

Meno, adresa znalca:  
Ing. Oto Pisoň, Vozová 6/10, 945 01 Komárno  
tel: 0905 702 894

# ZNALCKÝ POSUDOK

---

číslo: 223/2020

**Zadávatel':** Bratislavský samosprávny kraj, Saabinovská 16, 820 05 Bratislava

**Číslo objednávky:** 223/2020 zo dňa 05.10.2020

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty slobodárne a ubytovne súp.č.3397 na parc.č.2641 vrátane príslušenstva, pozemkovu 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):** ( )

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 2

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

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU****Rozpočtový ukazovateľ:**

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

**Koeficient konštrukcie:**

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

**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	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:**

3,43 m

$$(1129 * 2,8 + 1129 * 3,75 + 1129 * 3,75) / (1129 + 1129 + 1129) =$$

**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 [%]
<b>Konštrukcie podľa RU</b>					
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

<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>	<b>73,20</b>	<b>100,00</b>
--------------	---------------	--------------	---------------

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:

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

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

$$VH = 128,4462 \text{ €/m}^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
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 <sup>3</sup> * 13237,53 m <sup>3</sup>	1 700 310,43
Technická hodnota	11,11 % z 1 700 310,43 €	188 904,49

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

b) Analýza využitia nehnuteľností

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou

### 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 teplonosná 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 zriadenia z dôvodu nevyhovujúceho technického stavu. Nehnuteľnosti nie sú zaťažené t'archami. Nie sú známe iné riziká spojené s využívaním nehnuteľností.

**d) Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:** Priemerný koeficient polohovej diferenciacie 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 diferenciacie 0,60.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,6

**Určenie koeficientov polohovej diferenciacie 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 diferenciacie:**

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	$k_{PDI}$	Váha $v_I$	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_I$
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,600	13	7,80
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časť obce vhodná k bývaniu situovaná na okraji obce	III.	0,600	30	18,00
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,060	8	0,48
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>				
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,600	7	4,20
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,600	6	3,60
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b>				
	veľmi nevhodný - radový dom s nevhodným dispozičným riešením.	V.	0,060	10	0,60
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,800	9	16,20
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>				

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

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

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

**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 <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
2641	zastavané plochy a nádvoria	1129	1129,00	1/1	1129,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V<sub>HMJ</sub> = 66,39 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> 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 <sub>v</sub> 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 <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,20
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k <sub>Z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,70
k <sub>R</sub> 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	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,9245$	260,55 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHPOZ} = M * V_{SHMJ} = 1\,129,00 \text{ m}^2 * 260,55 \text{ €/m}^2$	<b>294 160,95 €</b>

# 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 muriva. Nehnutelnosť nebola v čase obhliadky schopná plniť nový účel zariadenia z dôvodu nevyhovujúceho technického stavu. Nehnutelnosti nie sú zaťažované ťarchami. Nie sú známe iné riziká spojené využívaním nehnuteľnosti.

## 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Slobodáreň a ubytovňa súp.č.337 na parc.č.2641	125 054,77
<b>Pozemky</b>	
Ba m.č.Karlova Ves - parc. č. 2641 (1 129 m <sup>2</sup> )	294 160,95
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>419 215,72</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>419 000,00</b>

**Slovom: Štyristodevätnásťtisíc Eur**

V Komárne dňa 10.10.2020

Ing. Oto Pisoň



## IV. PRÍLOHY

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA