

**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](mailto:peter@skakala.sk)

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

**Číslo spisu /objednávky:** Objednávka č. OTS2102249, SNM/21/049/MR, zo dňa 07.06.2021

# ZNALECKÝ POSUDOK

## číslo 81/2021

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, za účelom zámeny s Ministerstvom vnútra SR:

- pozemok v k.ú. Staré Mesto, parcely č. 1419/1, 1419/2, 1421, 1422,
- pozemok v k.ú. Nové Mesto, parcely č. 15123/4, /10, /14, /25, /74, /75, /84, /97, 175, /176, /209, /212, /213,
- pozemok v k.ú. Vinohrady, parcela č. 19685/3,
- stavby v k.ú. Petržalka, súpisné č. 3116, 3196.

Počet strán (z toho príloh): 29 (CD)

Počet vyhotovení: 3

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: - pozemok v k.ú. Staré Mesto, parcely č. 1419/1, 1419/2, 1421, 1422, - pozemok v k.ú. Nové Mesto, parcely č. 15123/4, /10, /14, /25, /74, /75, /84, /97, 175, /176, /209, /212, /213, - pozemok v k.ú. Vinohrady, parcela č. 19685/3, - stavby v k.ú. Petržalka, súpisné č. 3116, 3196.

## 2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudok je vyhotovený za účelom zámeny s Ministerstvom vnútra SR.

## 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný

Znalecký posudok je vypracovaný ku dňu vykonania miestnej obhliadky 03.08.2021.

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje

Nehnuteľnosť je ohodnotená ku dňu obhliadky 03.08.2021.

## 5. Podklady na vypracovanie doplnenia posudku

### a) podklady dodané zadávateľom

- Objednávka č. OTS2102249, SNM/21/049/MR, zo dňa 07.06.2021
- Situácia s vyznačením predmetných parciel a stavieb
- Územnoplánovacia informácia, zo dňa 16.06.2021

### b) podklady získané znalcom

- Výpis z LV č. 7671, k.ú. Staré Mesto, zo dňa 29.07.2021
- Výpis z LV č. 5876, k.ú. Nové Mesto, zo dňa 29.07.2021
- Výpis z LV č. 7085, k.ú. Vinohrady, zo dňa 29.07.2021
- Výpis z LV č. 4583, k.ú. Petržalka, zo dňa 29.07.2021
- Výpis z LV č. 4581, k.ú. Petržalka, zo dňa 29.07.2021
- Kópie z katastrálnej mapy, zo dňa 29.07.2021
- Situácia pozemkov a stavieb, podľa úradného portálu [www.mapka.gku.sk](http://www.mapka.gku.sk)
- Údaje z internetu o ponukových cenách nehnuteľností v danej lokalite
- Zistenia, merania a fotografie z miestnej obhliadky

## 6. Použité právne predpisy a literatúra

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov, príloha č. 3.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v platnom znení
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z., o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v platnom znení

- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení
- Vecné bremená od A do Z, prof. Ing. A. Bradáč, DrSc. a kol., Linde Praha 2006
- Zborník prednášok zo seminára - Žilinská univerzita v Žiline, november 2010
- Teorie oceňování nemovitostí, prof. Bradáč. a kol. - Akademické nakladatelství CERM, Brno 2008
- Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi - Vyparina, Tomko, Tóth - 2008
- Ohodnocovanie nehnuteľností, Ilavský a kol., 2012

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

Pri vypracovaní znaleckého posudku vychádza znalec z podkladov, ktoré mu predložil zadávateľ znaleckého posudku. Pri stanovení všeobecnej hodnoty majetku, pre ktorý nie je ustanovená metodika podľa vyhlášky alebo pre ktoré nebol vydaný osobitný predpis, znalec primerane použije postup zaužívaný v iných odboroch alebo iný postup, ktorý zodpovedá príslušnému stavu vedy v danom odbore, s prihliadnutím na osobitosti a technicko-ekonomické určenie tohoto majetku.

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. Všeobecnú hodnotu stavieb možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou a kombinovanou metódou. 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 opotrebenia stavby. 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. Za poškodenie sa nepovažuje fyzické alebo morálne starnutie jednotlivých konštrukcií alebo vybavení, ani dôsledky zanedbanej údržby hodnoteného objektu.

Všeobecnú hodnotu pozemkov možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou a výnosovou metódou. Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou. Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku).

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa

Bez osobitných požiadaviek.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy

Všeobecnú hodnotu nehnuteľností možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou a kombinovanou, resp. výnosovou metódou. Všeobecná hodnota bola stanovená metódou polohovej diferenciácie. Pre použitie výnosovej, kombinovanej, prípadne porovnávacej metódy, nie sú dostupné použiteľné podklady. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (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

Predmetom znaleckého posudku sú nasledovné nehnuteľnosti vo vlastníctve SR, v správe Ministerstva vnútra SR:

- v k.ú. Staré Mesto, zapísané na LV č. 7671:

Pozemky registra C KN

- parc. č. 1419/1 - ostatná plocha, vo výmere 4414 m<sup>2</sup>
- parc. č. 1419/2 - ostatná plocha, vo výmere 30 m<sup>2</sup>
- parc. č. 1421 - ostatná plocha, vo výmere 333 m<sup>2</sup>
- parc. č. 1422 - zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 100 m<sup>2</sup>

- v k.ú. Nové Mesto, zapísané na LV č. 5876:

Pozemky registra C KN

- parc. č. 15123/4 - ostatná plocha, vo výmere 5495 m<sup>2</sup>
- parc. č. 15123/10 - zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 4555 m<sup>2</sup>
- parc. č. 15123/14 - ostatná plocha, vo výmere 1125 m<sup>2</sup>
- parc. č. 15123/25 - ostatná plocha, vo výmere 1536 m<sup>2</sup>
- parc. č. 15123/74 - zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 156 m<sup>2</sup>
- parc. č. 15123/75 - ostatná plocha, vo výmere 183 m<sup>2</sup>
- parc. č. 15123/84 - zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 1404 m<sup>2</sup>
- parc. č. 15123/97 - zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 63 m<sup>2</sup>
- parc. č. 15123/175 - zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 486 m<sup>2</sup>
- parc. č. 15123/176 - ostatná plocha, vo výmere 27 m<sup>2</sup>
- parc. č. 15123/209 - zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 657 m<sup>2</sup>
- parc. č. 15123/212 - ostatná plocha, vo výmere 184 m<sup>2</sup>
- parc. č. 15123/213 - ostatná plocha, vo výmere 395 m<sup>2</sup>

- v k.ú. Vinohrady, zapísané na LV č. 7085:

Pozemky registra C KN

- parc. č. 19685/3 - zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 232 m<sup>2</sup>

- v k.ú. Petržalka, zapísané na LV č. 4583:

Stavba súp. č. 3116 - Iná budova (registratúrne stredisko - archív)

- v k.ú. Petržalka, zapísané na LV č. 4581:

Stavba súp. č. 3196 - Budova pre školstvo (MŠ Holíčska 2)

Podrobné (úplné) údaje o uvedených nehnuteľnostiach sú uvedené na listoch vlastníctva v prílohe posudku.

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

Miestna obhliadka nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 03.08.2021. Na miestnej obhliadke bol zistený skutkový stav nehnuteľností, vrátane situácie okolia.

#### **d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu dokumentácie so zisteným stavom**

Technická dokumentácia stavieb nebola predložená. Skutkový stav stavieb a pozemkov bol zistený na miestnej obhliadke.

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

Údaje katastra nehnuteľností sú v súlade so zisteným stavom.

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

Predmetom ohodnotenia sú nehnuteľnosti - pozemok v k.ú. Staré Mesto, parcely č. 1419/1, 1419/2, 1421, 1422, - pozemok v k.ú. Nové Mesto, parcely č. 15123/4, /10, /14, /25, /74, /75, /84, /97, 175, /176, /209, /212, /213, - pozemok v k.ú. Vinohrady, parcela č. 19685/3, - stavby v k.ú. Petržalka, súpisné č. 3116, 3196.

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

- Bez záznamu.

## 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY

#### 2.1.1 Budova Šintavská 2

Predmetom ohodnotenia je stavba na Šintavskej ulici č. 2 v Bratislave, označená súpisným číslom 3116 v k.ú. Petržalka, okres Bratislava V. Bývalá materská škola je samostatný stavebný objekt postavený na oplotenom pozemku. Stavba má dve nadzemné podlažia, bez suterénu. Druhé nadzemné podlažie nie je vybudované nad celým prízemím, čím sú vytvorené vonkajšie terasy na úrovni poschodia. Stavba je založená na plošných základoch zo železobetónu, zvislé nosné konštrukcie sú murované z plynosilikátových tvárnic a kombinované so železobetónovými prvkami, vodorovné konštrukcie sú železobetónové prefabrikované, s plochou strechou s fóliovou krytinou, dve vnútorné schodiská sú železobetónové. Fasáda je povrchovo upravená tradičnou cementovou drsnou omietkou, bielej farby bez ozdobných prvkov. Okná a dvere sú pôvodné drevené typové stolárske výrobky. Vnútorné vybavenie a povrchové úpravy sú rôzne, podľa účelu využitia jednotlivých miestností. Stavba má samostatné pripojenia na vodu, kanalizáciu, elektriku a plyn. Súčasťou prízemia je aj služobný byt so samostatným vstupom z exteriéru. Hodnotená stavba je ku dňu obhliadky v pôvodnom zanedbanom technickom stave, ďalšie užívanie objektu si vyžaduje vykonanie modernizácie, resp. nevyhnutných opráv a stavebných úprav.

Jednotlivé konštrukčné časti stavby sú hodnotené v štandardnom vyhotovení, ktoré zodpovedá technologickej úrovni komplexnej bytovej výstavby zo sedemdesiatych a osemdesiatych rokov minulého storočia. Za poškodenie sa nepovažuje fyzické alebo morálne starnutie jednotlivých konštrukcií alebo vybavení, ani dôsledky zanedbanej údržby hodnoteného objektu. Doklady o veku stavby sa nezachovali. Vek stavby bol stanovený odborným odhadom znalca, na základe použitých materiálov, konštrukčných riešení a informácií o veku okolitej výstavby bytových domov (rok 1981). Celková životnosť stavby, nadmerne znehodnotenej v dôsledku zanedbanej údržby a opráv, bez vykonaného technického zhodnotenia, je stanovená odborným odhadom na 60 rokov. Opotrebenie je vypočítané lineárnou metódou.

Vonkajší pohľad



## Vnútorne priestory



## ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 31 budovy materských škôl

KS: 1263 Školy, univerzity a budovy na vzdelávanie

## OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

| Výpočet                                             | Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ] |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Základy                                             |                                      |
| (1940-140)*0,30                                     | 540,00                               |
| Vrchná stavba                                       |                                      |
| Prízemie (1940-140)*3,20 + Poschodie (550+380)*3,20 | 8 736,00                             |
| Zastrešenie                                         |                                      |
| (1940-140)*0,50                                     | 900,00                               |
| Obstavaný priestor stavby celkom                    | 10 176,00                            |

## STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,375 / 30,1260 = 78,84 \text{ €/m}^3$$

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 [m <sup>2</sup> ] | Repr. | Výpočet výšky (h) | h [m] |
|----------|-------|------------|----------------------|-------|-------------------|-------|
| Nadzemné | 1     | 1940-140   | 1800                 | Repr. | 3,20              | 3,2   |
| Nadzemné | 2     | 550+380    | 930                  | Repr. | 3,20              | 3,2   |

Priemerná zastavaná plocha:  $(1800 + 930) / 2 = 1365,00 \text{ m}^2$   
 Priemerná výška podlaží:  $(1800 * 3,2 + 930 * 3,2) / (1800 + 930) = 3,20 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 1365) = 0,9376$   
 Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:  $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,2) = 0,9563$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

| Číslo | Názov                      | Cenový podiel<br>RU [%] $c_{pi}$ | Koef. štand. $k_{si}$ | Úprava<br>podielu $c_{pi} * k_{si}$ | Cenový podiel<br>hodnotenej<br>stavby [%] |
|-------|----------------------------|----------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------|
|       | Konštrukcie podľa RU       |                                  |                       |                                     |                                           |
| 1     | Základy vrát. zemných prác | 7,00                             | 1,00                  | 7,00                                | 7,22                                      |
| 2     | Zvislé konštrukcie         | 19,00                            | 1,00                  | 19,00                               | 19,61                                     |
| 3     | Stropy                     | 11,00                            | 1,00                  | 11,00                               | 11,34                                     |
| 4     | Zastrešenie bez krytiny    | 6,00                             | 1,00                  | 6,00                                | 6,19                                      |
| 5     | Krytina strechy            | 2,00                             | 1,00                  | 2,00                                | 2,06                                      |
| 6     | Klampiarske konštrukcie    | 1,00                             | 1,00                  | 1,00                                | 1,03                                      |
| 7     | Úpravy vnútorných povrchov | 7,00                             | 1,00                  | 7,00                                | 7,22                                      |
| 8     | Úpravy vonkajších povrchov | 3,00                             | 1,00                  | 3,00                                | 3,09                                      |
| 9     | Vnútorné keramické obklady | 2,00                             | 1,00                  | 2,00                                | 2,06                                      |
| 10    | Schody                     | 3,00                             | 1,00                  | 3,00                                | 3,09                                      |
| 11    | Dvere                      | 3,00                             | 1,00                  | 3,00                                | 3,09                                      |
| 12    | Vráta                      | 0,00                             | 1,00                  | 0,00                                | 0,00                                      |
| 13    | Okná                       | 5,00                             | 1,00                  | 5,00                                | 5,15                                      |
| 14    | Povrchy podláh             | 2,00                             | 1,00                  | 2,00                                | 2,06                                      |
| 15    | Vykurovanie                | 4,00                             | 1,00                  | 4,00                                | 4,12                                      |
| 16    | Elektroinštalácia          | 5,00                             | 1,00                  | 5,00                                | 5,15                                      |
| 17    | Bleskozvod                 | 1,00                             | 1,00                  | 1,00                                | 1,03                                      |
| 18    | Vnútorný vodovod           | 2,00                             | 1,00                  | 2,00                                | 2,06                                      |
| 19    | Vnútorná kanalizácia       | 2,00                             | 1,00                  | 2,00                                | 2,06                                      |
| 20    | Vnútorný plynovod          | 1,00                             | 1,00                  | 1,00                                | 1,03                                      |
| 21    | Ohrev teplej vody          | 2,00                             | 1,00                  | 2,00                                | 2,06                                      |
| 22    | Vybavenie kuchýň           | 2,00                             | 0,00                  | 0,00                                | 0,00                                      |
| 23    | Hygienické zariadenia a WC | 3,00                             | 1,00                  | 3,00                                | 3,09                                      |
| 24    | Výťahy                     | 1,00                             | 0,00                  | 0,00                                | 0,00                                      |
| 25    | Ostatné                    | 6,00                             | 1,00                  | 6,00                                | 6,19                                      |
|       | Spolu                      | 100,00                           |                       | 97,00                               | 100,00                                    |

Koeficient vplyvu vybavenosti:  $k_V = 97,00 / 100 = 0,9700$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,558$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,05$   
 Východisková hodnota na MJ:  $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$  [€/m<sup>3</sup>]  
 $VH = 78,84 \text{ €/m}^3 * 2,558 * 0,9700 * 0,9376 * 0,9563 * 0,939 * 1,05$   
 $VH = 172,9361 \text{ €/m}^3$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov              | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Budova Šintavská 2 | 1981              | 40      | 20      | 60      | 66,67 | 33,33  |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                         | Hodnota [€]  |
|----------------------|-------------------------------------------------|--------------|
| Východisková hodnota | $172,9361 \text{ €/m}^3 * 10176,00 \text{ m}^3$ | 1 759 797,75 |
| Technická hodnota    | 33,33 % z 1 759 797,75 €                        | 586 540,59   |

### 2.1.2 Budova Holíčska 2

Predmetom ohodnotenia je stavba na Holíčskej ulici č. 2 v Bratislave, označená súpisným číslom 3196 v k.ú. Petržalka, okres Bratislava V. Bývalá materská škola je samostatný stavebný objekt postavený na oplotenom pozemku. Stavba má dve nadzemné podlažia, bez suterénu. Druhé nadzemné podlažie nie je vybudované nad celým prízemím, čím sú vytvorené vonkajšie terasy na úrovni poschodia. Stavba je založená na plošných základoch zo železobetónu, zvislé nosné konštrukcie sú murované z plynosilikátových tvárnic a kombinované so železobetónovými prvkami, vodorovné konštrukcie sú železobetónové prefabrikované, s plochou strechou s fóliovou krytinou, dve vnútorné schodiská sú železobetónové. Fasáda je povrchovo upravená tradičnou cementovou drsnou omietkou, bielej farby bez ozdobných prvkov. Okná a dvere sú pôvodné drevené typové stolárske výrobky. Vnútorné vybavenie a povrchové úpravy sú rôzne, podľa účelu využitia jednotlivých miestností. Stavba má samostatné pripojenia na vodu, kanalizáciu, elektriku a plyn. Súčasťou prízemia je aj služobný byt so samostatným vstupom z exteriéru. Hodnotená stavba je ku dňu obhliadky v pôvodnom zanedbanom technickom stave, ďalšie užívanie objektu si vyžaduje vykonanie modernizácie, resp. nevyhnutných opráv a stavebných úprav. Niektoré časti stavby sú poškodené vandalizmom (rozbité alebo dolámané: umývadlá, svietidlá, ovládače elektroinštalácie, vnútorné dvere, okná a svetlíky).

Jednotlivé konštrukčné časti stavby sú hodnotené v štandardnom vyhotovení, ktoré zodpovedá technologickej úrovni komplexnej bytovej výstavby zo sedemdesiatych a osemdesiatych rokov minulého storočia. Za poškodenie sa nepovažuje fyzické alebo morálne starnutie jednotlivých konštrukcií alebo vybavení, ani dôsledky zanedbanej údržby hodnoteného objektu. Doklady o veku stavby sa nezachovali. Vek stavby bol stanovený odborným odhadom znalca, na základe použitých materiálov, konštrukčných riešení a informácií o veku okolitej výstavby bytových domov (rok 1981). Celková životnosť stavby, nadmerne znehodnotenej v dôsledku zanedbanej údržby a opráv, bez vykonaného technického zhodnotenia, je stanovená odborným odhadom na 60 rokov. Opotrebenie je vypočítané lineárnou metódou.

## ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 31 budovy materských škôl  
KS: 1263 Školy, univerzity a budovy na vzdelávanie

Vonkajší pohľad



Vnútorne priestory



## OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

| Výpočet                 | Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ] |
|-------------------------|--------------------------------------|
| Základy                 |                                      |
| $(2060-140) \cdot 0,30$ | 576,00                               |
| Vrchná stavba           |                                      |

|                                                     |           |
|-----------------------------------------------------|-----------|
| Prízemie (2060-140)*3,20 + Poschodie (550+380)*3,20 | 9 120,00  |
| Zastrešenie                                         |           |
| (2060-140)*0,50                                     | 960,00    |
| Obstavaný priestor stavby celkom                    | 10 656,00 |

## STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,375 / 30,1260 = 78,84 \text{ €/m}^3$$

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 [m <sup>2</sup> ] | Repr. | Výpočet výšky (h) | h [m] |
|----------|-------|------------|----------------------|-------|-------------------|-------|
| Nadzemné | 1     | 2060-140   | 1920                 | Repr. | 3,20              | 3,2   |
| Nadzemné | 2     | 550+380    | 930                  | Repr. | 3,20              | 3,2   |

Priemerná zastavaná plocha:

$$(1920 + 930) / 2 = 1425,00 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(1920 * 3,2 + 930 * 3,2) / (1920 + 930) = 3,20 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 1425) = 0,9368$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,2) = 0,9563$$

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                         | 7,07                                | 0           | 0,00                                 | 8,14                                           |
| 2     | Zvislé konštrukcie         | 19,00                       | 1,00                | 19,00                        | 19,20                               | 0           | 0,00                                 | 22,11                                          |
| 3     | Stropy                     | 11,00                       | 1,00                | 11,00                        | 11,11                               | 0           | 0,00                                 | 12,80                                          |
| 4     | Zastrešenie bez krytiny    | 6,00                        | 1,00                | 6,00                         | 6,06                                | 0           | 0,00                                 | 6,98                                           |
| 5     | Krytina strechy            | 2,00                        | 1,00                | 2,00                         | 2,02                                | 0           | 0,00                                 | 2,33                                           |
| 6     | Klampiarske konštrukcie    | 1,00                        | 1,00                | 1,00                         | 1,01                                | 0           | 0,00                                 | 1,16                                           |
| 7     | Úpravy vnútorných povrchov | 7,00                        | 1,00                | 7,00                         | 7,07                                | 0           | 0,00                                 | 8,14                                           |
| 8     | Úpravy vonkajších povrchov | 3,00                        | 1,00                | 3,00                         | 3,03                                | 0           | 0,00                                 | 3,49                                           |
| 9     | Vnútorné keramické obklady | 2,00                        | 1,00                | 2,00                         | 2,02                                | 0           | 0,00                                 | 2,33                                           |
| 10    | Schody                     | 3,00                        | 1,00                | 3,00                         | 3,03                                | 0           | 0,00                                 | 3,49                                           |

|    |                            |        |      |       |        |     |       |        |
|----|----------------------------|--------|------|-------|--------|-----|-------|--------|
| 11 | Dvere                      | 3,00   | 1,00 | 3,00  | 3,03   | 0   | 0,00  | 3,49   |
| 12 | Vráta                      | 0,00   | 1,00 | 0,00  | 0,00   | 0   | 0,00  | 0,00   |
| 13 | Okná                       | 5,00   | 1,00 | 5,00  | 5,05   | 20  | 1,01  | 4,65   |
| 14 | Povrchy podláh             | 2,00   | 1,00 | 2,00  | 2,02   | 0   | 0,00  | 2,33   |
| 15 | Vykurovanie                | 4,00   | 1,00 | 4,00  | 4,04   | 0   | 0,00  | 4,65   |
| 16 | Elektroinštalácia          | 5,00   | 1,00 | 5,00  | 5,05   | 35  | 1,77  | 3,78   |
| 17 | Bleskozvod                 | 1,00   | 1,00 | 1,00  | 1,01   | 0   | 0,00  | 1,16   |
| 18 | Vnútný vodovod             | 2,00   | 1,00 | 2,00  | 2,02   | 0   | 0,00  | 2,33   |
| 19 | Vnútná kanalizácia         | 2,00   | 1,00 | 2,00  | 2,02   | 0   | 0,00  | 2,33   |
| 20 | Vnútný plynovod            | 1,00   | 1,00 | 1,00  | 1,01   | 0   | 0,00  | 1,16   |
| 21 | Ohrev teplej vody          | 2,00   | 1,00 | 2,00  | 2,02   | 0   | 0,00  | 2,33   |
| 22 | Vybavenie kuchýň           | 2,00   | 1,00 | 2,00  | 2,02   | 80  | 1,62  | 0,47   |
| 23 | Hygienické zariadenia a WC | 3,00   | 1,00 | 3,00  | 3,03   | 90  | 2,73  | 0,35   |
| 24 | Výťahy                     | 1,00   | 0,00 | 0,00  | 0,00   | 0   | 0,00  | 0,00   |
| 25 | Ostatné                    | 6,00   | 1,00 | 6,00  | 6,06   | 100 | 6,06  | 0,00   |
|    | Spolu                      | 100,00 |      | 99,00 | 100,00 |     | 13,19 | 100,00 |

Poškodenosť stavby: 13,19 %

Koeficient vplyvu vybavenosti:  $k_V = 99,00 / 100 = 0,9900$

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

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,05$

Východisková hodnota na MJ:  $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$  [€/m<sup>3</sup>]  
 $VH = 78,84 \text{ €/m}^3 * 2,558 * 0,9900 * 0,9368 * 0,9563 * 0,939 * 1,05$   
 $VH = 176,3511 \text{ €/m}^3$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov             | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|-------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Budova Holíčska 2 | 1981              | 40      | 20      | 60      | 66,67 | 33,33  |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                                     | Výpočet                                         | Hodnota [€]  |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------|
| Východisková hodnota nepoškodennej stavby | $176,3511 \text{ €/m}^3 * 10656,00 \text{ m}^3$ | 1 879 197,32 |
| Poškodenosť                               | -13,19 % z 1 879 197,32                         | -247 866,13  |
| Východisková hodnota poškodennej stavby   |                                                 | 1 631 331,19 |
| Technická hodnota                         | 33,33 % z 1 631 331,19 €                        | 543 722,69   |

## 2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

| Názov              | Východisková hodnota [€] | Technická hodnota [€] |
|--------------------|--------------------------|-----------------------|
| Budova Šintavská 2 | 1 759 797,75             | 586 540,59            |
| Budova Holíčska 2  | 1 631 331,19             | 543 722,69            |
| Celkom:            | 3 391 128,94             | 1 130 263,28          |

### **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 neprimeranou pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

#### **a) Analýza polohy nehnuteľnosti**

Hodnotené nehnuteľnosti sa nachádzajú v Bratislave, v k.ú. Staré Mesto na Partizánskej ulici (Kochova záhrada), v k.ú. Nové Mesto na Junáckej ulici (Plaváreň Pasienky), v k.ú. Vinohrady pri Ceste mládeže (Kačín) a v k.ú. Petržalka na Šintavskej ulici č. 2 a na Holíčskej ulici č. 2. Jednotlivé nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území mesta, okrem rekreačnej chaty v lesoparku. Parcely sú buď zastavané stavbami občianskej výstavby (plaváreň, rekreačná chata), alebo tvoria najbližšie okolie týchto objektov (záhrada pri nemocnici, voľný pozemok za plavárňou). Dopravné možnosti ponúka mestská hromadná doprava so zastávkami MHD v dostupnej/bezprostrednej blízkosti, podľa druhu nehnuteľnosti. Dostupnosť centra mesta Bratislavy, jej mestských častí a dôležitých lokalít, zabezpečujú miestne komunikácie mesta. Hustá sieť hromadnej dopravy zabezpečuje pomerne rýchle spojenie s celou Bratislavou. V danom mieste a v dosahu dopravy sú dostatočné možnosti zamestnania a nezamestnanosť sa pohybuje v rozsahu do 5 %. V Bratislave je dopyt po nehnuteľnostiach vyšší ako ponuka. Na pozemkoch, okrem lesoparku, sú dostupné pripojenia na inžinierske a komunikačné siete (pitná voda, kanalizácia, električka, plyn, telefón, káblová televízia). Dopravné spojenie s centrom hlavného mesta zabezpečuje mestská hromadná doprava (autobusy, trolejbusy, električky). Posudzované stavby sú podľa názoru znalca problematické nehnuteľnosti, z dôvodu pôvodného technického stavu, zanedbanej údržby a potreby investovania do modernizácie.

#### **b) Analýza využitia nehnuteľnosti**

Využitie hodnotených nehnuteľností je v súčasnosti dané skutkovým stavom, podľa druhu nehnuteľnosti. Stavebný objekt v Petržalke na Šintavskej 2, bol pôvodne vybudovaný ako materská škola a na LV je zapísaný ako budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum. V skutočnosti je objekt využívaný pre potreby Ministerstva vnútra SR, na administratívne účely (registrátorne stredisko - archív). Stavebný objekt v Petržalke na Holíčskej 2, bol pôvodne vybudovaný ako materská škola a na LV je zapísaný ako budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum - MŠ Holíčska 2. V skutočnosti tento objekt nie je využívaný, je uzatvorený a strážený (alarm).

#### **c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti**

Nie sú známe žiadne mimoriadne riziká spojené s využívaním nehnuteľností. Stavebné objekty počas celej svojej životnosti neboli modernizované a v rámci bežnej údržby boli stavby zanedbané. V najbližšej budúcnosti bude potrebné investovať do modernizácie objektov a vykonávať lepšiu údržbu. Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavieb postavených na tomto pozemku.

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie bol použitý s ohľadom na charakter hodnotených stavieb postavených v Bratislave, vzhľadom na skutočné predajné ceny podobných nehnuteľností, vyplývajúce z polohy hlavnom meste. Priemerná hodnota  $k_{PD}$  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: 0,60

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

| Číslo | Popis/Zdôvodnenie                                                                                             | Trieda | $k_{PDI}$ | Váha $V_I$ | Výsledok $k_{PDI} * V_I$ |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------|------------|--------------------------|
| 1     | Trh s nehnuteľnosťami                                                                                         | II.    | 1,200     | 13         | 15,60                    |
|       | dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší                                                                          |        |           |            |                          |
| 2     | Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce                                                       | II.    | 1,200     | 30         | 36,00                    |
|       | časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk                                         |        |           |            |                          |
| 3     | Súčasný technický stav nehnuteľností                                                                          | V.     | 0,060     | 8          | 0,48                     |
|       | nehuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu                                                 |        |           |            |                          |
| 4     | Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti                                                                   | II.    | 1,200     | 7          | 8,40                     |
|       | objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod. |        |           |            |                          |
| 5     | Príslušenstvo nehnuteľnosti                                                                                   | III.   | 0,600     | 6          | 3,60                     |
|       | bez dopadu na cenu nehnuteľnosti                                                                              |        |           |            |                          |
| 6     | Typ nehnuteľnosti                                                                                             | III.   | 0,600     | 10         | 6,00                     |
|       | priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska                                                      |        |           |            |                          |

|    |                                                                                                            |      |       |     |        |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------|-----|--------|
| 7  | Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti                                                     | I.   | 1,800 | 9   | 16,20  |
|    | dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %                                      |      |       |     |        |
| 8  | Skladba obyvateľstva v mieste stavby                                                                       | III. | 0,600 | 6   | 3,60   |
|    | vysoká hustota obyvateľstva                                                                                |      |       |     |        |
| 9  | Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám                                                                | III. | 0,600 | 5   | 3,00   |
|    | orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná                                       |      |       |     |        |
| 10 | Konfigurácia terénu                                                                                        | I.   | 1,800 | 6   | 10,80  |
|    | rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%                                                    |      |       |     |        |
| 11 | Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby                                                        | II.  | 1,200 | 7   | 8,40   |
|    | elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa                        |      |       |     |        |
| 12 | Doprava v okolí nehnuteľnosti                                                                              | I.   | 1,800 | 7   | 12,60  |
|    | železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.                             |      |       |     |        |
| 13 | Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)                                       | I.   | 1,800 | 10  | 18,00  |
|    | krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb |      |       |     |        |
| 14 | Prirodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby                                                            | III. | 0,600 | 8   | 4,80   |
|    | les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m                                                          |      |       |     |        |
| 15 | Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby                                                 | III. | 0,600 | 9   | 5,40   |
|    | zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy                                                         |      |       |     |        |
| 16 | Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.                                                | III. | 0,600 | 8   | 4,80   |
|    | bez zmeny                                                                                                  |      |       |     |        |
| 17 | Možnosti ďalšieho rozšírenia                                                                               | IV.  | 0,330 | 7   | 2,31   |
|    | rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby                                        |      |       |     |        |
| 18 | Dosahovanie výnosu z nehnuteľností                                                                         | II.  | 1,200 | 4   | 4,80   |
|    | zvýšený záujem o prenájom nehnuteľností                                                                    |      |       |     |        |
| 19 | Názor znalca                                                                                               | V.   | 0,060 | 20  | 1,20   |
|    | veľmi problematická nehnuteľnosť                                                                           |      |       |     |        |
|    | Spolu                                                                                                      |      |       | 180 | 165,99 |

#### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

| Názov                              | Výpočet                                                  | Hodnota               |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 165,99 / 180$                                  | 0,922                 |
| Všeobecná hodnota                  | $VŠH_S = TH * k_{PD} = 1\,130\,263,28 \text{ €} * 0,922$ | <b>1 042 102,74 €</b> |

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

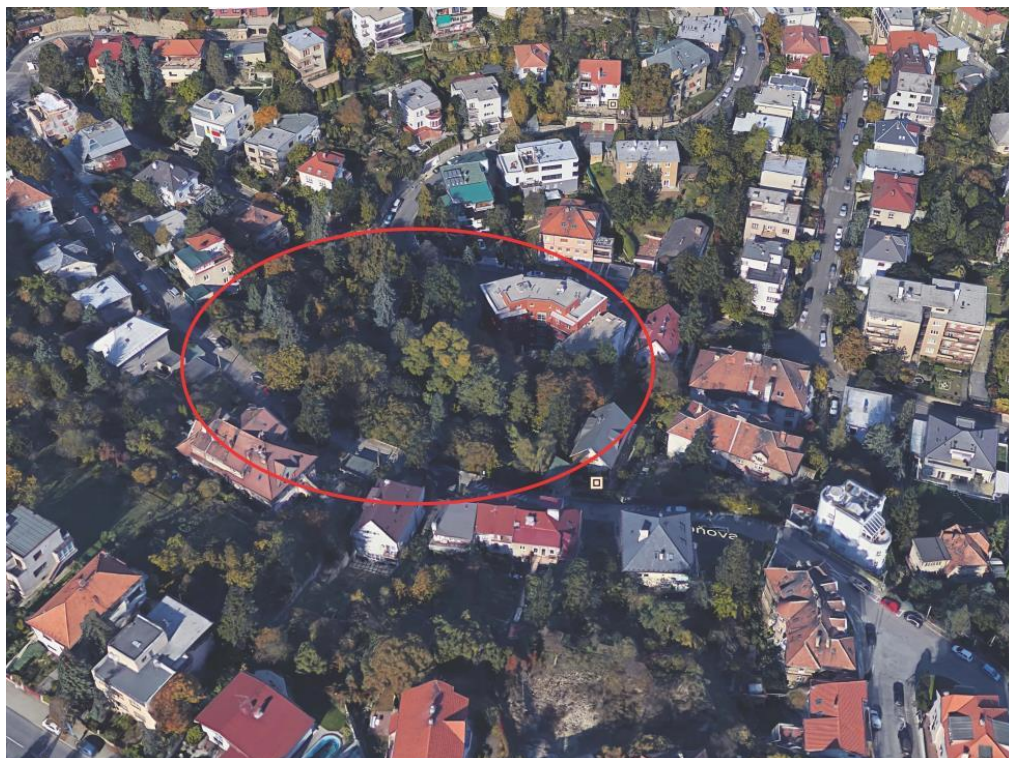
#### 3.2.1.1 Pozemok v k.ú. Staré Mesto

Pozemok sa nachádza v Bratislave I, v katastrálnom území Staré Mesto, medzi Partizánskou a Bartoňovou ulicou. Na pozemku sa nachádza Kochova záhrada, ktorá je chránený areál na Partizánskej ulici v Bratislave. Bola založená v tridsiatych rokoch 20. storočia ako súčasť sanatória MUDr. Karola Kocha. Zaujímavá bola exotickou skladbou, výsadbovým plánom a celkovou architektúrou. Záhrada mala vybudovaný bazén slúžiaci pôvodne pacientom, prvky drobnej záhradnej architektúry - lavičky, schodiská, vyvýšené miesta, odpočívadlá, sochy. Záhrada bola súčasťou liečebného sanatória. Záhrada je zasadená do svahovitého terénu, preto bola upravená na niekoľko terás spojených chodníkmi. Pôvodne mala záhrada celkom tri možné miesta vstupu - jedno z Bartoňovej a dve z dvora prislúchajúceho objektu nemocnice na Partizánskej ulici. Východný vstup, tvorený kľukatým schodiskom a romantickým chodníkom dnes už neexistuje; na jeho mieste stojí necitlivá prístavba ambulancií k nemocnici z osemdesiatych rokov. Jediný, dnes používaný vstup je pri západnej strane budovy nemocnice a tvorí ho dlhé schodisko s bočnými výstupmi na jednotlivé terasy a chodníky. Trávniky, ktoré boli v šesťdesiatych až osemdesiatych rokoch relatívne dobre udržiavané, dnes pustnú a sú zarastené náletovými drevinami, nepôvodnými kríkmi, brečtanmi a divým viničom. V súčasnosti je pozemok oplotený, uzatvorený, bez vykonávania údržby, v zanedbanom stave. Vlastník pozemku je aj vlastníkom drobných stavieb postavených na tomto pozemku, bez zápisu v katastri nehnuteľností. Vlastníkom nehnuteľnosti je Slovenská republika, správcom je Ministerstvo vnútra SR.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc. č. 1419/1, 1419/2, 1421 a 1422 v k. ú. Staré Mesto, (podľa vyznačenia v grafickej prílohe) funkčné využitie územia občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie. Záujmové parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky s parc. č. 1417/1, 1419/2, 1421, 1422 je schválený Územný plán zóny. Jedná sa o chránený areál záhrady Kochovej nemocnice, parková historická zeleň. Záujmové pozemky tvoria územie nezastaviteľné nadzemnými objektami, zeleň parkovú a zároveň je areál chránenou historickou zeleňou. Pozemky s parc. č. 1417/1, 1419/2, 1421, 1422, k. ú. Staré mesto sú súčasťou územia Pamiatkovej zóny Centrálnej mestskej oblasti Bratislava. V zmysle uvedených zásad sú pozemky tvoriace záhradu Národnou kultúrnou pamiatkou a zeleň je určená na regeneráciu.

Koeficient všeobecnej situácie vyjadruje umiestnenie pozemku v danej lokalite na území hlavného mesta. Koeficient intenzity využitia zohľadňuje využívanie pozemku pre konkrétny daný účel. Koeficient dopravných vzťahov vyjadruje možnosti využívania mestskej hromadnej dopravy na území hlavného mesta. Koeficient funkčného využitia územia vyjadruje funkciu používania pozemku na daný účel, v súlade s územným plánom mesta. Koeficient technickej infraštruktúry pozemku zohľadňuje možnosti napojenia na všetky dostupné inžinierske siete. Koeficient povyšujúcich a koeficient redukujúcich faktorov, vyjadrujú vplyvy pôsobiace na zvýšenie, resp. zníženie hodnoty pozemku na danom mieste v súčasných podmienkach užívania. Nejedná sa o stavebný pozemok.

## Situácia



## Pohľad z ulice



| Parcela | Druh pozemku   | Spolu<br>výmera<br>[m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnícky<br>podiel | Výmera<br>[m <sup>2</sup> ] |
|---------|----------------|--------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| 1419/1  | ostatná plocha | 4414,00                              | 1/1                       | 4414,00                     |
| 1419/2  | ostatná plocha | 30,00                                | 1/1                       | 30,00                       |

|                 |                             |        |     |          |
|-----------------|-----------------------------|--------|-----|----------|
| 1421            | ostatná plocha              | 333,00 | 1/1 | 333,00   |
| 1422            | zastavaná plocha a nádvorie | 100,00 | 1/1 | 100,00   |
| Spolu<br>výmera |                             |        |     | 4 877,00 |

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

| Označenie a názov koeficientu                         | Hodnotenie                                                                                                                                               | Hodnota koeficientu |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| $k_s$<br>koeficient všeobecnej situácie               | 6. vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov                                                                                                 | 1,80                |
| $k_v$<br>koeficient intenzity využitia                | 6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením,<br>- nebytové stavby pre zdravotníctvo s nadštandardným vybavením | 1,10                |
| $k_D$<br>koeficient dopravných vzťahov                | 4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy                                                                                     | 1,00                |
| $k_F$<br>koeficient funkčného využitia územia         | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)                                                                                   | 1,30                |
| $k_t$<br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)                                                                      | 1,40                |
| $k_z$<br>koeficient povyšujúcich faktorov             | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote                                                   | 3,00                |
| $k_R$<br>koeficient redukovajúcich faktorov           | 11. iné faktory (napríklad druh možnej zástavby, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)                                                | 0,20                |

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov                                | Výpočet                                                              | Hodnota                       |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie   | $k_{PD} = 1,80 * 1,10 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 3,00 * 0,20$            | 2,1622                        |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,1622$ | <b>143,55 €/m<sup>2</sup></b> |

#### VYHODNOTENIE

| Názov             | Výpočet                                              | Všeobecná hodnota [€] |
|-------------------|------------------------------------------------------|-----------------------|
| parcela č. 1419/1 | $4\,414,00 \text{ m}^2 * 143,55 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 633 629,70            |
| parcela č. 1419/2 | $30,00 \text{ m}^2 * 143,55 \text{ €/m}^2 * 1/1$     | 4 306,50              |
| parcela č. 1421   | $333,00 \text{ m}^2 * 143,55 \text{ €/m}^2 * 1/1$    | 47 802,15             |
| parcela č. 1422   | $100,00 \text{ m}^2 * 143,55 \text{ €/m}^2 * 1/1$    | 14 355,00             |
| Spolu             |                                                      | <b>700 093,35</b>     |

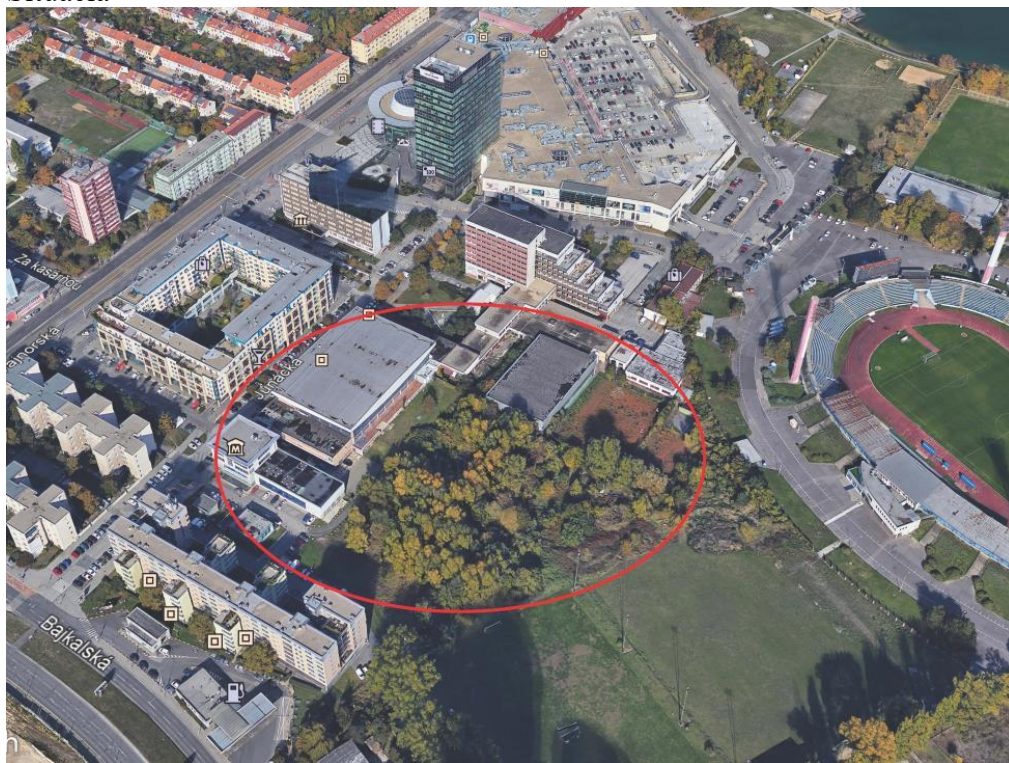
### 3.2.1.2 Pozemok v k.ú. Nové Mesto

Pozemok sa nachádza v Bratislave III, v katastrálnom území Nové Mesto, na Junáckej ulici. Na pozemku sa nachádza krytá Plaváreň Pasienky s príslušenstvom, nezastavaný pozemok je zarastený neupravenou zeleňou a náletovým porastom. Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavieb postavených na tomto pozemku. Vlastníkom pozemku je Slovenská republika, správcom je Ministerstvo vnútra SR. Vlastníkom stavieb je Hlavné mesto SR Bratislava.

Plaváreň Pasienky a okolie: Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc. č. 15123/4, 15123/10, 15123/14, 15123/25, 15123/84, 15123/209 v k. ú. Nové Mesto, (podľa vyznačenia v grafickej prílohe) funkčné využitie územia šport, telovýchova a voľný čas, číslo funkcie 401, stabilizované územie.

Účelová komunikácia a zeleň: Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc. č. 15123/74, 15123/75, 15123/97, 15123/176, 15123/84, 15123/209 v k. ú. Nové Mesto, (podľa vyznačenia v grafickej prílohe) funkčné využitie územia zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501. Pozemok parc. č. 15123/212 je súčasťou plôch s funkčným využitím, šport, telovýchova a voľný čas, číslo funkcie 401, stabilizované územie a pozemky parc. č. 15123/175 a 15123/213 sú súčasťou plôch s funkčným využitím, šport, telovýchova a voľný čas, číslo funkcie 401 a zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501.

#### Situácia



Koeficient všeobecnej situácie vyjadruje umiestnenie pozemku v danej lokalite na území hlavného mesta. Koeficient intenzity využitia zohľadňuje využívanie pozemku pre konkrétny daný účel. Koeficient dopravných vzťahov vyjadruje možnosti využívania mestskej hromadnej dopravy na území hlavného mesta. Koeficient funkčného využitia územia vyjadruje funkciu používania pozemku na daný účel, v súlade s územným plánom mesta. Koeficient technickej infraštruktúry pozemku zohľadňuje možnosti napojenia na všetky dostupné inžinierske siete. Koeficient povyšujúcich a koeficient redukujúcich faktorov, vyjadrujú vplyvy pôsobiace na zvýšenie, resp. zníženie hodnoty pozemku na danom mieste v súčasných podmienkach užívania.

Pohľad z ulice



| Parcela      | Druh pozemku                | Spolu výmera<br>[m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnícky<br>podiel | Výmera<br>[m <sup>2</sup> ] |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| 15123/4      | ostatná plocha              | 5495,00                           | 1/1                       | 5495,00                     |
| 15123/10     | zastavaná plocha a nádvorie | 4555,00                           | 1/1                       | 4555,00                     |
| 15123/14     | ostatná plocha              | 1125,00                           | 1/1                       | 1125,00                     |
| 15123/25     | ostatná plocha              | 1536,00                           | 1/1                       | 1536,00                     |
| 15123/74     | zastavaná plocha a nádvorie | 156,00                            | 1/1                       | 156,00                      |
| 15123/75     | ostatná plocha              | 183,00                            | 1/1                       | 183,00                      |
| 15123/84     | zastavaná plocha a nádvorie | 1404,00                           | 1/1                       | 1404,00                     |
| 15123/97     | zastavaná plocha a nádvorie | 63,00                             | 1/1                       | 63,00                       |
| 15123/175    | zastavaná plocha a nádvorie | 486,00                            | 1/1                       | 486,00                      |
| 15123/176    | ostatná plocha              | 27,00                             | 1/1                       | 27,00                       |
| 15123/209    | zastavaná plocha a nádvorie | 657,00                            | 1/1                       | 657,00                      |
| 15123/212    | ostatná plocha              | 184,00                            | 1/1                       | 184,00                      |
| 15123/213    | ostatná plocha              | 395,00                            | 1/1                       | 395,00                      |
| Spolu výmera |                             |                                   |                           | 16 266,00                   |

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

| Označenie a názov<br>koeficientu           | Hodnotenie                                                                                            | Hodnota<br>koeficientu |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| $k_s$<br>koeficient všeobecnej<br>situácie | 5. obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné<br>oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom | 1,60                   |

|                                                       |                                                                                                                                              |      |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| $k_V$<br>koeficient intenzity využitia                | 5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,<br>- nebytové stavby pre šport so štandardným vybavením | 1,05 |
| $k_D$<br>koeficient dopravných vzťahov                | 4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy                                                                         | 1,00 |
| $k_F$<br>koeficient funkčného využitia územia         | 2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty )                                                               | 1,50 |
| $k_I$<br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)                                                          | 1,45 |
| $k_Z$<br>koeficient povyšujúcich faktorov             | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote                                       | 2,00 |
| $k_R$<br>koeficient redukujúcich faktorov             | 0. nevyskytuje sa                                                                                                                            | 1,00 |

## JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov                                | Výpočet                                                         | Hodnota                       |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie   | $k_{PD} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,50 * 1,45 * 2,00 * 1,00$       | 7,3080                        |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 7,3080$ | <b>485,18 €/m<sup>2</sup></b> |

## VYHODNOTENIE

| Názov                | Výpočet                                              | Všeobecná hodnota [€] |
|----------------------|------------------------------------------------------|-----------------------|
| parcels č. 15123/4   | $5\,495,00 \text{ m}^2 * 485,18 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 2 666 064,10          |
| parcels č. 15123/10  | $4\,555,00 \text{ m}^2 * 485,18 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 2 209 994,90          |
| parcels č. 15123/14  | $1\,125,00 \text{ m}^2 * 485,18 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 545 827,50            |
| parcels č. 15123/25  | $1\,536,00 \text{ m}^2 * 485,18 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 745 236,48            |
| parcels č. 15123/74  | $156,00 \text{ m}^2 * 485,18 \text{ €/m}^2 * 1/1$    | 75 688,08             |
| parcels č. 15123/75  | $183,00 \text{ m}^2 * 485,18 \text{ €/m}^2 * 1/1$    | 88 787,94             |
| parcels č. 15123/84  | $1\,404,00 \text{ m}^2 * 485,18 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 681 192,72            |
| parcels č. 15123/97  | $63,00 \text{ m}^2 * 485,18 \text{ €/m}^2 * 1/1$     | 30 566,34             |
| parcels č. 15123/175 | $486,00 \text{ m}^2 * 485,18 \text{ €/m}^2 * 1/1$    | 235 797,48            |
| parcels č. 15123/176 | $27,00 \text{ m}^2 * 485,18 \text{ €/m}^2 * 1/1$     | 13 099,86             |
| parcels č. 15123/209 | $657,00 \text{ m}^2 * 485,18 \text{ €/m}^2 * 1/1$    | 318 763,26            |
| parcels č. 15123/212 | $184,00 \text{ m}^2 * 485,18 \text{ €/m}^2 * 1/1$    | 89 273,12             |
| parcels č. 15123/213 | $395,00 \text{ m}^2 * 485,18 \text{ €/m}^2 * 1/1$    | 191 646,10            |
| Spolu                |                                                      | <b>7 891 937,88</b>   |

### 3.2.1.3 Pozemok v k.ú. Vinohrady

Pozemok sa nachádza v Bratislave III, v katastrálnom území Vinohrady, v lesnom prostredí. Na pozemku sa nachádza rekreačná chata, označená súpisným číslom 2835, ktorá je na LV zapísaná ako iná budova. Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku. Vlastníkom pozemku je Slovenská republika, správcom je Ministerstvo vnútra SR. Vlastníkom stavby je Hlavné mesto SR Bratislava.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je pozemok parc. č. 19685/3 v k.ú. Vinohrady (podľa vyznačenia v grafickej prílohe) funkčné využitie územia rekreácia v prírodnom prostredí, číslo funkcie 1003, stabilizované územie.

Koeficient všeobecnej situácie vyjadruje umiestnenie pozemku v danej lokalite na území hlavného mesta. Koeficient intenzity využitia zohľadňuje využívanie pozemku pre konkrétny daný účel. Koeficient dopravných vzťahov vyjadruje možnosti využívania mestskej hromadnej dopravy, jedná sa o odľahlú lokalitu mimo zastavaného územia mesta. Koeficient funkčného využitia územia vyjadruje funkciu používania pozemku na daný účel, v súlade s územným plánom mesta. Koeficient technickej infraštruktúry pozemku zohľadňuje možnosti napojenia na dostupné inžinierske siete. Koeficient zvyšujúcich a koeficient redukujúcich faktorov, vyjadrujú vplyvy pôsobiace na zvýšenie, resp. zníženie hodnoty pozemku na danom mieste v súčasných podmienkach užívania.

| Parcela | Druh pozemku                | Spolu výmera<br>[m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnícky<br>podiel | Výmera<br>[m <sup>2</sup> ] |
|---------|-----------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| 19685/3 | zastavaná plocha a nádvorie | 232,00                            | 1/1                       | 232,00                      |

Situácia



## Prístupová cesta



Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

| Označenie a názov koeficientu                         | Hodnotenie                                                                                                                                                                            | Hodnota koeficientu |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| $k_s$<br>koeficient všeobecnej situácie               | 4. oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu                                                                                                               | 1,30                |
| $k_v$<br>koeficient intenzity využitia                | 5. rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu                                                                                                                                         | 1,05                |
| $k_D$<br>koeficient dopravných vzťahov                | 1. pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez dokončovacích prác (nespevnené a pod.)                                                           | 0,80                |
| $k_F$<br>koeficient funkčného využitia územia         | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)                                                                                                                | 1,30                |
| $k_I$<br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)                                                                            | 1,00                |
| $k_Z$<br>koeficient zvyšujúcich faktorov              | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote                                                                                | 2,00                |
| $k_R$<br>koeficient redukujúcich faktorov             | 11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) | 0,80                |

## JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov                                | Výpočet                                                      | Hodnota                       |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie   | $k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 0,80 * 1,30 * 1,00 * 2,00 * 0,80$    | 2,2714                        |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,2714$ | <b>150,80 €/m<sup>2</sup></b> |

## VYHODNOTENIE

| Názov              | Výpočet                                           | Všeobecná hodnota [€] |
|--------------------|---------------------------------------------------|-----------------------|
| parcela č. 19685/3 | $232,00 \text{ m}^2 * 150,80 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 34 985,60             |
| Spolu              |                                                   | <b>34 985,60</b>      |

### III. ZÁVER

#### 1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: - pozemok v k.ú. Staré Mesto, parcely č. 1419/1, 1419/2, 1421, 1422, - pozemok v k.ú. Nové Mesto, parcely č. 15123/4, /10, /14, /25, /74, /75, /84, /97, 175, /176, /209, /212, /213, - pozemok v k.ú. Vinohrady, parcela č. 19685/3, - stavby v k.ú. Petržalka, súpisné č. 3116, 3196, za účelom zámeny s Ministerstvom vnútra SR.

#### 2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

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

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vypořádania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukuje faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku).

#### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov                                                                 | Všeobecná hodnota [€] |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Stavby</b>                                                         |                       |
| Budova Šintavská 2                                                    | 540 790,42            |
| Budova Holíčska 2                                                     | 501 312,32            |
| Spolu stavby                                                          | 1 042 102,74          |
| <b>Pozemky</b>                                                        |                       |
| Pozemok v k.ú. Staré Mesto - parc. č. 1419/1 (4 414 m <sup>2</sup> )  | 633 629,70            |
| Pozemok v k.ú. Staré Mesto - parc. č. 1419/2 (30 m <sup>2</sup> )     | 4 306,50              |
| Pozemok v k.ú. Staré Mesto - parc. č. 1421 (333 m <sup>2</sup> )      | 47 802,15             |
| Pozemok v k.ú. Staré Mesto - parc. č. 1422 (100 m <sup>2</sup> )      | 14 355,00             |
| Pozemok v k.ú. Nové Mesto - parc. č. 15123/4 (5 495 m <sup>2</sup> )  | 2 666 064,10          |
| Pozemok v k.ú. Nové Mesto - parc. č. 15123/10 (4 555 m <sup>2</sup> ) | 2 209 994,90          |
| Pozemok v k.ú. Nové Mesto - parc. č. 15123/14 (1 125 m <sup>2</sup> ) | 545 827,50            |
| Pozemok v k.ú. Nové Mesto - parc. č. 15123/25 (1 536 m <sup>2</sup> ) | 745 236,48            |
| Pozemok v k.ú. Nové Mesto - parc. č. 15123/74 (156 m <sup>2</sup> )   | 75 688,08             |
| Pozemok v k.ú. Nové Mesto - parc. č. 15123/75 (183 m <sup>2</sup> )   | 88 787,94             |
| Pozemok v k.ú. Nové Mesto - parc. č. 15123/84 (1 404 m <sup>2</sup> ) | 681 192,72            |
| Pozemok v k.ú. Nové Mesto - parc. č. 15123/97 (63 m <sup>2</sup> )    | 30 566,34             |
| Pozemok v k.ú. Nové Mesto - parc. č. 15123/175 (486 m <sup>2</sup> )  | 235 797,48            |
| Pozemok v k.ú. Nové Mesto - parc. č. 15123/176 (27 m <sup>2</sup> )   | 13 099,86             |
| Pozemok v k.ú. Nové Mesto - parc. č. 15123/209 (657 m <sup>2</sup> )  | 318 763,26            |
| Pozemok v k.ú. Nové Mesto - parc. č. 15123/212 (184 m <sup>2</sup> )  | 89 273,12             |

|                                                                      |                     |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Pozemok v k.ú. Nové Mesto - parc. č. 15123/213 (395 m <sup>2</sup> ) | 191 646,10          |
| Pozemok v k.ú. Vinohrady - parc. č. 19685/3 (232 m <sup>2</sup> )    | 34 985,60           |
| Spolu pozemky (21 375,00 m <sup>2</sup> )                            | 8 627 016,83        |
| Všeobecná hodnota celkom                                             | 9 669 119,57        |
| <b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>                                 | <b>9 670 000,00</b> |
| Všeobecná hodnota slovom: Deväťmiliónovšesťstosedemdesiatisíc Eur    |                     |

Výsledná všeobecná hodnota sa zaokrúhľuje do 100 eur na celé eurá, nad 100 eur do 500 eur na celých päť eur, nad 500 eur do 5000 eur na celých desať eur, nad 5000 eur do 100.000 eur na celých sto eur, nad 100.000 eur do 1.000.000 eur na celých tisíc eur, nad 1.000.000 eur na celých desaťtisíc eur.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti, stanovená podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z., obsahuje obvykle aj daň z pridanej hodnoty. Aktuálna sadzba DPH je 20 % zo zdaniteľného plnenia (podľa zákona č. 222/2004 Z.z. v platnom znení).

.....  
 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 05.08.2021

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

## IV. PRÍLOHY

| Č. Popis                                                      | počet strán |
|---------------------------------------------------------------|-------------|
| 1. Objednávka č. OTS2102249, SNM/21/049/MR, zo dňa 07.06.2021 | 1           |
| 2. Situácia s vyznačením predmetných parciel a stavby         | 10          |
| 3. Výpis z LV č. 7671, k.ú. Staré Mesto, zo dňa 29.07.2021    | 2           |
| 4. Kópia z katastrálnej mapy - Staré Mesto, z 29.07.2021      | 1           |
| 5. Výpis z LV č. 5876, k.ú. Nové Mesto, zo dňa 29.07.2021     | 2           |
| 6. Kópia z katastrálnej mapy - Nové Mesto, z 29.07.2021       | 1           |
| 7. Výpis z LV č. 7085, k.ú. Vinohrady, zo dňa 29.07.2021      | 1           |
| 8. Kópia z katastrálnej mapy - Vinohrady, z 29.07.2021        | 1           |
| 9. Výpis z LV č. 4583, k.ú. Petržalka, zo dňa 29.07.2021      | 2           |
| 10. Výpis z LV č. 4581, k.ú. Petržalka, zo dňa 29.07.2021     | 1           |
| 11. Kópia z katastrálnej mapy - Petržalka, z 29.07.2021       | 1           |
| 12. Územnoplánovacia informácia, zo dňa 16.06.2021            | 19          |
| 13. Nákr. stavby s.č. 3116, Šintavská 2, Bratislava           | 1           |
| 14. Nákr. stavby s.č. 3196, Holíčska 2, Bratislava            | 1           |
| 15. Fotografie stavieb z miestnej obhliadky                   | 4           |
| <b>Spolu</b>                                                  | <b>48</b>   |

Vzhľadom na veľký rozsah príloh, použitých ako podklady pre vypracovanie znaleckého posudku, sú tieto uložené na prenosnom nosiči dát, ktorý je súčasťou znaleckého posudku (§17 zák. č. 382/2004 Z.z.).

## 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 81/2021.

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

Podpis štatutárneho orgánu