

Meno, adresa znalca:

Ing. Oto Pisoň, Vozová 6/10, 945 01 Komárno

tel: 0905 702 894

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo: 223/2020

Zadávateľ: Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava

Číslo objednávky: 223/2020 zo dňa 09.10.2020

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty slobodárne a ubytovne súp.č.3397 na parc.č.2641 vrátane príslušenstva, pozemku parc.č.2641, katastrálne územie Karlova Ves, obec BA-m.č.Karlova Ves, okres Bratislava IV, ako podklad pre právne úkony.

Počet strán (z toho príloh): 21 (11)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty slobodárne a ubytovne súp.č.3397 na parc.č.2641 vrátane príslušenstva, pozemku parc.č.2641, katastrálne územie Karlova Ves, obec BA-m.č.Karlova Ves, okres Bratislava IV,

2. Účel znaleckého posudku: Podklad pre právne úkony.

3. Dátum vyžiadania posudku: 09.10.2020

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 10.10.2020

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1 Dodané objednávateľom :

Objednávka 223/2020 (obj.č.:0309/20/EO) zo dňa 09.10.2020

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1712-čiastočný, zo dňa 05.10.2020, katastrálne územie Karlova Ves, obec BA-m.č.Karlova Ves, okres Bratislava IV.

Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 06.10.2020, katastrálne územie Karlova Ves, obec BA-m.č.Karlova Ves, okres Bratislava IV.

Projektová dokumentácia pôdorysy, rezy

Vek budovy

5.2 Obstarané znalcom :

Zameranie skutkového stavu

Fotodokumentácia

6 Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené

7.Použité predpisy :

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
 - Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
 - Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
 - Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
 - Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
 - STN 73 40 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov
 - Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy
 - Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb
 - Indexy cien stavebných prác, ŠÚ SR
 - Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
 - Zborník prednášok zo seminára k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z., 213/2017 Z.z., 282/2018 Z.z..
 - Ilavský, Nič, Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, MI Press Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ IV.štvrtrok 2020 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Identifikácia použitej metodiky:

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Ohodnotenie je v súlade s jej prílohou č.3. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko neboli znalcomi predložené podklady na výpočet touto metódou a stavba nie je schopná výnosu z dôvodu jej technického stavu. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

1.List vlastníctva č.1712 - čiastočný vytvorený cez katastrálny portál, zo dňa 05.10.2020, katastrálne územie Karlova Ves, obec BA-m.č.Karlova Ves, okres Bratislava IV.

A. Majetková podstata:

Pozemky:

parc.č.2641 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1129 m²

Stavby:

Slobodáreň a ubytovňa súp.č.33973 na parc.č.2641

B.Vlastníci:

1. v podiele 1/1 Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava, PSČ 820 05, SR
IČO:

Titul nadobudnutia

Zapísaný na LV č.1712 zo dňa 05.10.2020, ktorý je súčasťou prílohovej časti.

C. Tarchy:

Bez zápisu

D.Iné údaje:

Bez zápisu

c) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutkovým stavom: Poskytnutá dokumentácia bola porovnaná so skutkovým stavom. Zistené boli rozdiely. Právna dokumentácia nie je v súlade so skutkovým stavom. Oceňovaná stavba je zapísaná na LV č.1712 zo dňa 05.10.2020 a zakreslené v katastrálnej mape v zmysle skutkového stavu overeného obhliadkou. Potrebný je zápis zmeny účelu stavby (škola). Stavebné povolenie, Kolaudačné rozhodnutia neboli predložené. Predložená bola projektová dokumentácia (pôdorysy a rezy). Vek stavby bol vlastníkom poslaný.

d) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré sú v súlade s vlastníckymi dokladmi:

Stavby:

Slobodáreň a ubytovňa súp.č.33973 na parc.č.2641

Pozemky:

parc.č.2641 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1129 m²

e) Obhliadka a zameranie nehnuteľností :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 10.10.2020 za účasti zástupcu objednávateľa a znalca. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 10.10.2020.

f) Dátum rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu ohodnocovaných nehnuteľností:

10.10.2020.

g) Vymenovanie jednotlivých oceňovaných stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Neboli zistené.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Slobodáreň a ubytovňa súp.č.3397 na parc.č.2641

POPIS STAVBY

Stavba je dvojpodlažná podpivničená. Pôvodne slúžila ako slobodáreň a ubytovňa, potom ako škola na odbornú výučbu žiakov (cukrárska výroba). Nehnuteľnosť nebola v čase obhliadky využívaná na výučbu. Žiakov presúvali do iných učební z dôvodu statickej poruchy stavby a nutnosti sanácie strechy, stropov a časti obvodového nosného muriva. Nehnuteľnosť nebola v čase obhliadky schopná plniť nový účel zariadenia z dôvodu nevyhovujúceho technického stavu.

Základy sú betónové, nosný systém je murovaný z tehál v skladobnej hrúbke do 60 cm. Fasáda vápennocementová, vnútorné omietky sú vápennocementové hladké, podlahy z PVC a keramické, okná drevené dvojité. Strecha valbová, krov drevený s krytinou z pálenej škridle, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Elektrická inštalácia je svetelná a motorická - ističe. Údržba je nepravidelná, čo sa prejavilo na technickom stave stavby s nutnosťou riešiť komplexnú rekonštrukciu strechy, časti obvodového nosného muriva, stropov. Ak bude riešená statická porucha strechy komplexnou rekonštrukciou doporučujem zároveň komplexnú rekonštrukciu budovy výmenou vnútorných inžinierskych sietí, okien, stropov, podláh, sociálneho zázemia, vykurovania. Napojená je na inžinierske siete areálu, ktoré doporučujem z hľadiska životnosti rekonštruovať. Dôležité je posúdiť finančnú stránku rekonštrukcie a porovnať je s kompletnou sanáciou s možnosťou vybudovania novej budovy. Podľa zistenia má stavba 80 rokov, čomu nasvedčuje technické riešenie a stupeň opotrebenia. Na základe uvedeného znižujem životnosť na 90 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 32 budovy učební (tried) základných škôl

KS: 1263 Školy, univerzity a budovy na vzdelávanie

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

	Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy		
1129,00*0,35		395,15
Spodná stavba		
1129,00 *2,80		3 161,20
Vrchná stavba		
1129,00*3,75+1129,00*3,75		8 467,50
Zastrešenie		
1129*2,15/2		1 213,68
Obstavaný priestor stavby celkom		13 237,53

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

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

Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	1129	1129	Repr. 2,80		2,8
Nadzemné	2	1129,00	1129	Repr. 3,75		3,75
Nadzemné	3	1129,00	1129	Repr. 3,75		3,75

Priemerná zastavaná plocha: $(1129 + 1129 + 1129) / 3 = 1129,00 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(1129 * 2,8 + 1129 * 3,75 + 1129 * 3,75) / (1129 + 1129 + 1129) = 3,43 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 1129) = 0,9413$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,43) = 0,9122$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $c_{pi} * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	9,56
2	Zvislé konštrukcie	19,00	0,80	15,20	20,78
3	Stropy	11,00	0,50	5,50	7,51
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,10	0,60	0,82
5	Krytina strechy	2,00	0,10	0,20	0,27
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,50	0,50	0,68
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,80	5,60	7,65
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,70	2,10	2,87
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,73
10	Schody	3,00	1,00	3,00	4,10
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	4,10
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,80	4,00	5,46
14	Povrchy podláh	2,00	0,70	1,40	1,91
15	Vykurovanie	4,00	0,90	3,60	4,92
16	Elektroinštalácia	5,00	0,70	3,50	4,78
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,37
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,73
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,73
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,37
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,73
22	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,73
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	4,10
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,50	3,00	4,10
Spolu		100,00		73,20	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 73,20 / 100 = 0,7320$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 2,629$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 78,84 €/m^3 * 2,629 * 0,7320 * 0,9413 * 0,9122 * 0,939 * 1,05$$

$$VH = 128,4462 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Slobodáreň a ubytovňa súp.č.337 na parc.č.2641	1940	80	10	90	88,89	11,11

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	128,4462 €/m ³ * 13237,53 m ³	1 700 310,43
Technická hodnota	11,11 % z 1 700 310,43 €	188 904,49

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

a) Analýza polohy nehnuteľností: Nehnuteľnosti sa nachádzajú v Hlavnom meste SR Bratislava v mestskej časti Karlova Ves. Lokalita je považovaná za priemyselnú zónu, v zastavanom území mesta, s prístupom po spevnenej asfaltovej komunikácii. Mesto má cca 480000 obyvateľov, komplexnú sieť obchodov a služieb, nachádzajú sa tu ministerstvá, krajský a mestské úrady, kultúrne zariadenia, športové areály, pošty, materské, základné stredné a vysoké školy, vybudovaný je verejný vodovod, plynovod, kanalizácia, elektrický rozvod a telekomunikačná, káblová a teplotná sieť. Pracovné možnosti v meste sú výborné, nezamestnanosť je okolo 5%. Realitný trh je v oceňovanej časti mesta je slabý, o budovy oceňovaného charakteru je malý záujem zvlášť ak sú dlhodobo nevyužívané, poškodené a bez údržby. Miesto je zaťažené negatívnymi vplyvmi od blízkej automobilovej dopravy. V oceňovanej lokalite sa nevyskytujú zariadenia, ktoré by produkovali škodlivé exhaláty. V blízkosti sa nachádza mestská autobusová doprava cca 1.min.pešo a základné občianske vybavenie, jazda autom do centra cca 10.minút.

b) Analýza využitia nehnuteľností: Nehnuteľnosť nebola v čase obhliadky využívaná na výučbu. Žiakov presúvali do iných učební z dôvodu statickej poruchy stavby a nutnosti sanácie strechy, stropov a časti obvodového nosného muriva.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: Nehnuteľnosť nebola v čase obhliadky schopná plniť nový účel zariadenia z dôvodu nevyhovujúceho technického stavu. Nehnuteľnosti nie sú zaťažené ťarchami. Nie sú známe iné riziká spojené s využívaním nehnuteľností.

d) Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie: Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN...) vzhľadom na veľkosť a charakter sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie 0,60.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,6

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 _{PD1}	Váha v ₁	Výsledok k _{PD1} *v ₁
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,600	13	7,80
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,600	30	18,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,060	8	0,48
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,600	7	4,20

5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,600	6	3,60
6	Typ nehnuteľnosti veľmi nevhodný - radový dom s nevhodným dispozičným riešením.	V.	0,060	10	0,60
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,800	9	16,20
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,200	6	7,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,600	5	3,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,800	6	10,80
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,200	7	8,40
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,200	7	8,40
13	Obč. vybav. (úrad, škola, zdravot., obchody, služby, kultúra) krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,800	10	18,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,060	8	0,48
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,600	9	5,40
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ. rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,600	8	4,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,060	7	0,42
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,060	4	0,24
19	Názor znalca veľmi problematická nehnuteľnosť	V.	0,060	20	1,20
Spolu				180	119,22

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 119,22 / 180$	0,662
Všeobecná hodnota	$VSH_s = TH * k_{PD} = 188\,904,49 \text{ €} * 0,662$	125 054,77 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU****POPIS**

Pozemok je rovinatý, v zastavanom území mesta, prístupné po spevnenej verejnej komunikácii, s možnosťou napojenia na vodovod, plynovod, elektrickú rozvodnú sieť, verejnú kanalizáciu. V blízkosti sa nachádza mestská autobusová doprava cca 1.min. pešo a základné občianske vybavenie, jazda autom do centra cca 10.minút.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2641	zastavané plochy a nádvoría	1129	1129,00	1/1	1129,00

Obec: Bratislava
 Výhodisková hodnota: $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,50
k_v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	0,95
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,20
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,70
k_R koeficient redukujúcich faktorov	3. rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach	0,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 0,95 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,70 * 0,90$	3,9245
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,9245$	260,55 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 1\,129,00 \text{ m}^2 * 260,55 \text{ €/m}^2$	294 160,95 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Nehnutelnosť nebola v čase obhliadky využívaná na výučbu. Žiakov presúvali do iných učební z dôvodu statickej poruchy stavby a nutnosti sanácie strechy, stropov a časti obvodového nosného muríva. Nehnutelnosť nebola v čase obhliadky schopná plniť nový účel zariadenia z dôvodu nevyhovujúceho technického stavu. Nehnutelnosti nie sú zaťažené ťarchami. Nie sú známe iné riziká spojené využívaním nehnuteľnosti.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Slobodáreň a ubytovňa súp.č.3397 na parc.č.2641	125 054,77
Pozemky	
Ba m.č.Karlova Ves - parc. č. 2641 (1 129 m ²)	294 160,95
Všeobecná hodnota celkom	419 215,72
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	419 000,00

Slovom: Štyristodevät tisíc Eur



V Komárne dňa 10.10.2020

Ing. Oto Pisoň

IV. PRÍLOHY

Objednávka 223/2020 (obj.č.:0309/20/EO) zo dňa 09.10.2020

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1712-čiastočný, zo dňa 05.10.2020, katastrálne územie Karlova Ves, obec BA-m.č.Karlova Ves, okres Bratislava IV.

Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 06.10.2020, katastrálne územie Karlova Ves, obec BA-m.č.Karlova Ves, okres Bratislava IV.

Projektová dokumentácia pôdorysy, rezy

Vek budovy

Fotodokumentácia