

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

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo: 128/2022

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

Číslo objednávky: 128/2022 (obj.č.) zo dňa .

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku parc.č.3253/218, 3253/219, 3253/220 a garáží na parcelách, katastrálne územie Záhorská Bystrica, obec BA-m.č.Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV, ako podklad preprávkne úkony.

Počet strán (z toho príloh): 0

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.1.1 Garáž na parc.č.3253/218

POPIS STAVBY

Betónová prefabrikovaná garáž, predpoklad osadenia rok 1989 životnosť 60 rokov

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení
KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

| Podlažie | Začiatok užívania | Výpočet zastavanej plochy | ZP [m ²] | k _{ZP} |
|----------|-------------------|---------------------------|----------------------|-----------------|
| 1. NP | 1989 | 6,00*3,00 | 18 | 18/18=1,000 |

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

| Bod | Položka | Hodnota |
|-----|---|-------------|
| 2 | Základy a podmurovka | |
| | 2.3 bez podmurovky, iba základové pásy | 615 |
| 3 | Zvislé konštrukcie (okrem spoločných) | |
| | 3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie | 830 |
| 7 | Krytina na plochých strechách | |
| | 7.3 z asfaltových privarovaných pásov | 415 |
| 8 | Klmpiarske konštrukcie | |
| | 8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky) | 100 |
| | Spolu | 1960 |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

| | | |
|----|--|------------|
| 22 | Vráta | |
| | 22.4 plechové alebo drevené otváracie (1 ks) | 295 |
| | Spolu | 295 |

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,08$

| Podlažie | Výpočet RU na m ² ZP | Hodnota RU [€/m ²] |
|----------|---------------------------------|--------------------------------|
|----------|---------------------------------|--------------------------------|

1. NP (1960 + 295 * 1,000)/30,1260 74,85

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Podlažie | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| 1. NP | 1989 | 33 | 27 | 60 | 55,00 | 45,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | 74,85 €/m ² *18,00 m ² *3,043*1,08 | 4 427,82 |
| Technická hodnota | 45,00% z 4 427,82 | 1 992,52 |

2.1.2 Garáž na parc.č.3253/219

POPIS STAVBY

Betónová prefabrikovaná garáž, predpoklad osadenia rok 1989 životnosť 60 rokov

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení
KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

| Podlažie | Začiatok užívania | Výpočet zastavanej plochy | ZP [m ²] | k _{ZP} |
|----------|-------------------|---------------------------|----------------------|-----------------|
| 1. NP | 1989 | 6,00*3,00 | 18 | 18/18=1,000 |

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

| Bod | Položka | Hodnota |
|-----|---|-------------|
| 2 | Základy a podmurovka | |
| | 2.3 bez podmurovky, iba základové pásy | 615 |
| 3 | Zvislé konštrukcie (okrem spoločných) | |
| | 3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie | 830 |
| 7 | Krytina na plochých strechách | |
| | 7.3 z asfaltových privarovaných pásov | 415 |
| 8 | Klmpiarske konštrukcie | |
| | 8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky) | 100 |
| | Spolu | 1960 |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22 Vráta

| | |
|---|------------|
| 22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks) | 295 |
| Spolu | 295 |

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,08$

| Podlažie | Výpočet RU na m ² ZP | Hodnota RU [€/m ²] |
|----------|----------------------------------|--------------------------------|
| 1. NP | $(1960 + 295 * 1,000) / 30,1260$ | 74,85 |

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Podlažie | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| 1. NP | 1989 | 33 | 27 | 60 | 55,00 | 45,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $74,85 \text{ €/m}^2 * 18,00 \text{ m}^2 * 3,043 * 1,08$ | 4 427,82 |
| Technická hodnota | 45,00% z 4 427,82 | 1 992,52 |

2.1.3 Garáž na parc.č.3253/220**POPIS STAVBY**

Betónová prefabrikovaná garáž, predpoklad osadenia rok 1989 životnosť 60 rokov

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení
KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

| Podlažie | Začiatok užívania | Výpočet zastavanej plochy | ZP [m ²] | k _{ZP} |
|----------|-------------------|---------------------------|----------------------|-------------------|
| 1. NP | 1989 | $6,00 * 3,00$ | 18 | $18 / 18 = 1,000$ |

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

| Bod | Položka | Hodnota |
|-----|---|---------|
| 2 | Základy a podmurovka | |
| | 2.3 bez podmurovky, iba základové pásy | 615 |
| 3 | Zvislé konštrukcie (okrem spoločných) | |
| | 3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie | 830 |
| 7 | Krytina na plochých strechách | |

| | | |
|----------|--|-------------|
| | 7.3 z asfaltových privarovaných pásov | 415 |
| 8 | Klmpiarske konštrukcie | |
| | 8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky) | 100 |
| | Spolu | 1960 |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

| | | |
|-----------|---|------------|
| 22 | Vráta | |
| | 22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks) | 295 |
| | Spolu | 295 |

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,08$

| Podlažie | Výpočet RU na m ² ZP | Hodnota RU [€/m ²] |
|----------|---------------------------------|--------------------------------|
| 1. NP | $(1960 + 295 * 1,000)/30,1260$ | 74,85 |

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Podlažie | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| 1. NP | 1989 | 33 | 27 | 60 | 55,00 | 45,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $74,85 \text{ €/m}^2 * 18,00 \text{ m}^2 * 3,043 * 1,08$ | 4 427,82 |
| Technická hodnota | 45,00% z 4 427,82 | 1 992,52 |

2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

| Názov | Východisková hodnota [€] | Technická hodnota [€] |
|--------------------------|--------------------------|-----------------------|
| Garáž na parc.č.3253/218 | 4 427,82 | 1 992,52 |
| Garáž na parc.č.3253/219 | 4 427,82 | 1 992,52 |
| Garáž na parc.č.3253/220 | 4 427,82 | 1 992,52 |
| Celkom: | 13 283,46 | 5 977,56 |

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**3.1 STAVBY****3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE**

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,8

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

| Číslo | Popis/Zdôvodnenie | Trieda | k _{PDI} | Váha v _I | Výsledok k _{PDI} *v _I |
|-------|--|--------|------------------|------------------------|--|
| 1 | Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší | II. | 1,600 | 13 | 20,80 |
| 2 | Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce | III. | 0,800 | 30 | 24,00 |
| 3 | Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje opravu | III. | 0,800 | 8 | 6,40 |
| 4 | Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod. | I. | 2,400 | 7 | 16,80 |
| 5 | Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti | III. | 0,800 | 6 | 4,80 |
| 6 | Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením. | II. | 1,600 | 10 | 16,00 |
| 7 | Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 % | I. | 2,400 | 9 | 21,60 |
| 8 | Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva | I. | 2,400 | 6 | 14,40 |
| 9 | Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná | III. | 0,800 | 5 | 4,00 |
| 10 | Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5% | I. | 2,400 | 6 | 14,40 |
| 11 | Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy | III. | 0,800 | 7 | 5,60 |
| 12 | Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus | IV. | 0,440 | 7 | 3,08 |
| 13 | Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby | III. | 0,800 | 10 | 8,00 |
| 14 | Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m | III. | 0,800 | 8 | 6,40 |
| 15 | Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy | II. | 1,600 | 9 | 14,40 |
| 16 | Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny | III. | 0,800 | 8 | 6,40 |

| | | | | | |
|--------------|---|-----|-------|------------|---------------|
| 17 | Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia | V. | 0,080 | 7 | 0,56 |
| 18 | Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu | V. | 0,080 | 4 | 0,32 |
| 19 | Názor znalca dobrá nehnuteľnosť | II. | 1,600 | 20 | 32,00 |
| Spolu | | | | 180 | 219,96 |

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|------------------------------------|---|-------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie | $k_{PD} = 219,96 / 180$ | 1,222 |
| Všeobecná hodnota | $VŠH_S = TH * k_{PD} = 5\,977,56 \text{ €} * 1,222$ | 7 304,58 € |

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 BratislavaIV-Záhorská Bystrica****POPIS**

Pozemky sú v zastavanom území mesta s možnosťou napojenia na všetky blízke inžinierske siete

| Parcela | Druh pozemku | Spolu výmera [m ²] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m ²] |
|---------------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 3253/218 | zastavaná plocha a nádvorie | 18,00 | 1/1 | 18,00 |
| 3253/219 | zastavaná plocha a nádvorie | 18,00 | 1/1 | 18,00 |
| 3253/220 | zastavaná plocha a nádvorie | 18,00 | 1/1 | 18,00 |
| Spolu výmera | | | | 54,00 |

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

| Označenie a názov koeficientu | Hodnotenie | Hodnota koeficientu |
|---|---|---------------------|
| k_s koeficient všeobecnej situácie | 4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov | 1,10 |
| k_v koeficient intenzity využitia | 6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia | 1,05 |
| k_D koeficient dopravných vzťahov | 4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy | 1,00 |
| k_F koeficient funkčného využitia územia | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) | 1,30 |

| | | |
|--|--|------|
| k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) | 1,50 |
| k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote | 2,00 |
| k_R koeficient redukujúcich faktorov | 0. nevyskytuje sa | 1,00 |

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|--------------------------------------|--|-------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 1,10 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,00 * 1,00$ | 4,5045 |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,5045$ | 299,05 €/m² |

VYHODNOTENIE

| Názov | Výpočet | Všeobecná hodnota [€] |
|-------------------|--|-----------------------|
| parc. č. 3253/218 | $18,00 \text{ m}^2 * 299,05 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 5 382,90 |
| parc. č. 3253/219 | $18,00 \text{ m}^2 * 299,05 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 5 382,90 |
| parc. č. 3253/220 | $18,00 \text{ m}^2 * 299,05 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 5 382,90 |
| Spolu | | 16 148,70 |

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov | Všeobecná hodnota [€] |
|---|-----------------------|
| Stavby | |
| Garáž na parc.č.3253/218 | 2 434,86 |
| Garáž na parc.č.3253/219 | 2 434,86 |
| Garáž na parc.č.3253/220 | 2 434,86 |
| Pozemky | |
| BratislavaIV-Záhorská Bystrica - parc. č. 3253/218 (18 m ²) | 5 382,90 |
| BratislavaIV-Záhorská Bystrica - parc. č. 3253/219 (18 m ²) | 5 382,90 |
| BratislavaIV-Záhorská Bystrica - parc. č. 3253/220 (18 m ²) | 5 382,90 |
| Všeobecná hodnota celkom | 23 453,28 |
| Všeobecná hodnota zaokrúhlene | 23 500,00 |
| Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťtritisícpäťsto Eur | |

V Komárne, dňa 25.05.2022

Ing. Oto Pisoň

IV. PRÍLOHY

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA