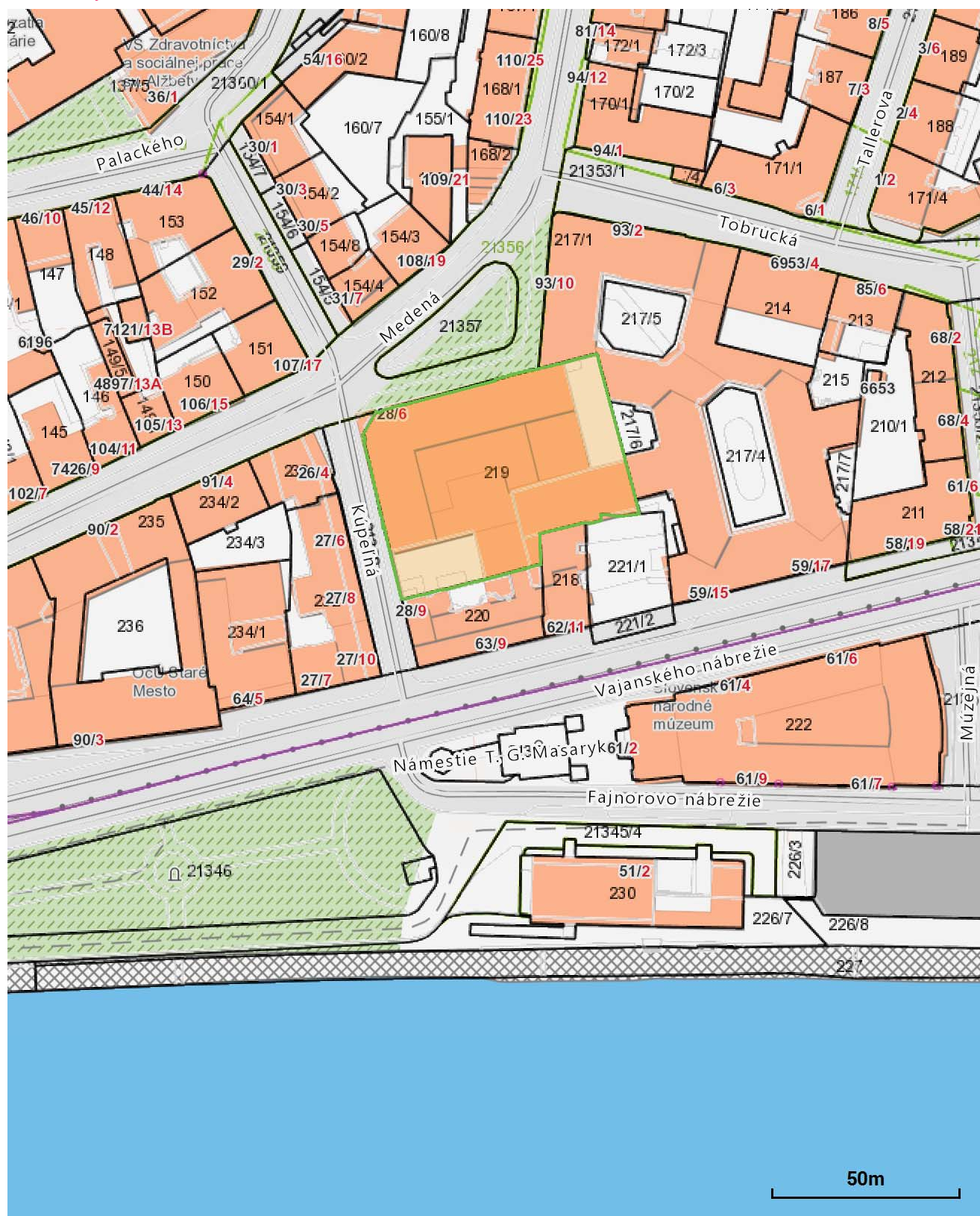


SCALE 1 : 1 000



Parcela registra C, 219

Bratislavský > Bratislava I > Bratislava-Staré Mesto > k.ú. Staré Mesto



Číslo listu vlastníctva

1656

Výmera parcely v m²

3156

Katastrálne územie

Staré Mesto (804096)

Obec

Bratislava-Staré Mesto

Druh pozemku

Zastavaná plocha a nádvorie

Spôsob využívania pozemku

Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Druh právneho vzťahu

Neevidovaný

Údaje platné k dátumu

04. 05. 2021

Druh chránenej nehnuteľnosti (0)

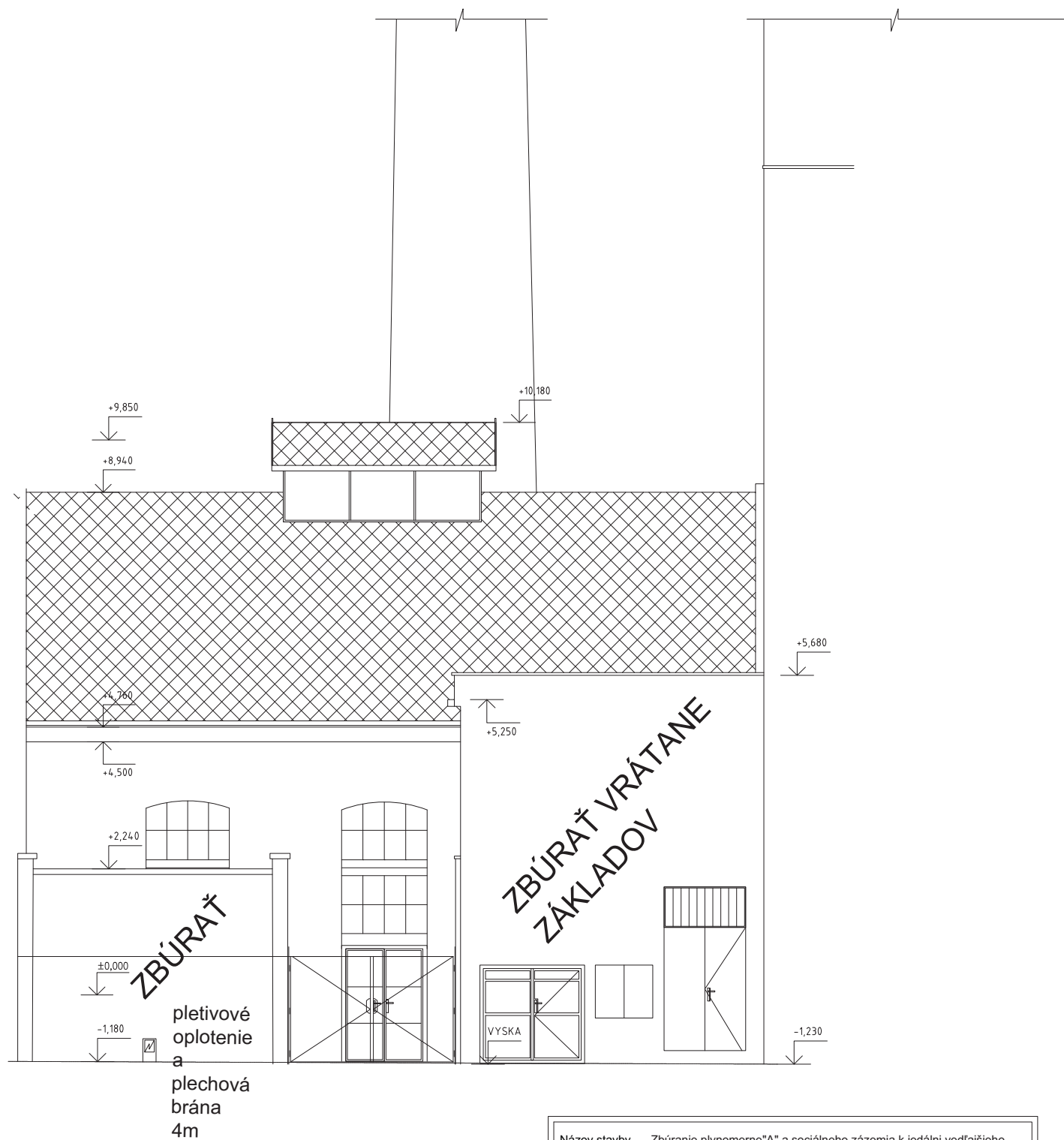
Neexistuje záznam

Stavba (1)

- Súpisné číslo 28

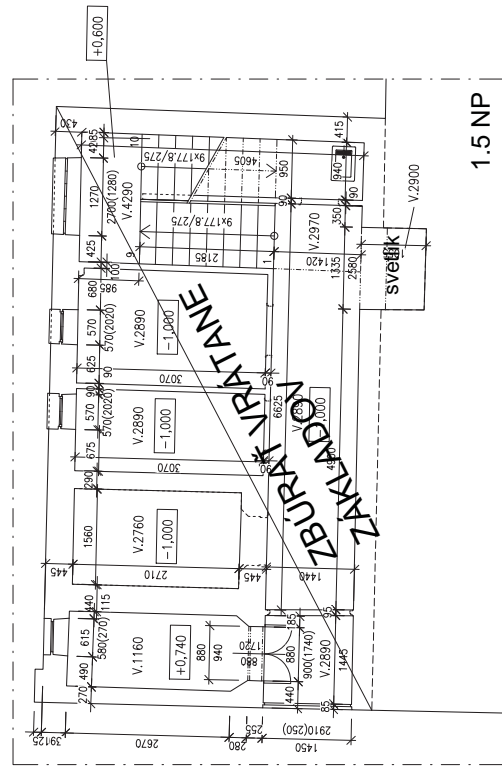
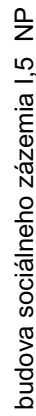
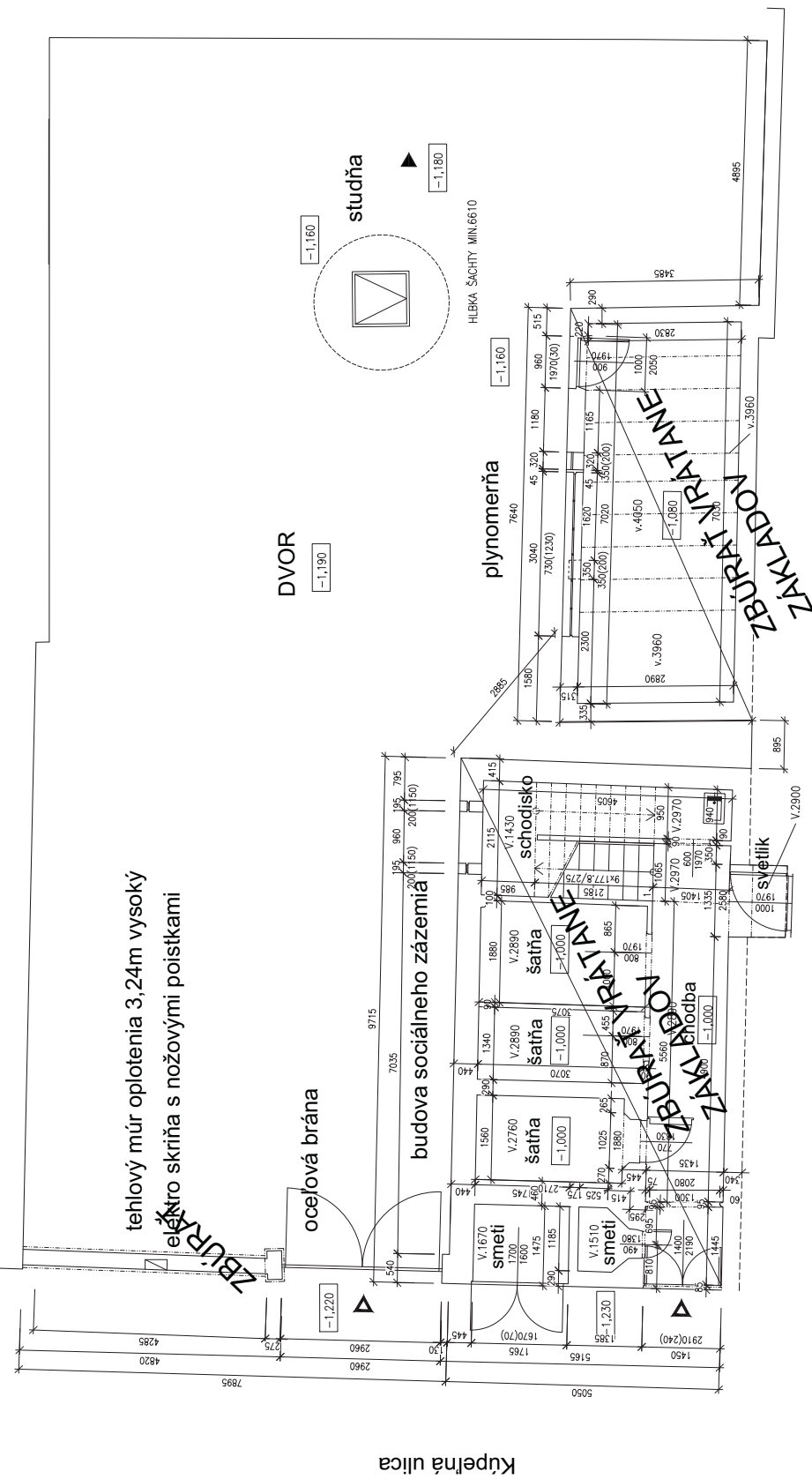
Vlastník (1)

- 1. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR (Podiel: 1/1)



Názov stavby	Zbúranie plynomernej "A" a sociálneho zázemia k jedálni vedľajšieho objektu "B" (č. stavby 126/01/0004)		
Miesto stavby	Kúpeľná ulica Bratislava		
INVESTOR	GIB Záporožská 5.85292 Bratislava		
ZOD.PROJEKTANT	ING Barta Jozef	Dátum :	07/2020
ČASŤ	Stavebná časť	Mierka :	1:50
STUPEŇ	Projekt stavby	5	
OBSAH VÝKRESU	Pohľad z Kúpeľnej ulice	č. výkresu	paré

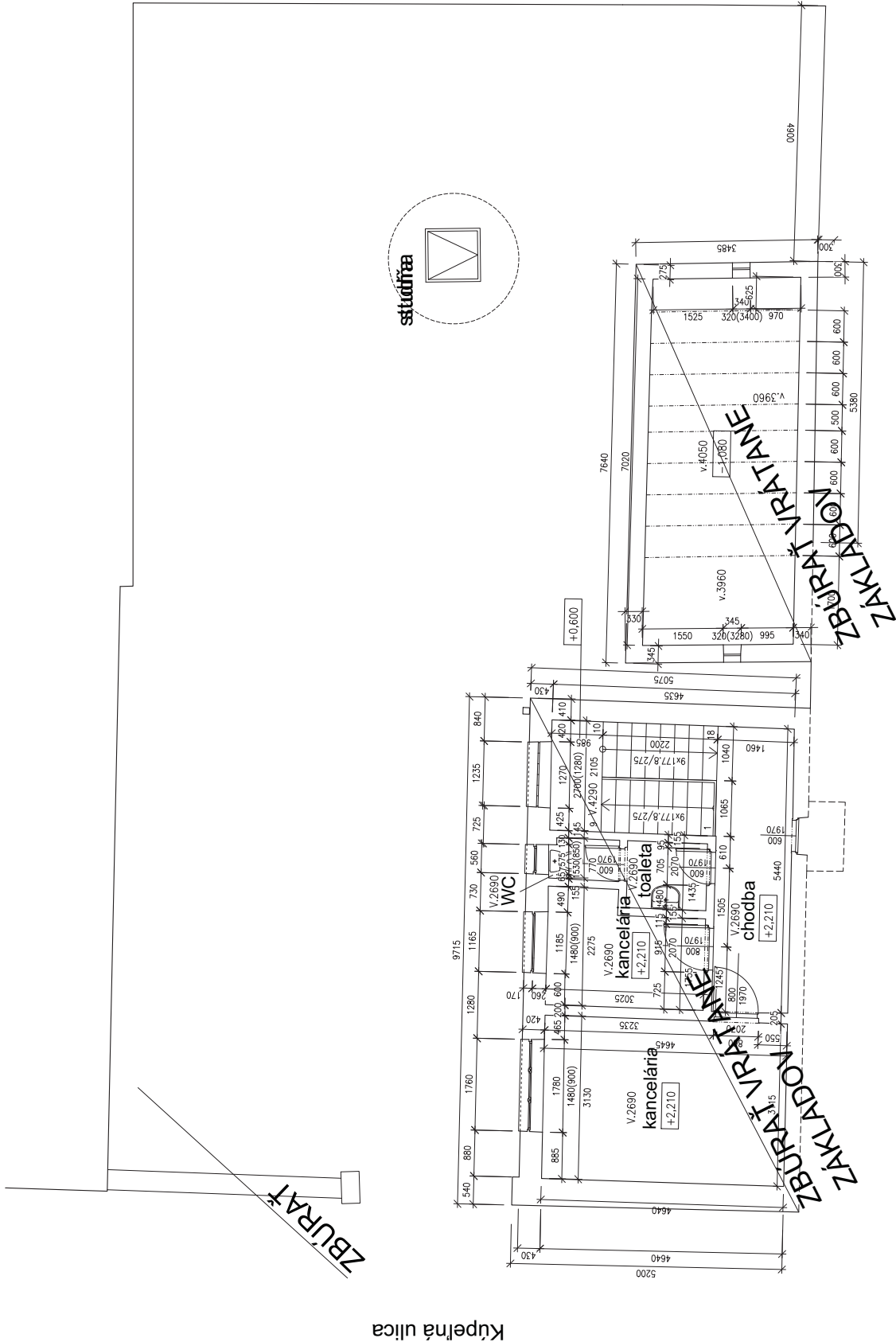
Podľa projektovej dokumentácie "Zameranie skutkového stavu" ING Martin Pikalik ,PhD z 12/2019



+0,000 - 139,26 mm
výškový systém BpV
súradnicový systém S - JTSK

Názov stavby	Zbúrenie plynomernej a sociálne zázemia k jednému vedľajšiemu
Miesto stavby	1,65020004
INVESTOR	Ing. Jozef Barabáš, Bratislava
PROJEKTANT	GIB Záporožská 1, 850292 Bratislava
CAŠT	1,50
STUŽEN	2
OBŠAH VÝKRESU	1.N.P., a 1.N.P. pôdorys
	paré
Dátum:	07/2020
Mašeta:	1:50

Podľa projektovej dokumentácie "Zameranie skutkového stavu " ING
Martin Pikalik .PhD z 12/2019



+0.000 - 139,26 mm
výškový systém BoV
súradnicový systém S - JTSK

Názov stavby		Zbúranie plynomene "A" a sociálneho zázemia k jedálni vedľajšieho objektu "B" (č. stavby 1260/0004)	
Miesto stavby		GIB Záporožská 5 85292 Bratislava	
INVESTOR		ING Barťa Jozef	
ZOD. PROJEKTANT		Miesto stavby	
CAST		Stavebná časť	
STUPEN		3	
OBJEM VYKRESU		2, N.P., pôdorys	
		par. 4	

Podľa projektovej dokumentácie "Zameranie skukového stavu " ING
Martin Píkalik ,PHD z 12/2019

FOTOGRAFIE Z OBHLIADKY

Obslužný objekt

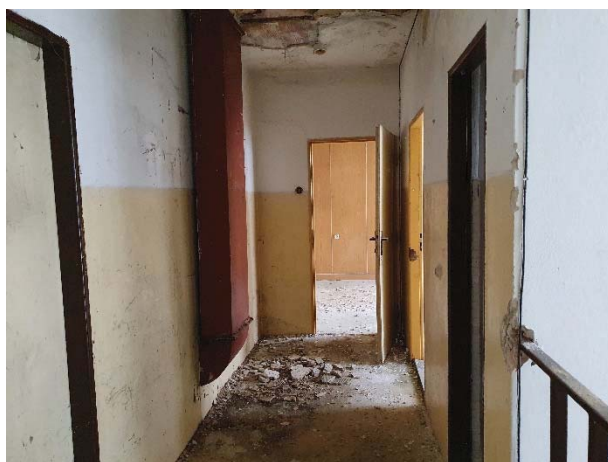
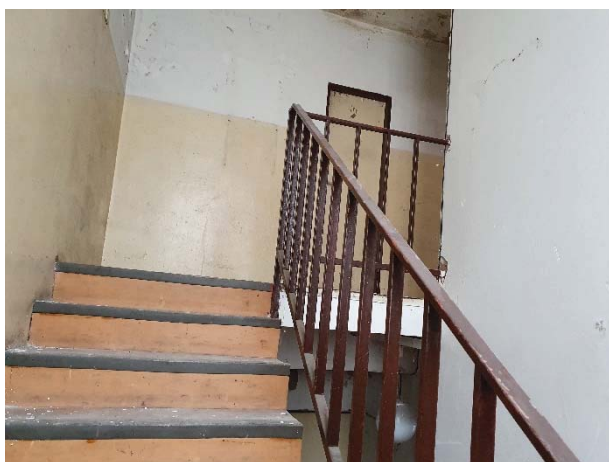


Objekt plynomerne



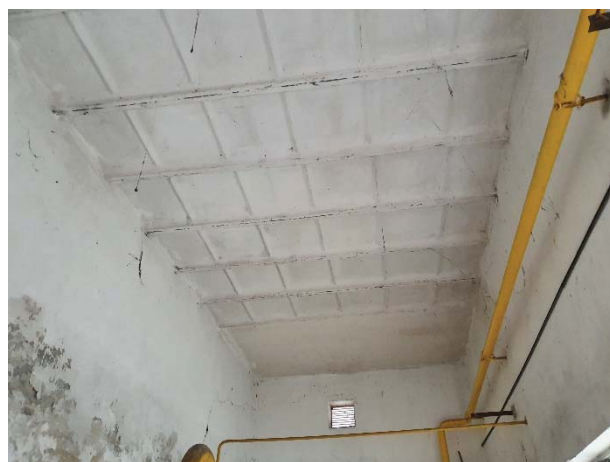
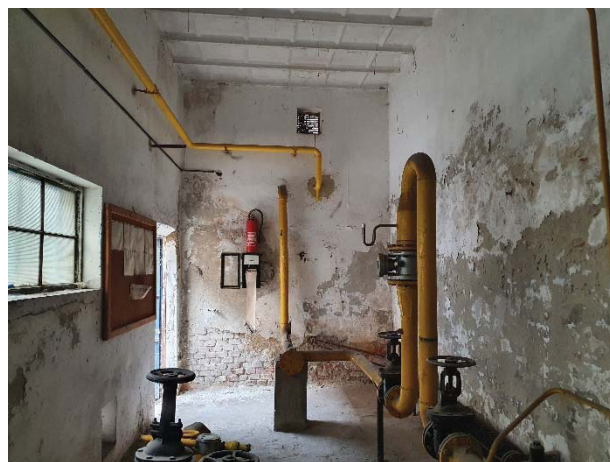
FOTOGRAFIE Z OBHLIADKY

Vnútorné priestory Obslužného objektu



FOTOGRAFIE Z OBHLIADKY

Vnútorne priestory Objektu plynomerne



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, Odhad hodnoty stavebných prác, pod evidenčným číslom 900266.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 47/2021.

Znalecká organizácia si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku /znaleckého úkonu.

Podpis štatutárneho orgánu