

**Znalec:**

**Ing. Marcel Šmotlák, PhD.**  
**Antona Floreka 1B, 841 06 Bratislava**  
v odbore: stavebníctvo,  
odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností,  
pozemné stavby  
tel: 0910 973 709

**Zadávateľ:**

Mestská časť Bratislava–Nové Mesto, Junácka 1, 83290 Bratislava

**Číslo spisu (objednávky):** objednávka č. 46/2021 zo dňa 09.02.2021.

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

---

**číslo 81/2021**

**Vo veci:** Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- stavby s.č. 1102, na parc. č. 12781/265,266,267,268,270, k.ú. Nové Mesto, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III, na LV č. 1226.

**Počet strán:** 51 z toho príloh: 18

**Počet vyhotovení:** 6

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v platnom znení, a to: stavby s.č. 1102, na parc. č. 12781/265,266,267,268,270, k.ú. Nové Mesto, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III, na LV č. 1226.

**2. Účel znaleckého posudku:** Stanovenia všeobecnej hodnoty stavieb.

**3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):** ku dňu obhliadky 19.02.2021.

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** ku dňu obhliadky, dňa 19.02.2021.

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.a) Podklady dodané zadávateľom:

1. Objednávka č. 46/2021 zo dňa 9.2.2021.
2. Stavebné povolenie Zn. OVaÚP-327.6-1930/1986-Ja-G-25, zo dňa 23.6.1986.
3. Záznam č. 37/21/89/I., Ing. Sý, zo dňa 13.10.1989.
4. Potvrdenie Zn.: 98/7792-150/151-EDA, zo dňa 18.6.1998.
5. Projektová dokumentácia v rozsahu pôdorysy, pohľady, rezy.

### 5.b) Podklady získané znalcom:

1. Záznam z obhliadky a zameranie objektov laserovým diaľkometerom (Leica DISTO).
2. Fotodokumentácia technického stavu a vybavenia nehnuteľnosti.
3. List vlastníctva č. 1226 - informatívny, vytvorený z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností dňa 19.02.2021.
4. Kópia katastrálnej mapy – informatívna, vytvorená z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností zo 19.02.2021.

## 6. Použitie právne predpisy a literatúra:

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v platnom znení, v zmysle prílohy č. 3 k vyhláške 492/2004 Z.z.

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 a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v platnom znení.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 500/2005 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, v platnom znení.

Vyhláška MSSR č. 534/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č. 500/2005 Z. z. a vyhlášky č. 33/2009 Z. z. v platnom znení.

Vyhláška MSSR č. 626/2007 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v platnom znení.

Vyhláška MSSR č. č. 605/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z. v platnom znení.

Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Marián Vyvarina a kol., vydala Žilinská univerzita v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3.

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

Vyhláška č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastrálnosti nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), v platnom znení.

Zákon č. 212/2018 Z. z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastrálnosti nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 87/2013 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápisе vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), v platnom znení.

Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb, v platnom znení.

Đungel K.: Kataster nehnuteľností, vydala STU v Bratislave, Stavebná Fakulta, ÚSZ v roku 2003.

ILAVSKÝ, M. – NIČ, M. – MAJDÚCH, D.: Ohodnocovanie nehnuteľností. Bratislava: Vydavateľstvo Mípress, 2012. 648 s. ISBN 978-80-971021-0-4

Majdúch, D.: Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, STU v Bratislave, Stavebná fakulta, ISBN 80-227-2433-5, v roku 2006.

STN 734055- Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavieb, objektov

### 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Podľa vyhl. MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v zmysle prílohy č.3 k vyhláške č. 492/2004 Z.z. je možné stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb týmito metódami:

- a) porovnaním
- b) kombinovanou metódou
- c) výnosovou metódou (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- d) metódou polohovej diferenciacie

Základné pojmy a definície podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z.

Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnu 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.

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

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

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

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

Opotrebenie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebovania 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.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metodiky:

Pre ohodnotenie nehnuteľností je aplikovaná príloha číslo 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Výpočet všeobecnej hodnoty je urobený metódou polohovej diferenciacie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemám k dispozícii preukázateľné a hodnoverné podklady pre porovnávanie. Kúpnopredajné ceny nehnuteľností v lokalite uvádzané v realitných kanceláriách nie sú preukázateľným podkladom, ktorý by nasvedčoval o skutočnom zrealizovaní predaja nehnuteľnosti, teda aj o všeobecnej hodnote nehnuteľnosti. Prehľad ponúk realitných kancelárií vypovedá okrem ponúkanej ceny, o dobe nehnuteľnosti na trhu, tiež o duplicite ponúkanej nehnuteľnosti za uvádzané kúpnopredajné ceny. V ponukových cenách je v mnohých prípadoch zahrnutá provízia sprostredkovateľa, podlahové plochy/zastavané plochy sú zavádzajúce, zahŕňajú loggie, terasy, pivnice, podiel ceny na pozemku je nejasný. Všeobecná hodnota nie je počítaná kombinovanou metódou, ktorá je kombináciou technickej a výnosovej hodnoty stavieb, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť, ktorá v danom technickom stave nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu s možnosťou využitia na komerčné účely (v nevyhovujúcom technickom stave v zmysle požiadaviek na stavby, ktoré vyplývajú zo stavebného zákona).

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb, ktorú vydala Žilinská univerzita v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3. Rozpočtový ukazovateľ stavby je stanovený v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je použitý podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR k dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný. Pre výpočet všeobecnej hodnoty boli použité ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb, ktorú vydala Žilinská univerzita v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3. Výpočet bol spracovaný programom HYPO 18.50.

## b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

**b1) V zmysle listu vlastníctva č. 1226 - čiastočný zo dňa 19.02.2021 sa jedná o nehnuteľnosť zapísanú v evidencii katastra nehnuteľností, k.ú. Nové Mesto, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III nasledovne:**

Časť A: Majetková podstata

### Parcely registra „C“ evidované na katastrálne mape

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využitia	Druh chr. nehn.	Umiestnenie pozemku	Právny vzťah
10403/1	4775	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	
10403/2	10440	ostatná plocha	37		1	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

### Stavby

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr. nehn.	Umiestnenie stavby
1102	12781/265	15	admin.budova		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1102 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2108.					
1102	12781/266	20	umývarka		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1102 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2108.					
1102	12781/267	20	dielňa		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1102 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2108.					
1102	12781/268	7	garáže		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1102 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2108.					
1102	12781/269	7	garáže		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1102 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2108.					
1102	12781/270	1	sklad		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1102 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2108.					
3132	10403/1	14	mest.tržnica		1

Legenda:

Druh stavby:

20 - Iná budova

7 - Samostatne stojaca garáž

1 - Priemyselná budova

14 - Budova obchodu a služieb

15 - Administratívna budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

Por. č. Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu - vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, SR  
IČO : Spoluvlastnícky podiel: 1/1

2 Mestská časť Bratislava-Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava, SR  
IČO : Spoluvlastnícky podiel: /

Tituly nadobudnutia LV:  
ZIADOST O ZAPIS ZO DNA 29.4.1996 C.EKO/410/96  
ROZHODNUTIE C.III-3039/97 ZO DNA 6.3.1997  
Žiadosť, rozhodnutie č.OVaÚP-327-3201/84-31  
Žiadosť o zápis stavieb  
Osvedčenie o vydržaní N 284/06 Nz 1634/07 zo dňa 15.01.07

Časť C: Ľarchy  
Bez zápisu.  
Iné údaje: GP č. 82/06  
Poznámka: Bez zápisu.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 19.02.2021 za účasti znalca. V rámci miestneho šetrenia bolo vykonané orientačné premeranie rozmerov stavby, ktoré sú zaznamenané v znaleckom posudku, vyhotovená fotodokumentácia technického stavu, vybavenia nehnuteľností a príľahlej lokality.

**d) Porovnanie technickej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so skutočným stavom:**

K dispozícii bola projektová dokumentácia stavieb v rozsahu pôdorysy, pohľady, rezy. V rámci obhliadky bolo vykonané kontrolné meranie hlavných rozmerov stavieb. Predložené výkresy zodpovedajú skutkovému stavu, nepatrné rozdiely sú zanedbateľné. Skutkový stav je zaznamenaný v časti popis nehnuteľnosti a v prílohách posudku.

**e) Porovnanie údajov z katastra nehnuteľností so skutočným stavom:**

Poskytnuté prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Právna dokumentácia bola k dispozícii v rozsahu: list vlastníctva, kópia katastrálnej mapy. Vlastník nehnuteľnosti predložil doklad o nadobudnutí stavby. Porovnaním údajov z katastra a skutočnosti je možné konštatovať: stavby s.č. 1102, na parc. č. 12781/265,266,267,268,270, k.ú. Nové Mesto, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III, sú zapísané na LV č. 1226. Stavby sú zakreslené v katastrálnej mape. Údaje z katastra sú v súlade so skutkovým stavom.

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

- stavba s.č. 1102, na parc. č. 12781/265, k.ú. Nové Mesto, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III, na LV č. 1226.
- stavba s.č. 1102, na parc. č. 12781/266, k.ú. Nové Mesto, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III, na LV č. 1226.
- stavba s.č. 1102, na parc. č. 12781/267, k.ú. Nové Mesto, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III, na LV č. 1226.
- stavba s.č. 1102, na parc. č. 12781/268, k.ú. Nové Mesto, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III, na LV č. 1226.
- stavba s.č. 1102, na parc. č. 12781/270, k.ú. Nové Mesto, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III, na LV č. 1226.

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

- pozemky parc. č. 10403/1,2, k.ú. Nové Mesto, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III, na LV č. 1226,
- stavba s.č. 1102, na parc. č. 12781/269, k.ú. Nové Mesto, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III, na LV č. 1226.

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

Ohodnocované stavby s.č. 1102 na p.č. 12781/265-268, 270, k.ú. Nové Mesto sa nachádzajú v hlavnom meste Bratislava, mestská časť Nové Mesto, na ulici Zátišie. Objekty sú pre stanovenie východiskovej hodnoty zatriedené podľa triedníka stavebných objektov na základe zistení počas obhliadky, materiálovej charakteristiky a prevažujúceho účelu využívania. Na základe zatriedenia podľa triedníka JKSO a KS je pre stanovenie odhadu východiskovej hodnoty vybraný rozpočtový ukazovateľ. Začiatok užívania stavieb je pre účely ohodnotenia stanovený na základe predložených dokladov. Na základe Stavebného povolenia Zn. OVaÚP-327.6-1930/1986-Ja-G-25, zo dňa 23.6.1986 bola povolená výstavba Dopravného strediska Verejno-prospešných služieb Bratislava III na Zátiší, na pozemku parc. č. 12781/6 a 12780/1, kat. územi Bratislava-Nové Mesto. Stavba bola povolená ako dočasná do roku 1995. Podľa Záznamu č. 37/21/89/I., Ing. Sý, bola dňa 13.10.1989 vykonaná previerka zameraná na kontrolu odstránenia nedostatkov, ktoré sa vyskytli pri kolaudácii stavby "Stredisko dopravy Verejno-prospešných služieb", zapísané v Stanovisku ku kolaudovanému objektu č. 1887/789/1.89/Ing. SL, pričom bolo zistené že dva z ôsmich nedostatkov neboli do termínu previerky odstránené. V predloženom Potvrdení Zn.: 98/7792-150/151-EDA, zo dňa 18.6.1998, sa konštatuje, že kolaudačné rozhodnutie na stavbu "Dopravné stredisko verejno-prospešných služieb" na Zátiší nie je evidované v evidencii vydaných kolaudačných rozhodnutí Okresného úradu Bratislava III, Junácka ul. 1, 83229 Bratislava, Odbor Životného prostredia. Pri výpočte stanovujem životnosť objektu odborným odhadom a opotrebenie vzhľadom k nosnej konštrukcii objektu, údržbe a technickému stavu k dátumu obhliadky lineárnou metódou.

#### 2.1.1 Admin. budova s.č. 1102, na p.č. 12781/265, k.ú. Nové Mesto

##### Stavebno-technický popis stavby:

Predmetom ohodnotenia je administratívna budova s.č. 1102, na p.č. 12781/265, k.ú. Nové Mesto. Budova má jedno nadzemné podlažie, nie je podpivničená. Vytvorená je z modulových bunkových kancelárií a stredovej chodby. Z dispozičného hľadiska sa v budove nachádzajú miestnosti kancelárii, sklady, šatne, umývárne, spoločenská miestnosť, toalety, tech. miestnosť a kuchynka. Nosné konštrukcie sú z ocelových profilov, z vonkajšej strany je opláštená dreveným latkovým obkladom s náterom, deliace priečky sú umakartové. Strecha je plochá s krytinou z asfaltových pásov. Podlahy sú z PVC. Výplne otvorov sú pôvodné z drevených okien a dverí, jedno okno je plastové. Vnútorne dvere sú hladké plné, osadené v ocelových zárubniach. Hygienické zariadenia predmetu sú 2x keramické WC so spodnou splachovacou nádržkou, 1x keramický pisoár, plastová sprchová vanička s 2x pákovou batériou so sprchovou hadicou, kovové umývadlo s 2x kohútikovou batériou. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Budova má bleskozvod. Výťahy a shodisko sa v budove nenachádzajú. Vykurovanie je riešené pomocou ocelových doskových radiátorov. Zdroj teplej vody je el. boiler. Elektroinštalácia pozostáva zo svetelných a zásuvkových obvodov.

##### ZATRIEDENIE STAVBY

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

KS: 1220 Budovy pre administratívu

##### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
11,85*21,35*0,15	37,95
<b>Vrchná stavba</b>	
11,85*21,35*3,0	758,99
<b>Zastrešenie</b>	
11,85*21,35*0,15	37,95
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>834,89</b>

##### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,802 / 30,1260 = 93,01 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_{K} = 1,241 \text{ (montovaná z priestorových buniek)}$$

## 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	11,85*21,35	253	Repr. 3		3

Priemerná zastavaná plocha:  $(253) / 1 = 253,00 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží:  $(253 * 3) / (253) = 3,00 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 253) = 1,0149$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:  $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3) = 1,0000$

## Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Konštrukcie podľa RU</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	0,80	6,40	14,22
2	Zvislé konštrukcie	17,00	0,60	10,20	22,68
3	Stropy	9,00	0,20	1,80	4,00
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	0,40	2,80	6,22
5	Krytina strechy	2,00	0,80	1,60	3,56
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,80	0,80	1,78
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,00	0,00	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,20	0,60	1,33
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,60	1,80	4,00
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,80	4,00	8,89
14	Povrchy podláh	3,00	0,60	1,80	4,00
15	Vykurovanie	4,00	0,80	3,20	7,11
16	Elektroinštalácia	6,00	0,60	3,60	8,00
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	2,22
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,50	1,50	3,33
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,50	1,50	3,33
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,50	0,50	1,11
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,30	0,60	1,33
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,30	0,90	2,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,00	0,00	0,00
<b>Ďalšie konštrukcie</b>					
27	Kuchynská linka	-	-	0,40	0,89
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>45,00</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:  $k_V = 45,00 / 100 = 0,4500$

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

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

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 2,652 * 0,4500 * 1,0149 * 1,0000 * 1,241 * 1,05$$

$$VH = 146,7912 \text{ €/m}^3$$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Admin. budova s.č. 1102, na p.č. 12781/265, k.ú. Nové Mesto	1989	32	13	45	71,11	28,89

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	146,7912 €/m <sup>3</sup> * 834,89 m <sup>3</sup>	122 554,50
Technická hodnota	28,89% z 122 554,50 €	35 406,00

**2.1.2 Umývarka s.č. 1102, na p.č. 12781/266, k.ú. Nové Mesto****Stavebno-technický popis stavby:**

Predmetom ohodnotenia je umývarka s.č. 1102, na p.č. 12781/266, k.ú. Nové Mesto. Budova má jedno nadzemné podlažie, nie je podpivničená. Jedná sa o oblúkovú halu z trapézového plechu, založenú na pásových betónových základoch, ukončených nad terénom. Podlahu tvorí bet. doska. V rámci haly sú vymurované miestnosti skladov, s povrchovou úpravou omietkou, drevenými plnými dverami v kovových zárubniach, resp. otvorený sklad s kovovou bránou a brámkou. V podlahe sú 2 jímky s oceľovými mrežami. Elektroinštalácia pozostáva zo svetelných a zásuvkových obvodov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 811 58 haly pre umývacie vozidlá a stroje

KS: 1230 Budovy pre obchod a služby

**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
15,6*16,6*0,25	64,74
<b>Vrchná stavba</b>	
(P1*8,5*8,5)/2*16,6	1 883,93
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>1 948,67</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Rozpočtový ukazovateľ: RU = 1 647 / 30,1260 = 54,67 €/m<sup>3</sup>Koeficient konštrukcie: k<sub>KK</sub> = 0,948 (kovová)**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	15,6*16,6	258,96	Repr. 8,5		8,5

Priemerná zastavaná plocha: (258,96) / 1 = 258,96 m<sup>2</sup>

Priemerná výška podlaží: (258,96 \* 8,5) / (258,96) = 8,50 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k<sub>ZP</sub> = 0,92 + (24 / 258,96) = 1,0127Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k<sub>VP</sub> = 0,40 + (3,60 / 8,5) = 0,8235**Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
1	Konštrukcie podľa RU Základy vrát. zemných prác	11,00	0,50	5,50	13,41



2	Zvislé konštrukcie	24,00	0,80	19,20	46,83
3	Stropy	9,00	0,30	2,70	6,59
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	0,80	8,00	19,51
5	Krytina strechy	3,00	0,00	0,00	0,00
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,30	1,80	4,39
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,00	0,00	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,30	0,90	2,20
12	Vráta	2,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	5,00	0,00	0,00	0,00
15	Vykurovanie	1,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,30	1,80	4,39
17	Bleskozvod	1,00	0,80	0,80	1,95
18	Vnútorný vodovod	1,00	0,30	0,30	0,73
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>41,00</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 41,00 / 100 = 0,4100$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 2,652$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_{ik} * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$$

$$VH = 54,67 \text{ €/m}^3 * 2,652 * 0,4100 * 1,0127 * 0,8235 * 0,948 * 1,05$$

$$VH = 49,3456 \text{ €/m}^3$$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Umývarka s.č. 1102, na p.č. 12781/266, k.ú. Nové Mesto	1989	32	8	40	80,00	20,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	49,3456 €/m <sup>3</sup> * 1948,67 m <sup>3</sup>	96 158,29
Technická hodnota	20,00 % z 96 158,29 €	19 231,66

**2.1.3 Dielňa s.č. 1102, na p.č. 12781/267, k.ú. Nové Mesto****Stavebno-technický popis stavby:**

Predmetom ohodnotenia je dielňa s.č. 1102, na p.č. 12781/267, k.ú. Nové Mesto. Budova má jedno nadzemné podlažie, nie je podpivničená. Jedná sa o oblúkovú halu z trapézového plechu, založenú na pásových betónových základoch, ukončených nad terénom. Štítové steny sú vymurované z kvádrov. Hala je z vnútornej strany zateplená

fúkanou izoláciou. Okná sú drevené, vráta sú ocelové, dvojkrídlové. Podlahu tvorí bet. doska. V rámci haly sú vymurované miestnosti až po strop haly. Vnútorňá omietka je vápenná, dvere sú drevené plné v kovových zárubniach. V jednej miestnosti sa nachádza smaltovaný drez s kohútikovou batériou. Vykurovanie je zabezpečené pomocou ocelových registrov. Zdroj vykurovania je plynový kotol. Zdroj teplej vody je boiler. Elektroinštalácia pozostáva zo svetelných a zásuvkových obvodov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 811 51 haly pre opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 1230 Budovy pre obchod a služby

**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
15,6*11,4*0,25	44,46
<b>Vrchná stavba</b>	
(PI*7,5*7,5)/2*11,4	1 007,27
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>1 051,73</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Rozpočtový ukazovateľ: RU = 1 647 / 30,1260 = 54,67 €/m<sup>3</sup>Koeficient konštrukcie: k<sub>k</sub> = 0,948 (kovová)**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	15,6*11,4	177,84	Repr. 7,5		7,5

Priemerná zastavaná plocha: (177,84) / 1 = 177,84 m<sup>2</sup>

Priemerná výška podlaží: (177,84 \* 7,5) / (177,84) = 7,50 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k<sub>ZP</sub> = 0,92 + (24 / 177,84) = 1,0550Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k<sub>VP</sub> = 0,40 + (3,60 / 7,5) = 0,8800**Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks	Upravený podiel cp <sub>i</sub> * ks	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Konštrukcie podľa RU</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	0,50	5,50	9,95
2	Zvislé konštrukcie	24,00	1,00	24,00	43,40
3	Stropy	9,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	0,80	8,00	14,47
5	Krytina strechy	3,00	0,00	0,00	0,00
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	10,85
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,00	0,00	0,00
9	Vnútorňé keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,40	1,20	2,17
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	3,62
13	Okná	5,00	0,40	2,00	3,62
14	Povrchy podláh	5,00	0,00	0,00	0,00
15	Vykurovanie	1,00	1,00	1,00	1,81
16	Elektroinštalácia	6,00	0,50	3,00	5,42

17	Bleskozvod	1,00	0,80	0,80	1,45
18	Vnútorný vodovod	1,00	0,40	0,40	0,72
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,40	0,40	0,72
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,60	0,60	1,08
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,20	0,40	0,72
24	Výtahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	0,00	0,00	0,00
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>55,30</b>	<b>100,00</b>

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 55,30 / 100 = 0,5530$$

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 2,652$$

Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zP} * k_{vP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 54,67 \text{ €/m}^3 * 2,652 * 0,5530 * 1,0550 * 0,8800 * 0,948 * 1,05$$

$$VH = 74,0936 \text{ €/m}^3$$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Dielňa s.č. 1102, na p.č. 12781/267, k.ú. Nové Mesto	1989	32	8	40	80,00	20,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	74,0936 €/m <sup>3</sup> * 1051,73 m <sup>3</sup>	77 926,46
Technická hodnota	20,00 % z 77 926,46 €	15 585,29

**2.1.4 Garáž s.č. 1102, na p.č. 12781/268, k.ú. Nové Mesto****Stavebno-technický popis stavby:**

Predmetom ohodnotenia je garáž s.č. 1102, na p.č. 12781/268, k.ú. Nové Mesto. Budova má jedno nadzemné podlažie, nie je podpivničená. Jedná sa o oblúkovú halu z trapézového plechu, založenú na pásových betónových základoch, ukončených nad terénom. Podlahu tvorí bet. doska. Elektroinštalácia pozostáva zo svetelných a zásuvkových obvodov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 811 53 haly garáží vozidiel, strojov a zariadení ( mimo pre osobné automobily )

KS: 1242 Garážové budovy

**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
15,6*11,4*0,25	44,46
<b>Vrchná stavba</b>	
(PI*7,5*7,5)/2*11,4	1 007,27
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>1 051,73</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 1\,647 / 30,1260 = 54,67 \text{ €/m}^3$$

Koefficient konštrukcie:

$$k_K = 0,948 \text{ (kovová)}$$

**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	15,6*11,4	177,84	Repr. 7,5		7,5

Priemerná zastavaná plocha:  $(177,84) / 1 = 177,84 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží:  $(177,84 * 7,5) / (177,84) = 7,50 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 177,84) = 1,0550$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:  $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 7,5) = 0,8800$

**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 [%]
<b>Konštrukcie podľa RU</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	0,50	5,50	15,85
2	Zvislé konštrukcie	24,00	0,80	19,20	55,33
3	Stropy	9,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	0,80	8,00	23,05
5	Krytina strechy	3,00	0,00	0,00	0,00
6	Klambpiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,00	0,00	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,00	0,00	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	2,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	5,00	0,00	0,00	0,00
15	Vykurovanie	1,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,20	1,20	3,46
17	Bleskozvod	1,00	0,80	0,80	2,31
18	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>34,70</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:  $k_V = 34,70 / 100 = 0,3470$

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

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

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

$VH = 54,67 \text{ €/m}^3 * 2,652 * 0,3470 * 1,0550 * 0,8800 * 0,948 * 1,05$

$VH = 46,4927 \text{ €/m}^3$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Garáž s.č. 1102, na p.č. 12781/268, k.ú. Nové Mesto	1989	32	8	40	80,00	20,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	46,4927 €/m <sup>3</sup> * 1051,73 m <sup>3</sup>	48 897,77
Technická hodnota	20,00 % z 48 897,77 €	9 779,55

**2.1.5 Sklad s.č. 1102, na p.č. 12781/270, k.ú. Nové Mesto****Stavebno-technický popis stavby:**

Predmetom ohodnotenia je sklad s.č. 1102, na p.č. 12781/270, k.ú. Nové Mesto. Sklad má jedno nadzemné podlažie, nie je podpivničený. Vytvorený je zo stenových panelov, strecha je z rebrovaných panelov, podlahu tvorí bet. doska.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 811 64 haly pre skladovanie priemyslových polotovarov a surovín

KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
6,15*23,35*0,25	35,90
<b>Vrchná stavba</b>	
6,15*23,35*5,4	775,45
<b>Zastrešenie</b>	
6,15*23,35*0,2	28,72
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>840,07</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Rozpočtový ukazovateľ: RU = 1 301 / 30,1260 = 43,19 €/m<sup>3</sup>Koeficient konštrukcie: k<sub>k</sub> = 1,003 (montovaná z dielcov betónových plošných)**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	6,15*23,35	143,6	Repr. 5,6		5,6

Priemerná zastavaná plocha: (143,6) / 1 = 143,60 m<sup>2</sup>

Priemerná výška podlaží: (143,6 \* 5,6) / (143,6) = 5,60 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k<sub>ZP</sub> = 0,92 + (24 / 143,6) = 1,0871Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k<sub>VP</sub> = 0,40 + (3,60 / 5,6) = 1,0429**Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Konštrukcie podľa RU</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	12,00	1,00	12,00	21,82

2	Zvislé konštrukcie	29,00	1,00	29,00	52,73
3	Stropy	9,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	20,00
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	5,45
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,00	0,00	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,00	0,00	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	2,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	4,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	5,00	0,00	0,00	0,00
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektronštalácia	5,00	0,00	0,00	0,00
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>55,00</b>	<b>100,00</b>

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 55,00 / 100 = 0,5500$$

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,652$$

Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_v * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 43,19 \text{ €/m}^3 * 2,652 * 0,5500 * 1,0871 * 1,0429 * 1,003 * 1,05$$

$$VH = 75,2180 \text{ €/m}^3$$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	Q [%]	TS [%]
Sklad sč. 1102, na p.č. 12761/270, k.č. Nové Mesto	1989	32	8	40	20,00	20,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$75,2180 \text{ €/m}^3 * 840,07 \text{ m}^3$	63 188,39
Technická hodnota	$20,00 \% z 63 188,39 \text{ €}$	12 637,68

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Oplotenie

#### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie  
KS: 2ex Inžinierske stavby

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	z kameňa a betónu	57,90m	700	23,24 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>23,24 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	z vlnitého plechu na oceľových alebo drevených zvlakoch	115,80m <sup>2</sup>	611	20,28 €/m
4.	<b>Plotové vráta:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

Dĺžka plotu: 57,9 m  
 Pohľadová plocha výplne: 57,9\*2,0 = 115,80 m<sup>2</sup>  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 2,652$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,05$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie	1989	32	8	40	80,00	20,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(57,90m * 23,24 \text{ €/m} + 115,80m^2 * 20,28 \text{ €/m}^2 + 1ks * 249,12 \text{ €/ks}) * 2,652 * 1,05$	10 980,07
Technická hodnota	20,00 % z 10 980,07 €	2 196,01

### 2.2.2 Vodovodná prípojka

#### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod  
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
 Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie  
 Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1780/30,1260 = 59,09 €/bm  
 Počet merných jednotiek: 32 bm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 2,652$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,05$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1989	32	18	50	64,00	36,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	32 bm * 59,09 €/bm * 2,652 * 1,05	5 265,34
Technická hodnota	36,00 % z 5 265,34 €	1 895,52

**2.2.3 Prípojka kanalizácie****ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia  
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové  
Položka: 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 10 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CI} = 2,652$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,05$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie	1989	32	48	50	60,00	60,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	10 bm * 30,54 €/bm * 2,652 * 1,05	850,42
Technická hodnota	60,00 % z 850,42 €	510,25

**2.2.4 Prípojka elektriny****ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody  
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)  
Bod: 7.1. NN prípojky  
Položka: 7.1.j) káblková prípojka zemná Al 4\*16 mm\*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $445/30,1260 = 14,77 \text{ €/bm}$   
Počet káblov: 1  
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,86 €/bm  
Počet merných jednotiek: 64 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CI} = 2,652$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,05$



**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka elektriny	1989	32	18	50	64,00	36,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$64 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 2,652 * 1,05$	2 632,23
Technická hodnota	36,00 % z 2 632,23 €	947,60

**2.2.5 Plynová prípojka****ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 827 5 Plynovod  
 Kód KS: 2221 Miestne plynovody  
 Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)  
 Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$   
 Počet merných jednotiek: 10 bm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,652$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,05$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	1989	32	18	50	64,00	36,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,652 * 1,05$	392,91
Technická hodnota	36,00 % z 392,91 €	141,45

**2.2.6 Spevnená plocha****ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy  
 Kód KS: 2112 Miestne komunikácie  
 Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
 Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu  
 Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
 Počet merných jednotiek: 813 m<sup>2</sup> ZP  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,652$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,05$   
 Poškodenosť: 50 %

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha	1989	32	18	50	64,00	36,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	813 m <sup>2</sup> ZP * 8,63 €/m <sup>2</sup> ZP * 2,652 * 1,05	19 537,28
Východisková hodnota poškodenej stavby	813 m <sup>2</sup> ZP * 8,63 €/m <sup>2</sup> ZP * 2,652 * 1,05 * (1 - 50 / 100)	9 768,64
Technická hodnota	36,00 % z 9 768,64 €	3 516,71

Poškodenosť stavby:  $(19\,537,28 - 9\,768,64) / 19\,537,28 * 100\% = 50,00\%$ **2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Admin. budova s.č. 1102, na p.č. 12781/265, k.ú. Nové Mesto	122 554,50	35 406,00
Umývarka s.č. 1102, na p.č. 12781/266, k.ú. Nové Mesto	96 158,29	19 231,66
Dielňa s.č. 1102, na p.č. 12781/267, k.ú. Nové Mesto	77 926,46	15 585,29
Garáž s.č. 1102, na p.č. 12781/268, k.ú. Nové Mesto	48 897,77	9 779,55
Sklad s.č. 1102, na p.č. 12781/270, k.ú. Nové Mesto	63 198,39	12 637,68
Oplotenie	10 980,07	2 196,01
Vodovodná prípojka	5 265,34	1 895,52
Prípojka kanalizácie	850,42	510,25
Prípojka elektriny	2 632,23	947,60
Plynová prípojka	392,91	141,45
Spevnená plocha	9 768,64	3 516,71
<b>Celkom:</b>	<b>438 615,02</b>	<b>101 847,72</b>

**3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Budovy s.č. 1102****a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Obec Bratislava je najväčším a súčasne hlavným mestom Slovenskej republiky a spadá do Bratislavského kraja. Je to sídlo vlády, prezidenta a parlamentu, centrum kultúry a vzdelanosti, sídlo univerzít, centrum histórie a umenia, ako aj biznisu, mesto pracovných príležitostí a nákupných možností, zábavy a služieb. V meste je vybudovaná kompletná technická infraštruktúra. Má medzinárodnú vlakovú, autobusovú i leteckú dopravu. V rámci mesta prenáva mestská hromadná doprava, ktorá spája jednotlivé okresy a mestské časti. Bratislava má päť okresov a 17 mestských častí. Podľa štatistických údajov z roku 2004 má Bratislava v súčasnosti 426 tisíc obyvateľov a rozlohu 367,6 km<sup>2</sup>. Leží v nadmorskej výške od 126 m n. m. (Čunovo) po 514 m n. m. (Devínska Kobyla). Jedným z okresov je aj Bratislava III. Má rozlohu 74,67 km<sup>2</sup>, žije tu 63 081 obyvateľov a priemerná hustota zaľudnenia je 845 obyvateľov na km<sup>2</sup> (údaje k 31. 12. 2014). Nachádza sa v severovýchodnej časti Bratislavy a svojou veľkosťou aj počtom obyvateľov je druhým najmenším okresom bratislavským okresom. Na jeho území sa nachádzajú 3 mestské časti - Nové Mesto, Rača, Vajnory. **Nové Mesto** je mestská časť Bratislavy ležiaca v okrese Bratislava III. Zaberá severovýchodnú časť Bratislavy a jeho územie tvorí na severe a severozápade horský masív Malých Karpát a na severovýchode a juhu nížinné územie Podunajskej roviny, ležiace medzi úpäťm pohoria a bývalým ramenom Dunaja. V mestskej časti sa nachádza prvé moderné nákupné centrum na Slovensku - Polus City Center. Je to časť s obchodnou a obytnou zástavbou sídliskového charakteru s občianskou vybavenosťou. Lokalita má výbornú prístupnosť do centra mesta po ulici Račianska alebo Vajnorská.

Ohodnocované stavby sa nachádzajú v zastavanom území obce, na ulici Zátiašie, v zástavbe existujúcich skladových a prevádzkových budov. V tesnej blízkosti budov prechádza železničná trať. V širšom okolí sa nachádzajú rodinné domy, bytové domy a občianska vybavenosť. Dopravné spojenie s centrom je vyhovujúce, autom do 10 minút, v

závislosti od dopravnej situácie a do 5 minút pešej chôdze je najbližšia zástavka MHD. V dosahu do 15 min. autom je letisko M. R. Štefánika a osobný prístav na Dunaji, v dosahu do 5 minút autom je železničná stanica a autobusová stanica. Pripravenosť inžinierskych sietí v okolí je dostatočná, reprezentovaná verejnou kanalizáciou, vodovodom, plynom a elektrickou energiou.



#### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Využitie nehnuteľnosti je v čase obhliadky dané skutkovým stavom, pre administratívne a skladovacie účely. Iné využitie sa v súčasnosti nepredpokladá.

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

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností z LV č. 1226, k.ú. Nové Mesto, sa k termínu ohodnotenia neviazali k nehnuteľnosti ťarchy. V zmysle stavebného povolenia Zn. OVaÚP-327.6-1930/1986-Ja-G-25, zo dňa 23.6.1986 bola stavba povolená ako dočasná do roku 1995. Ohodnocované stavby sa nachádzajú na pozemku iného vlastníka, pričom na LV č. 1226 nie je zapísané právo stavby na týchto pozemkoch.

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v intenciách odporúčaného intervalu pre ostatné nebytové budovy a stavby na území Bratislavy, podľa metodiky USI Žilina, ktorý považujem za aplikovateľný aj v súčasnom období pre stavbu daného druhu a účelu využitia. Trh s nehnuteľnosťami obdobného typu považujem za nižší. Stavby sú v pomerne zlom technickom stave, hlavne vplyvom zanedbanej údržby, s nutnosťou komplexnej rekonštrukcie. Pracovná príležitosť je vzhľadom na polohu v hl. meste Bratislava dobrá, nezamestnanosť do 10%. V okolí stavieb je priemerná hustota obyvateľstva, malopodlažné bytové domy, rodinné domy a výrobné-obslužné areály. Terén pod stavbami je rovinný. V okolí nehnuteľností sa nachádzajú prípojky IS - voda, kanalizácia, plyn, elektrina. Dopravu v okolí nehnuteľnosti hodnotím ako pre Bratislavu dostupnú a kompletnú, t.j. železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava. V meste Bratislava sa nachádza kompletná občianska

vybavenosť. V danom mieste je zvýšená hlučnosť vplyvom blízkej železničnej trate. Pozemok pod stavbami nepatrí vlastníčkovi stavieb, preto nepredpokladám ďalšiu možnosť rozšírenia zástavby na pozemku. Nehnutelnosti sú v zlom technickom stave bez výnosu.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,5

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

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

#### Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	Koef.	Váha	Výsledok $K_{poh} \cdot V_i$
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b> dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,050	13	0,65
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b> časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,500	30	15,00
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľnosti</b> nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,275	8	2,20
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b> stredná výroba a sklady bez výrazne negatívnych vplyvov na okolie, susedstvo ciest I-IV tr. s kamiónovou a nákladnou dopravou s pod.	IV.	0,275	7	1,93
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b> bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,500	6	3,00
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b> veľmi nevhodný - obchodný a prevádzkový objekt vybudovaný z ložných stavieb bez výraznejšej prestavby a rekonštrukcie	V.	0,050	10	0,50
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,000	9	9,00
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b> priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,000	6	6,00
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b> orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,500	5	2,50
10	<b>Konfigurácia terénu</b> rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,500	6	9,00
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b> elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,000	7	7,00
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b> železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	1,500	7	10,50
13	<b>Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdravot., obchody, služby, kultúra)</b> krajský úrad, sídlo, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,500	10	15,00
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>	III.	0,500	8	4,00

15	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m <b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b> zvýšená hlučnosť a prašnosť a ďalšie exhalácie, alebo zápach	IV.	0,275	9	2,48
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnuteľ.</b> bez zmeny	III.	0,500	8	4,00
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b> žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,050	7	0,35
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b> nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,050	4	0,20
19	<b>Názor znalca</b> veľmi problematická nehnuteľnosť	V.	0,050	20	1,00
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>94,30</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 94,3 / 180$	0,524
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 92\ 640,18 \text{ €} * 0,524$	48 543,45 €

## 4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Príslušenstvo

### 4.1 STAVBY

#### 4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 4.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	$k_{PDI}$	Váha $v_i$	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b> dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,030	13	0,39
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b> časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,300	30	9,00
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b> nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,165	8	1,32
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>	IV.	0,165	7	1,16

	stredná výroba a sklady bez výrazne negatívnych vplyvov na okolie, susedstvo ciest I-IV tr. s kamiónovou a nákladnou dopravou s pod.				
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b> bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b> veľmi nevhodný - obchodný a prevádzkový objekt vybudovaný z iných stavieb bez výraznejšej prestavby a rekonštrukcie	V.	0,030	10	0,30
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,600	9	5,40
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b> priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,600	6	3,60
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b> orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,300	5	1,50
10	<b>Konfigurácia terénu</b> rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,40
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b> elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,600	7	4,20
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b> železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	0,900	7	6,30
13	<b>Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b> krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	0,900	10	9,00
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b> les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,300	8	2,40
15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b> zvýšená hlučnosť a prašnosť a ďalšie exhalácie, alebo zápach	IV.	0,165	9	1,49
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b> bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b> žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,030	7	0,21
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b> nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,030	4	0,12
19	<b>Názor znalca</b> veľmi problematická nehnuteľnosť	V.	0,030	20	0,60
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>56,58</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 56,58 / 180$	0,314
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 9\,207,54 \text{ €} * 0,314$	2 891,17 €

## III. ZÁVER

### 1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a to: stavby s.č. 1102, na parc. č. 12781/265,266,267,268,270, k.ú. Nové Mesto, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III, na LV č. 1226.

### 2. ODPOVEDE NA OTÁZKY:

Pre ohodnotenie nehnuteľností je aplikovaná príloha číslo 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Výpočet všeobecnej hodnoty je urobený metódou polohovej diferenciacie. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb, ktorú vydala Žilinská univerzita v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3. Koefficient cenovej úrovne je použitý podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR k dátumu, ku ktorému je posudok vypracovaný.

### a) REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Budovy s.č. 1102</b>	
Admin. budova s.č. 1102, na p.č. 12781/265, k.ú. Nové Mesto	18 552,74
Umývarka s.č. 1102, na p.č. 12781/266, k.ú. Nové Mesto	10 077,39
Dielňa s.č. 1102, na p.č. 12781/267, k.ú. Nové Mesto	8 166,69
Garáž s.č. 1102, na p.č. 12781/268, k.ú. Nové Mesto	5 124,48
Sklad s.č. 1102, na p.č. 12781/270, k.ú. Nové Mesto	6 622,14
<b>Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Budovy s.č. 1102</b>	<b>48 543,45</b>
<b>Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Príslušenstvo</b>	
Oplotenie	689,55
Vodovodná prípojka	595,19
Prípojka kanalizácie	160,22
Prípojka elektriny	297,55
Plynová prípojka	44,42
Spevnená plocha	1 104,25
<b>Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Príslušenstvo</b>	<b>2 891,17</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny</b>	<b>51 434,62</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>51 400,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Päťdesiatjedentisícštyristo Eur</b>	

V Bratislave, dňa 23.02.2021



  
Ing. Marcel Šmotlák, PhD.

## IV. PRÍLOHY

P.č.	Doklad	Počet strán
1.	Objednávka č. 46/2021 zo dňa 9.2.2021.	2
2.	Stavebné povolenie Zn. OVaÚP-327.6-1930/1986-Ja-G-25, zo dňa 23.6.1986.	7
3.	Záznam č. 37/21/89/I., Ing. Sý, zo dňa 13.10.1989.	1
4.	Potvrdenie Zn.: 98/7792-150/151-EDA, zo dňa 18.6.1998.	1
5.	List vlastníctva č. 1226 - informatívny, vytvorený z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností dňa 19.02.2021.	2
6.	Kópia katastrálnej mapy - informatívna, vytvorená z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností zo 19.02.2021.	1
7.	Projektová dokumentácia v rozsahu pôdorysy, pohľady, rezy.	5
8.	Fotodokumentácia technického stavu a vybavenia nehnuteľností.	3
<b>Spolu:</b>		<b>22</b>





**MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - NOVÉ MESTO**  
**MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA - NOVÉ MESTO**  
 Junácka č. 1, 832 91 Bratislava 3

Dodávateľ:  
**Šmotlák Marcel Ing. PhD.**  
 Antona Floreka 1B  
 841 06 Bratislava

IČO: 47691204  
 DIČ: 1076579757

## Objednávka č. 46/2021

Predmet objednávky	Spolu
	EUR
V zmysle verejného obstarávania č. 3417/2020/IVO/HOMJ a Rámcovej zmluvy č. ÚEZ 52/2020 si objednávame: Vypracovanie znaleckého posudku za účelom stanovenia všeobecnej hodnoty stavieb v k.ú. Nové Mesto, evidovaných na LV č. 1226: 1/ stavba so súpisným číslom 1102 postavená na pozemku registra "C" KN parc. č. 12781/265 2/ stavba so súpisným číslom 1102 postavená na pozemku registra "C" KN parc. č. 12781/266 3/ stavba so súpisným číslom 1102 postavená na pozemku registra "C" KN parc. č. 12781/267 4/ stavba so súpisným číslom 1102 postavená na pozemku registra "C" KN parc. č. 12781/268 5/ stavba so súpisným číslom 1102 postavená na pozemku registra "C" KN parc. č. 12781/270  termín dodania: 7 dní splatnosť: 30 dní k číslu spisu: 168/2021	
<b>SPOLU</b>	<b>1800.00</b>
Presná adresa a PSČ odberateľa, ktorému má byť faktúra zaslaná	Mestská časť Bratislava - Nové Mesto Junácka 1 832 91 Bratislava 3
Dodacia lehota	do 7 dní
Splatnosť	14 dní od doručenia faktúry

Číslo objednávky uvádzajte vo faktúre.

Predmet objednávky je rozpočtovo krytý.

Pracovník zodpovedný za vystavenie objednávky, zabezpečenie kontroly a za prevzatie objednávky: Kozáková Zuzana Mgr.

Meno a priezvisko: **Kozáková Zuzana Mgr.**

Telefónne číslo: 02/49253138

E-mail: zuzana.kozakovaa@banm.sk

☎/fax  
 02/49 253 111  
 02/45 529 459  
 e-mail: [banm@banm.sk](mailto:banm@banm.sk)  
 www.banm.sk

Bankové spojenie  
 Príma banka Slovensko, a. s.

Číslo účtu  
 SK08 5600 0000 0018 0034 7007

IČO  
 00603317

DIČ  
 2020887385

Stránkové dni  
 Pondelok 8<sup>00</sup> - 12<sup>00</sup> 13<sup>00</sup> - 17<sup>00</sup>  
 Streda 8<sup>00</sup> - 12<sup>00</sup> 13<sup>00</sup> - 17<sup>00</sup>  
 Piatok 8<sup>00</sup> - 12<sup>00</sup>



**MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - NOVÉ MESTO**  
**MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA - NOVÉ MESTO**  
 Junácka č. 1, 832 91 Bratislava 3

Dátum vystavenia: 9.2.2021

Základná finančná kontrola podľa zák. č. 357/2015 Z.z. a Smernice IRP 30 2019 05 17 SM 17:

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - NOVÉ MESTO  
 Miestny úrad Bratislava  
 Junácka 1, 832 91 Bratislava

Zamestnanec zodpovedný za vystavenie objednávky			Starosta		
Vo finančnej operácii alebo jej časti JE/NIE-JE <sup>1)</sup> možné pokračovať.			Vo finančnej operácii alebo jej časti JE/NIE-JE <sup>1)</sup> možné pokračovať.		
<i>Mgr. ZUZANA URBANOVÁ</i>	<i>9.2.2021</i>	<i>[Podpis]</i>	<i>Mgr. RUDOLF KESY</i>		<i>[Podpis]</i>
Meno a priezvisko zamestnanca	Dátum	Podpis	Meno a priezvisko starostu	Dátum	Podpis

Vysvetlivky:

1) nehodiace sa prečiarknite

☎/fax

02/49 253 111

02/45 529 459

e-mail: [banm@banm.sk](mailto:banm@banm.sk)

[www.banm.sk](http://www.banm.sk)

Bankové spojenie

Prima banka Slovensko, a. s.

Číslo účtu

SK08 5600 0000 0018 0034 7007

IČO

00603317

DIČ

2020887385

Stránkové dni

Pondelok 8<sup>00</sup> - 12<sup>00</sup> 13<sup>00</sup> - 17<sup>00</sup>

Streda 8<sup>00</sup> - 12<sup>00</sup> 13<sup>00</sup> - 17<sup>00</sup>

Piatok 8<sup>00</sup> - 12<sup>00</sup>

Obvodný národný výbor verejných prospešných služieb Bratislava III.	
Dňa: - 2. VII 1986	
Číslo: 792	Prílohy:

KARLIK.

Obvodný národný výbor Bratislava III, Vajnorská ul.č.1, 832 29  
odbor výstavby a územného plánovania

Značka: OVaÚP-327.6-1930/1986-Ja-G-25 Bratislava, 23.6.1986

Vec: Dopravné stredisko Verejno-prospešných služieb  
Bratislava III pre stavebníka Odboru výstavby a územného  
plánovania ObNV Bratislava III - akcia "2"

### R o z h o d n u t i e

Odbor výstavby a územného plánovania Obvodného národného výboru Bratislava III, ako príslušný stavebný úrad I. stupňa, podľa ustanovenia § 117 ods.3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku /v ďalšom "stavebný zákon"/, na žiadosť Odboru výstavby a územného plánovania Obvodného národného výboru Bratislava III - akcia "2", Vajnorská ul. č. 1, v zmysle ustanovenia § 60 citovaného zákona, po preskúmaní predloženej dokumentácie, po vykonanom ústnom konaní a miestnom zisťovaní podľa §§ 60 až 65 stavebného zákona a §§ 25 až 27 vyhlášky č. 85/1976 Zb., ako aj príslušných ustanovení zákona čísla 71/1967 Zb. o správnom poriadku, vydáva toto

### s t a v e b n é p o v o l e n i e :

Žiadateľovi - Odboru výstavby a územného plánovania Obvodného národného výboru Bratislava III - akcia "2" sa povoľuje výstavba Dopravného strediska Verejno-prospešných služieb Bratislava III na Zátíší, podľa predloženej a schválenej dokumentácie, na pozemku parc. č. 12781/6 a 12780/1, kat. územie Bratislava - Nové mesto s týmito podmienkami pre realizáciu, prípadne pre užívanie a odstránenie stavby:

1. Schválená dokumentácia pozostáva z jedностupňového projektu a tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia.
2. Stavba sa osadí presne podľa zakreslenia na situačnom pláne, ktorý je súčasťou schválenej dokumentácie. Pred začatím stavby /zmien stavby, terénnych úprav, ťažobných prác na povrchu/ musí stavebník zabezpečiť vytýčenie jej priestorovej polohy

orgánmi a organizáciami na to oprávnenými, alebo zodpovedným geodetom /§ 78 stavebného zákona/.

3. So stavbou možno započat' až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia. Stavebné povolenie stráca platnosť, ak sa so stavbou nezačalo do dvoch rokov odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť /§ 67 stavebného zákona/, pokiaľ stavebný úrad na opodstatnenú žiadosť stavebníka neurčil dlhšiu lehotu.
4. Na ochranu životného prostredia, /záujmov spoločnosti, sa určujú tieto podmienky: na stavenisku udržiavať čistotu a poriadok.
5. Bez osobitného povolenia stavebného úradu stavebník sa nesmie odchýliť od schválenej projektovej dokumentácie.
6. Dozor nad vykonávaním stavebných prác na stavbe bude robiť Licher Jaroslav, pracovník oddelenia úseku realizácie - Odbor výstavby a územného plánovania ObNV Bratislava III, akcia "Z", Vajnorská ul. č. 1.
7. Stavebník je povinný mať na stavbe schválenú projektovú dokumentáciu a viesť o stavebných prácach stavebný denník (jednoduchý záznam o stavbe).
8. Počas stavebných prác musí stavebník urobiť opatrenia v zmysle pokynov B1-B6 Ministerstva stavebníctva SSR, vydaných na zaisťovanie bezpečnosti a ochrany zdravia pracujúcich.
9. Stavebník a organizácia, uskutočňujúca stavbu alebo zabezpečujúca jej prípravu, alebo vykonávajúca iné práce podľa stavebného zákona, nález kultúrne cenných predmetov, detailov stavby, alebo chránených častí prírody, ako aj archeologických nálezov ihneď ohlásí stavebnému úradu a orgánu štátnej pamiatkovej starostlivosti, prípadne archeologickému ústavu alebo orgánu štátnej ochrany prírody a urobí nevyhnutné opatrenia, aby sa nález nepoškodil alebo nezničil, pokiaľ o ňom nerozhodne stavebný úrad po dohode s príslušným orgánom.
10. Stavba musí byť úplne dokončená odo dňa právoplatnosti stavebného povolenia do 12/86.

11. Stavebník je povinný na viditeľnom mieste stavbu označiť štítkom /§ 27 ods.3,2 vyhlášky č. 25/1976 Zb./ s týmito údajmi:

- a/ označenie stavby
- b/ označenie stavebníka /investora/
- c/ kto stavbu realizuje
- d/ kto a kedy stavbu povolil
- e/ termín začatia a dokončenia stavby
- f/meno zodpovedného stavbyvedúceho.

12. Stavba sa povoľuje ako dočasná.

Dočasná stavba sa povoľuje do roku 1995.

13. Po uplynutí tejto doby je stavebník povinný dočasnú stavbu odstrániť na vlastné náklady, bez nároku na náhradu.

14. Stavebník je povinný dbať na to, aby pri uskutočňovaní stavebných prác nedošlo k spôsobeniu škôd na cudzích nehnuteľnostiach a majetku.

15. Dokončenú stavbu, alebo jej časť spôsobilú na samostatné užívanie možno užívať len na základe kolaudačného rozhodnutia - § 76 stavebného zákona.

16. Stavebník je povinný dodržiavať tieto podmienky dotknutých organizácií a štátnych orgánov:

A. Podmienky Mestskej správy komunikácií zo dňa 5.5.1986:

- 1. Stavba bude mať dočasný charakter a prístupovú komunikácia zostane v správe investora, resp. užívateľa.
- 2. V zmysle cestného zákona v úplnom znení vyhlásenom pod č. 55/1984 Zb. je stavebník povinný počas stavby udržiavať čistotu na stavbou znečistených komunikáciách a verejných priestranstvách a výstavbu zabezpečiť bez porušenia plynulosti a bezpečnosti cestnej a pešej premávky.

B. Podmienky odberu poľnohospodárstva, lesného a vodného hospodárstva NVB zo dňa 28.5.1986:

- 1. Odber pitnej vody z verejného vodovodu je možný len na hygienické a sociálne účely, na ostatné účely je potrebný odber vody zo studne,

2. Rozvody vody pitnej a úžitkovej nesmú byť navzájom prepojené
3. Odpadové vody z umývania áut vypúšťané do verejnej kanalizácie musia byť vyčistené na stupeň stanovený kanalizačným poriadkom pre hl. mesto SSR Bratislavu
4. Miesto napojenia na verejný vodovod a kanalizáciu musí byť odsúhlasené VaK
5. Ďalší stupeň projektovej dokumentácie so zohľadnenými vyššie uvedenými pripomienkami a predpísanými náležitosťami žiadame predložiť na vodoprávne prerokovanie v zmysle ustanovenia zákona o vodách
6. K PÚ je potrebné predložiť evidenčný list vodohospodárskej evidencie do 31.5.1986 /tlačivo obdržíte na odbore FLaVH NVB u Ing. Regentíka/.

C. Podmienky Krajskej vojenskej ubytovacej a stavebnej správy zo dňa 17.3.1986:

Vyjadrenie platí za predpokladu, že nedôjde ku zmenám v hlavných parametroch stavby /situovanie, zvýšenie objektov, rozsah a podobne./

Investor je povinný doručiť všetky ďalšie stupne projektu v odpise všetkým ďalším orgánom a organizáciám, ktoré budú na akcii zainteresované, aby sa zabránilo ďalšiemu prerokovaniu.

D. Podmienky Západoslovenských plynárenských závodov zo dňa 15.5.1986:

1. NTL prípojka nebude vedená cez areál Stavingu
2. Realizáciu NTL prípojky žiadame prevádzať podľa ČSN 38 6411 a 73 6005.

E. Podmienka Odboru dopravy NVB zo dňa 15.4.1986:

Dopravné napojenie a prípojky inžinierskych sietí posúladiť priestorovo a časovo s realizáciou komunikácie Zátiašie - ul. Februárového víťazstva.

- F. Podmienka Odboru miestneho hospodárstva, dopravy a poľnohospodárstva ObNV Bratislava III zo dňa 7.4.1986:

Nesúhlasíme s bodom 1.15. strana 10 Sprievodnej správy. Pred začatím stavby prístupovej cesty bude nutné vyzvať užívateľov garáží, aby garáže uvoľnili, nakoľko počas realizácie stavby nebude možný prístup do garáží. Je potrebné realizovať stavbu tak, aby garáže mohli byť v užívaní z dôvodov ochrany súkromného majetku, ako i nedostatočného množstva parkovacích priestorov v okolí ul. Zátiašie.

- G. Podmienky Vodární a kanalizácií zo dňa 11.4.1986:

Organizácia s výstavbou strediska súhlasí a k predloženým dokumentáciám dáva nasledovné stanovisko:

Vodovod - s odberom pitnej vody z ulice Zátiašie nesúhlasíme. Odber vody žiadame riešiť prípojkou DN 1/2 z verejného vodovodu DN 150 vo Vajnorskej ulici. Vodomerňú šachtu žiadame situovať max. 10 m od verejného vodovodu v nespevnenej ploche.

Odber úžitkovej vody a požiarnej vody žiadame riešiť z vlastného zdroja. Úžitkový rozvod vody nesmie byť vzájomne prepojený s pitným vodovodom.

Kanalizácia - žiadame Vás, aby vypúšťané odpadové vody vyhovovali kanalizačnému poriadku hl. mesta SSR Bratislavy z hľadiska max. prípustných mier znečistenia. Zaústenie do kanalizačného zberača "C" žiadame riešiť revíznou šachtou vzdialenou od kanalizačného zberača na dĺžku kanalizačnej rúry. Ku kontrole správnosti zaústenia prípojok do verejných VH sietí žiadame prizvať pracovníkov strediska rozvodu vody a kanalizačnej prevádzky VaK.

- H. Podmienka Stavingu k.p. zo dňa 5.5.1986:

Žiadame, aby boli dodržané priestorové nároky podľa spracovanej štúdie súboru stavieb proj. strediskom Montostroj Banská Bystrica, nakoľko z priloženej situácie nie je jasné návaznosť staveniska pre výstavbu strediska dopravy SVPS a nášho VHS.

### O d ô v o d n e n i e :

Tunajší stavebný úrad po preskúmaní žiadosti stavebníka, doloženej predpísanou dokumentáciou a ďalšími požadovanými dokladmi vykonal dňa 19.6.1986 ústne konanie spojené s miestnym zisťovaním a prejednal žiadosť s ostatnými účastníkmi konania. Zistil pritom, že pozemok parc. č. 12781/6 a 12780/1, kat. územie Bratislava - Nové mesto je v správe Stavingu, na ktorom Odbor výstavby a územného plánovania ObNV Bratislava III - akcia "Z" hodlá realizovať Dopravné stredisko Verejno - prospešných služieb Bratislava III. Zistil, že stavba, jej umiestnenie je v súlade s územným rozhodnutím zo dňa 6.6.1986, číslo ÚPA-2006/326/86. Ďalej zistil, že k stavbe sa vyjadrili tieto dotknuté orgány štátnej správy: NVB - odbor poľnohospodárstva, lesného a vodného hospodárstva dňa 27.5.1986, Vodárne a kanalizácie dňa 17.4.1986, Odbor miestneho hospodárstva, dopravy a poľnohospodárstva ObNV Bratislava III dňa 7.4.1986, Odbor dopravy NVB dňa 15.4.1986, Odbor územného plánovania a architektúry NVB dňa 21.4.1986, Obvodný hygienik dňa 9.6.1986, Štát OD dňa 30.4.1986, NVB - oblasťné plánovanie dňa 4.4.1986, Zs. plynárenské závody dňa 15.5.1986, Krajské vojenská ubytovacia a stavebná správa dňa 17.3.1986, Zs. energetické závody dňa 11.4.1986, Oblastná správa diaľkových káblov dňa 24.4.1986, Riaditeľstvo telekomunikácií dňa 25.4.1986, Mestská správa komunikácií dňa 5.5.1986, Obvodná inšpekcia PO dňa 16.6.1986 a Staving k.p. dňa 5.5.1986.

Stavebný úrad dospel k záveru, že žiadateľ - Odbor výstavby a územného plánovania Obvodného národného výboru Bratislava III - akcia "Z", Vajnorská č. 1 spĺňa všetky podmienky pre vydanie stavebného povolenia, preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia.

### P o u č e n i e :

1. Proti tomuto rozhodnutiu môžu účastníci konania podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Odbor územného plánovania a architektúry Národného výboru hlavného mesta SSR Bratislavy, prostredníctvom tunajšieho odboru.



2. Stavebník je oprávnený začať stavebné práce, len keď mu stavebný úrad potvrdí na rozhodnutí jeho právoplatnosť a vykonateľnosť.
3. Stavebník sa upozorňuje, že ak stavbu bude realizovať v rozpore s týmto rozhodnutím, dopustí sa priestupku, ktorý sa potrestá pokutou až do 1 milióna Kčs, v zmysle § 106 ods.3 písmeno a, stavebného zákona.

Ďalej sa stavebník upozorňuje, že stavebný úrad si môže vyžiadať od orgánov Geodézie a kartografie kontrolu vykonaných vytyčovacích prác /bod 2 písmeno a, podmienok/ a ak sa zistia neisprávnosti, náklady na kontrolu nesie stavebník.

Stavebné povolenie a prípadné rozhodnutie o predĺžení jeho platnosti sú záväzné aj pre právnych zástupcov účastníkov konania.

O tom sa upovedomujú:

1. Žiadateľ: OVaÚP ObNV Bratislava III - akcia "Z", Vajnorská 1  
+ 1x potvrdená dokumentácia
2. Odbor územného plánovania a architektúry NVB
3. Finančný odbor ObNV Bratislava III
4. Stredisko geodézie a kartografie, Pekná cesta 15, Bratislava
5. Dozor: Licher Jaroslav, OVaÚP ObNV III - akcia "Z", Vajnorská 1
6. Obvodný hygienik, Osadná 8, Bratislava
7. Obvodná inšpekcia PO ObNV Bratislava III, Budyšínska 5
8. Vodárne a kanalizácie, Prešovská 48, Bratislava
9. Odbor MHDaP ObNV Bratislava III, Budyšínska 5
10. NVB - Odbor dopravy
11. Zs. plynárenské závody, Mlynské Nivy 46, Bratislava
12. Krajská vojenská ubytovacia a stavebná správa, Bratislava
13. NVB - Odbor poľnohospodárstva, lesného a vodného hospodárstva
14. Mestská správa komunikácií, Mlynské Nivy 37, Bratislava
15. Riaditeľstvo telekomunikácií, Jarcšova 1, Bratislava
16. Oblastná správa diaľkových káblov, Sliáčska 17, Bratislava
17. Zs. energetické závody, Hraničná 14, Bratislava
18. NVB - Oblastné plánovanie
19. Štáb CO mesta, Gajova č. 4, Bratislava
20. Staving k.p., Ružová dolina 8, Bratislava
21. Drevonáňa, Clementisa č. 10, Bratislava
22. Obvodná správa verejno-prospešných služieb, Malašova 20

Vedúca odboru výstavby  
a územného plánovania

Ing. Annamária Poláčiková



Vybavuje: Jánošová

Inšpektorát bezpečnosti práce pre hlavné mesto SSR Bratislavu  
Jozefská č. 6

č. 37/21/89/I., Ing. Sý

Bratislava 13.10.1989

Z á z n a m

o v'kone štátneho odborného dozoru podľa § 4 pís. a zákona č.174,  
Zb vykonaného dňa 13.10.1989 v organizácii Obvodná správa verejných  
prospešných služieb Bratislava III.

Previerku vykonal Ing. Stanislav Škora

Za organizáciu sa zúčastnili: Alojz Horník ved. dopravy

JUDr. Viliam Žákovič riaditeľ ObSV

Predmetom dozoru organizácii Obvodná správa verejnoprospešných  
služieb Bratislava III - Stredisko dopravy na Zátiaší 4, Bratislava  
bola nasledovná previerka zameraná na kontrolu odstránenia nedo-  
statkov, ktoré sa vyskytli pri kolaudácii stavby " Stredisko  
dopravy Verejnoprospešných služieb " a ktoré boli zapísané v Sta-  
novisku ku kolaudovanému objektu č. 1887/189/I.89/Ing.SI zo dňa

Pri previerke bolo zistené <sup>dva</sup> že z ôsmich nedostatkov-(body 4 a 5)  
neboli do termínu previerky odstránené.

Na uvedenú stavbu zatiaľ nebol vydaný kolaudačný rozhodnutie  
Kolaudačné rozhodnutie prebehne v prvej polovici mesiaca novembra

Vyjadrenie zástupcu organizácie JUDr Viliam Žákoviča, riaditeľa  
organizácie k zisteným skutočnostiam a spôsobu zisťovania:

Na uvedený záznamom v plnom rozsahu súhlasím

Obvodná správa verejných prospešných  
služieb

Bratislava III, Hlavná 607  
832 90 BRATISLAVA

12

JUDr Viliam Žákovič  
riaditeľ Ob SVPS

Ing Stanislav Škora  
inšpektor ŠOD

Rozdeľovník : 1x Ob SVPS III

Okresný úrad Bratislava III, Junácka ul. 1, 832 29 Bratislava  
Odbor životného prostredia

Zn.: 98/7792-150/151-EDA

Bratislava 12.6.1998

EKO-podnik verejnoprospešných služieb Bratislava	
Došlo:	- 7 -07- 1998
Číslo: 607	Prílohy: 0

✓ EKO podnik VPS  
Malásova ul. 20  
832 90 Bratislava

Vec: Potvrdenie

Okresný úrad Bratislava III, odbor životného prostredia obdržal Vašu žiadosť o vydanie kópie stavebného a kolaudačného rozhodnutia na stavbu "Dopravné stredisko verejnoprospešných služieb" na Zátiši.

V uvedenej veci Vám oznamujeme, že na vyššie uvedenú stavbu na parc.č. 12781/6, 12780/1 kat.oz. Nové Mesto bolo vydané stavebné povolenie pod č. OV.008-127-1986/26 dňa 23.6.1986 pre stavebníka Obvodný národný výbor Bratislava III akcia "Z" na dobu trvania do 31.12.1998.

Vzhľadom na to, že v našom dostupnom archívnom materiáli sa predmetné rozhodnutie nenachádza vydáva stavebný úrad toto potvrdenie.

Kolaudačné rozhodnutie na predmetnú stavbu v našej evidencii vydaných kolaudačných rozhodnutí nie je evidované.

OKRESNÝ ÚRAD

Mgr. Arch. Fedor Spiška  
vedúci odboru  
životného prostredia

Vybavuje: Eva Daňová

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky  
**VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ**

Okres: Bratislava III  
Obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO  
Katastrálne územie: Nové Mesto

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 19.02.2021  
Čas vyhotovenia: 11:56:19

**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1226**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

**PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
10403/ 1	4775	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	
10403/ 2	10440	ostatná plocha	37		1	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**Stavby**

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
1102	12781/265	15	admin.budova		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1102 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2108.					
1102	12781/266	20	umývarka		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1102 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2108.					
1102	12781/267	20	dielňa		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1102 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2108.					
1102	12781/268	7	garáže		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1102 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2108.					
1102	12781/269	7	garáže		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1102 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2108.					
1102	12781/270	1	sklad		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1102 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2108.					
3132	10403/ 1	14	mest.tržnica		1

Legenda:

Druh stavby:

20 - Iná budova

7 - Samostatne stojaca garáž

1 - Priemyselná budova

14 - Budova obchodu a služieb

15 - Administratívna budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

**ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, SR	1 / 1
IČO :		
Účastník právneho vzťahu:	Správca	
2	Mestská časť Bratislava-Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava, SR	/
IČO :		

**Tituly nadobudnutia LV:**

ZIADOST O ZAPIS ZO DNA 29.4.1996 C.EKO/410/96

ROZHODNUTIE C.III-3039/97 ZO DNA 6.3.1997

Žiadosť, rozhodnutie č.OVaÚP-327-3201/84-31

Žiadosť o zápis stavieb

Osvedčenie o vydržaní N 284/06 Nz 1634/07 zo dňa 15.01.07

**ČASŤ C: ŤARCHY**

Bez zápisu.

**Iné údaje:**

GP č. 82/06

**Poznámka:**

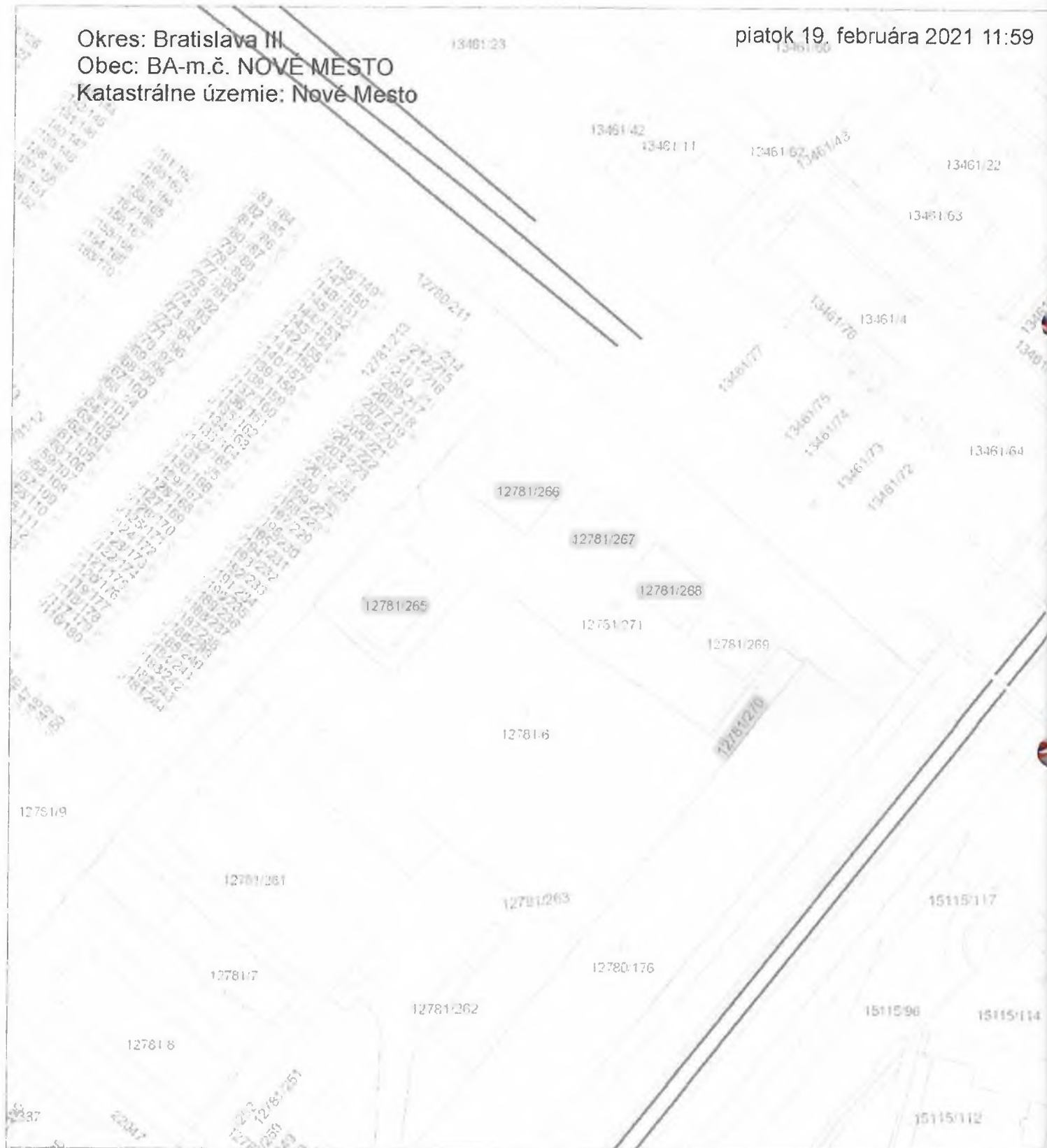
Bez zápisu.

# Informatívna kópia z mapy

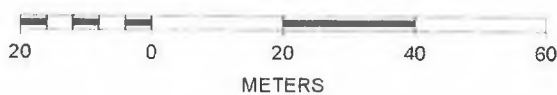
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava III  
Obec: BA-m.č. NOVE MESTO  
Katastrálne územie: Nové Mesto

piatok 19. februára 2021 11:59



SCALE 1 : 1 131



21 11:59

3481/22

83

13467

13481/1

13481/64

118/117

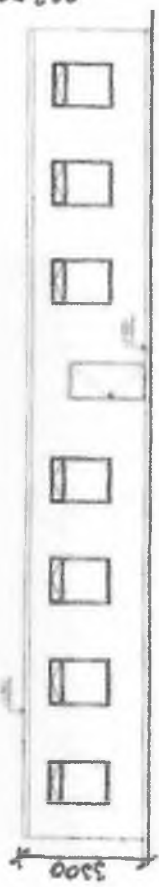
15115/114

15/112

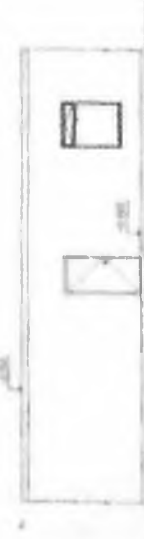
ADMIN. BUDOVA s.č. 1102 NA P.č. 12781/265



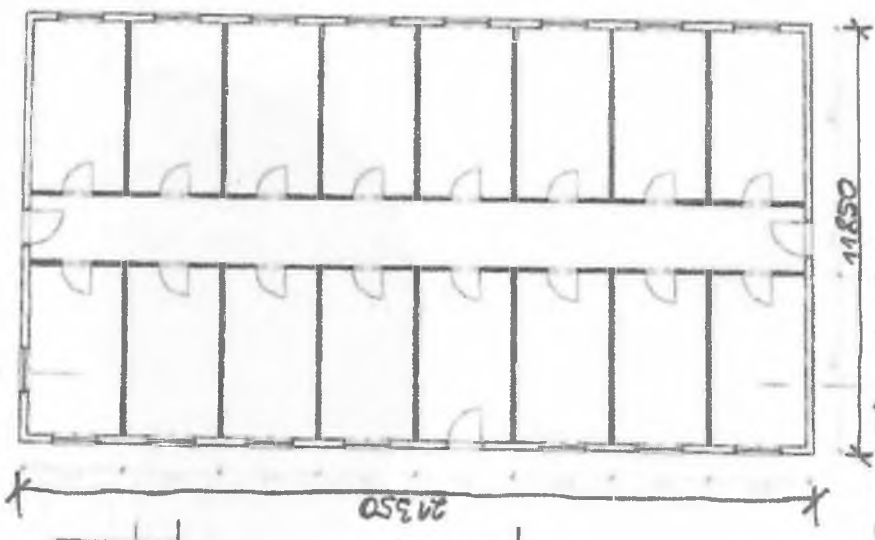
SO 008-POZDÍŽNY REZ  
1:100



SO 008-SZ POHLAD  
1:100



SO 008-SV POHLAD  
1:100

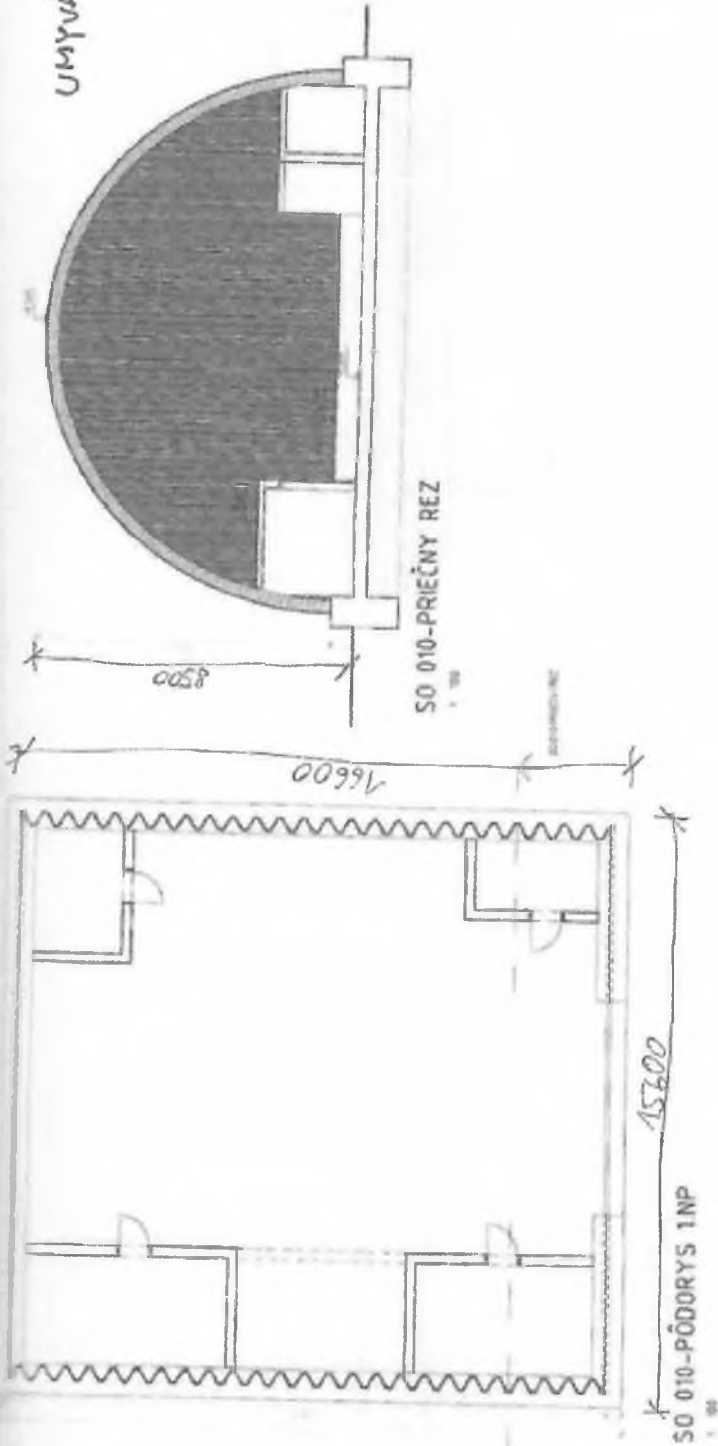


SO 008-PŮDORYS 1NP  
1:100




POLYFUNKČNÝ KOMPLEX ZÁTIŠIE PRÍPRAVA ÚZEMIA (PRÍLOHA K PROJEKTU)		Účastník: Ing. arch. Peter Čučkovič Ing. arch. Peter Čučkovič	Projektant: Ing. arch. Peter Čučkovič Ing. arch. Peter Čučkovič	Vypracoval: Ing. arch. Peter Čučkovič Ing. arch. Peter Čučkovič	Schválil: Ing. arch. Peter Čučkovič Ing. arch. Peter Čučkovič
A1: Architektonická úprava územia A2: Urbanistická úprava územia A3: Inžinierska úprava územia	SO 008 - PŮDORYS, POHLADY, REZY 1:100	ZAT: POS ASR: 008-01 00	DOKUMENTAČNÝ STADIUM:	DOKUMENTAČNÝ STADIUM:	DOKUMENTAČNÝ STADIUM:

UMYVÁRKA s.č. 1102 NA p.e. 12781/266




<b>POLYFUNKČNÝ KOMPLEX ZATISIE PRIPRAVA UZEMIA</b> <small>Objektová, Typová, Podrobná, Právná, Stavová, Projektová</small>	
<b>AV</b> <small>Architektonický Projekt</small> <small>Technická Úprava</small> <small>Právná Úprava</small>	<small>Ing. arch. Vladimír Čučelák</small>
<b>AV</b> <small>Architektonický Projekt</small> <small>Technická Úprava</small> <small>Právná Úprava</small>	<small>Ing. arch. Vladimír Čučelák</small>
<b>AV</b> <small>Architektonický Projekt</small> <small>Technická Úprava</small> <small>Právná Úprava</small>	<small>Ing. arch. Vladimír Čučelák</small>
<small>ZODNAMENÁVA S ÚLOHOU A POPISOM VE ŠPECIFIKAČNEJ STUDII</small>	
<small>SO 110 - VEŠTIBULOVÝ PRÍSTUPNÝ PŮDOR</small>	
<small>SO 110 - VEŠTIBULOVÝ PRÍSTUPNÝ PŮDOR</small>	
<small>SO 110 - VEŠTIBULOVÝ PRÍSTUPNÝ PŮDOR</small>	
ZAT	PCS 010 ASR 010-01 00
<b>SO 010 - PŮDORYS, POHLEDY, REZY</b>	
<b>1:100</b>	

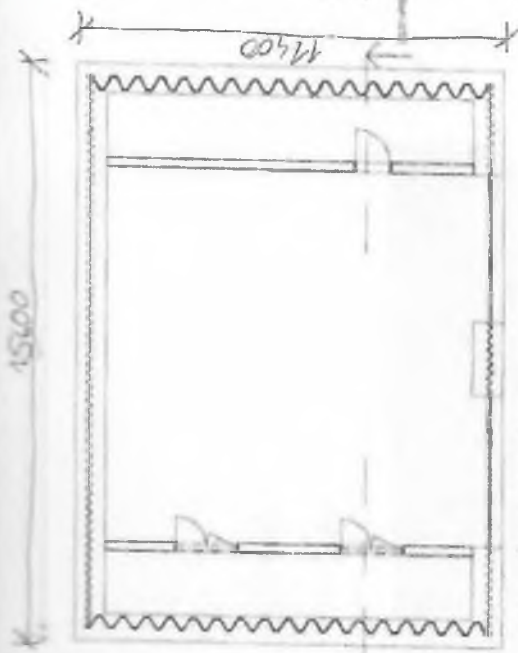


SO 010-JZ POHLAD

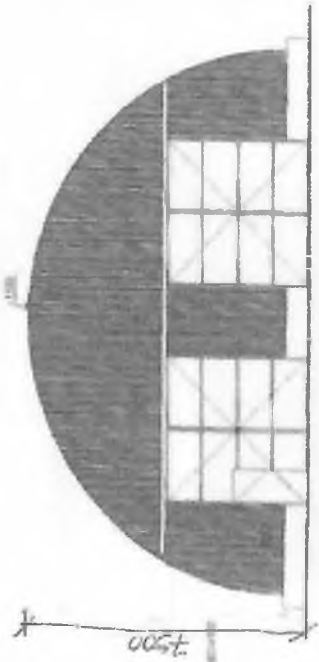
SO 010-JV POHLAD



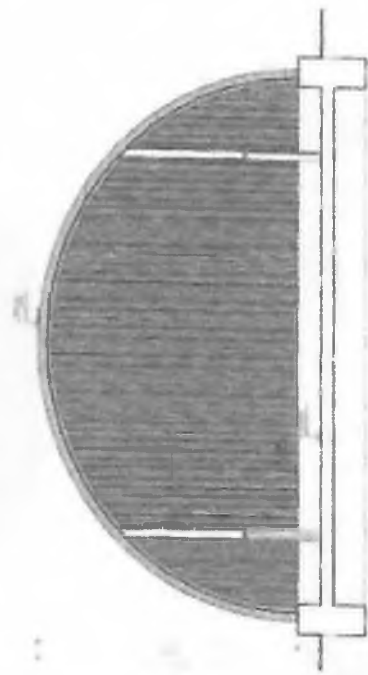
DIELŇA s.č. 1102 NA p.č. 12781/267



SO 011-PŮDORYS 1NP  
1:100



SO 011-JZ POHLED  
1:100



SO 011-PRIEČNY REZ  
1:100

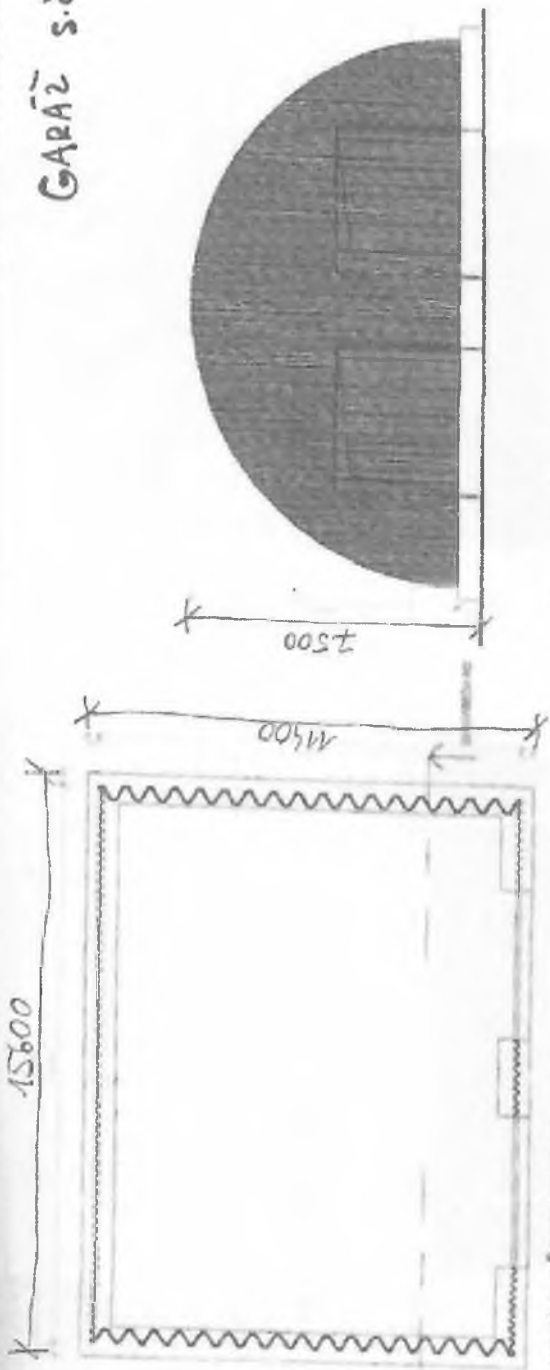


SO 011-JV POHLED  
1:100

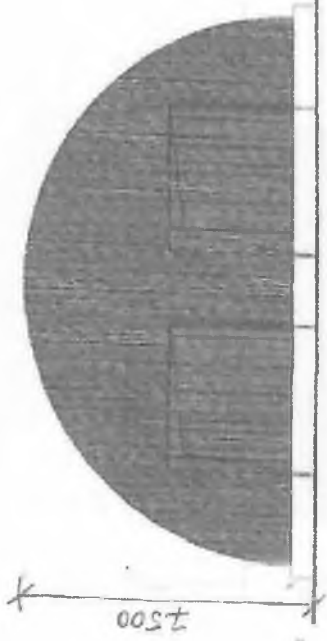



<b>POLYFUNKČNÝ KOMPLEX ZÁTIŠIE</b> <b>PRÍPRAVA ÚZEMIA</b>		Územný plán Územný plán Územný plán	Územný plán Územný plán Územný plán
<b>AS</b> Architektonická štúdia Územný plán	<b>AS</b> Územný plán Územný plán	<b>AS</b> Územný plán Územný plán	Územný plán Územný plán Územný plán
Dokumentácia k štádiu prípravy územia na účely územného plánovania		Územný plán Územný plán	Územný plán Územný plán
<b>SO 011 - PŮDORYS, POHLADY, REZY</b>		Územný plán Územný plán	Územný plán Územný plán
<b>ZAT</b>	<b>POS</b>	<b>011</b>	<b>ASR 011-01 00</b>
<b>1:100</b>		<b>1:100</b>	

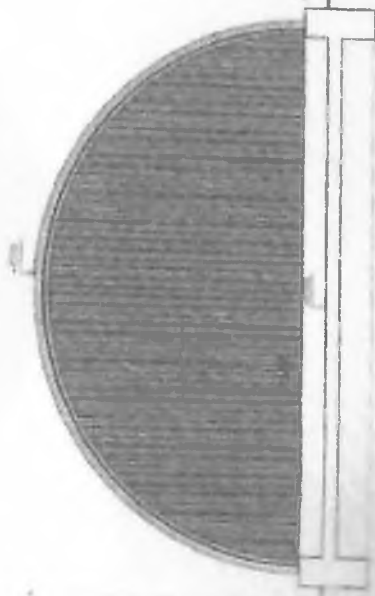
GARĀŽĒ S.Ā. 1102 NA P.Ā. 12781/268



SO 012-PĒDĒRĪS 1NP  
1:50



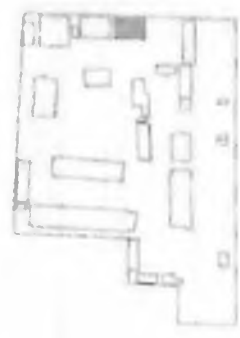
SO 012-JZ POĢĒAD  
1:50



SO 012-PĒRĪSĀ REZ  
1:50

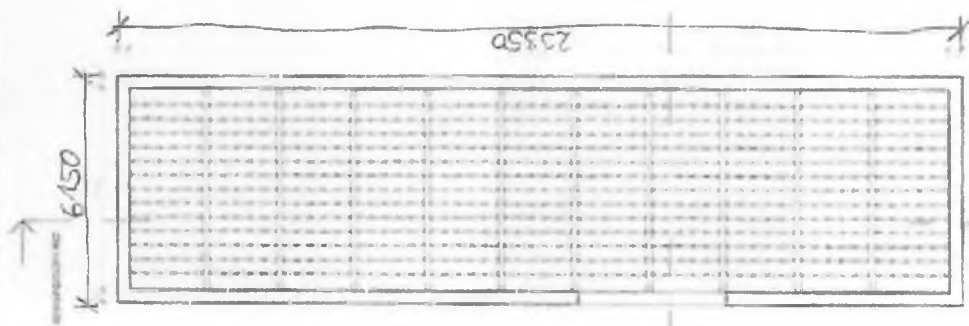


SO 012-JV POĢĒAD  
1:50

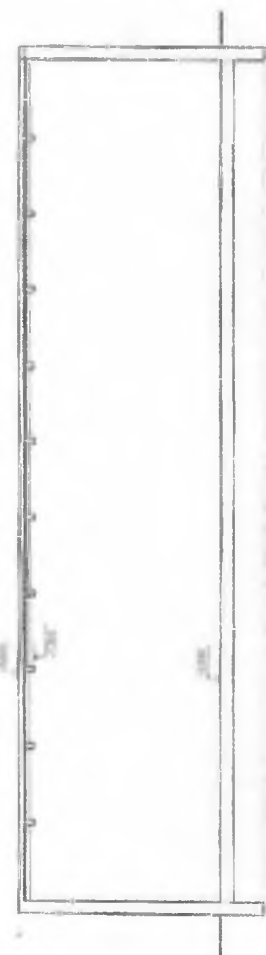



<b>POLYFUNKCĪNY KOMPLEKS ZATĪSĒ PĒPRAVA ĻĒZIEMĀ</b>		Projekta nosaukums: Projekta numurs: Projekta veids:
Mēroga nosaukums: Mēroga numurs: Mēroga veids:	Mēroga nosaukums: Mēroga numurs: Mēroga veids:	Mēroga nosaukums: Mēroga numurs: Mēroga veids:
Mēroga nosaukums: Mēroga numurs: Mēroga veids:	Mēroga nosaukums: Mēroga numurs: Mēroga veids:	Mēroga nosaukums: Mēroga numurs: Mēroga veids:
SO 012 - PĒDĒRĪS, POĢĒADĪ, REZĪ		Mēroga numurs: Mēroga veids:
ZATĪ	POS	ASR
012	012	012-01
00	00	00

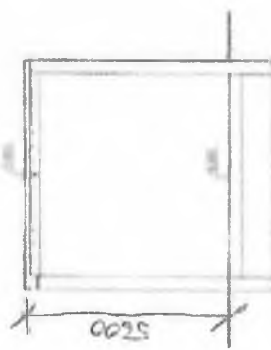
SKLAD s.č. 1102 NA PR. 12381/270



SO 013-SZ POHLAD

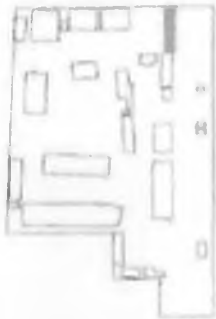


SO 013-PGZDŁŹNY REZ



SO 013-PRIEČNY REZ

SO 013-PŮDORYS 1NP




<b>POLYFUNKČNÝ KOMPLEX ZÁTIŠIE</b> <b>PRÍPRAVA ÚZEMIA</b>		1:100 1:100
<b>AN</b>	1:100 1:100	1:100 1:100
<b>AN</b>	1:100 1:100	1:100 1:100
<b>AN</b>	1:100 1:100	1:100 1:100
SO 013 - PŮDORYS A POHLEDY NA PŘÍPRAVU ÚZEMIA		1:100
SO 013 - PŮDORYS, POHLEDY, REZY		1:100
<b>ZAT</b>	<b>POS</b>	<b>013</b>
<b>ASR</b>		<b>013-01</b>
<b>00</b>		<b>00</b>

Fotodokumentácia



AB s.č. 1102, na p.č. 12781\_265



AB s.č. 1102, na p.č. 12781\_265



AB s.č. 1102, na p.č. 12781\_265



AB s.č. 1102, na p.č. 12781\_265



AB s.č. 1102, na p.č. 12781\_265



AB s.č. 1102, na p.č. 12781\_265



AB s.č. 1102, na p.č. 12781\_265



AB s.č. 1102, na p.č. 12781\_265



AB s.č. 1102, na p.č. 12781\_265



AB s.č. 1102, na p.č. 12781\_265



AB s.č. 1102, na p.č. 12781\_265



AB s.č. 1102, na p.č. 12781\_265

## Fotodokumentácia



AB s.č. 1102, na p.č. 12781\_265



AB s.č. 1102, na p.č. 12781\_265



AB s.č. 1102, na p.č. 12781\_265



AB s.č. 1102, na p.č. 12781\_265



AB s.č. 1102, na p.č. 12781\_265



AB s.č. 1102, na p.č. 12781\_265



Umývarka s.č. 1102, na p.č. 12781\_266



Umývarka s.č. 1102, na p.č. 12781\_266



Umývarka s.č. 1102, na p.č. 12781\_266



Umývarka s.č. 1102, na p.č. 12781\_266



Dielňa s.č. 1102, na p.č. 12781\_267



Dielňa s.č. 1102, na p.č. 12781\_267

## Fotodokumentácia



Dielňa s.č. 1102, na p.č. 12781\_267



Dielňa s.č. 1102, na p.č. 12781\_267



Dielňa s.č. 1102, na p.č. 12781\_267



Dielňa s.č. 1102, na p.č. 12781\_267



Garáž s.č. 1102, na p.č. 12781\_268



Garáž s.č. 1102, na p.č. 12781\_268



Garáž s.č. 1102, na p.č. 12781\_268



Sklad s.č. 1102, na p.č. 12781\_270



Sklad s.č. 1102, na p.č. 12781\_270



Sklad s.č. 1102, na p.č. 12781\_270



## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 370000 – Stavebníctvo, odvetviach 370901 – Odhad hodnoty nehnuteľností, 370100 – Pozemné stavby, pod evidenčným číslom 915371.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 81/2021.

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



Ing. Marcel Šmotlák, PhD.

