

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

# ZNALCKÝ POSUDOK

---

číslo: 177/2022

**Zadávatel:** Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava

**Číslo objednávky:** 177/2022 (obj.č.:0277/22/EO) zo dňa 25.08.2021.

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty prevádzkovej budovy súp.č.3972 na parc.č.17007/27 a parc.č.17007/28 , vrátane príslušenstva, pozemkov parc.č.17007/27, 17007/28, 17007/29, katastrálne územie Trnávka, obec Bratislava -m.č.Ružinov, okres Bratislava II, ako podklad pre právne úkony.

**Počet strán (z toho príloh):** 26 (11)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 2

# I. ÚVOD

**1. Úloha znalca:** Stanovenie všeobecnej hodnoty prevádzkovej budovy súp.č.3972 na parc.č.17007/27 a parc.č.17007/28, vrátane príslušenstva, pozemkov parc.č.17007/27, 17007/28, 17007/29, katastrálne územie Trnávka, obec Bratislava -m.č.Ružinov, okres Bratislava II.

**2. Účel znaleckého posudku:** Podklad pre právne úkony.

**3. Dátum vyžiadania posudku:** 25.08.2022.

**4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok:** 26.08.2022.

**5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :**

**5.1 Dodané objednávateľom :**

Objednávka 177/2021 (obj.č.:0277/22/EO) zo dňa 25.08.2022

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2863, zo dňa 23.08.2022, katastrálne územie Trnávka, obec Bratislava -m.č.Ružinov, okres Bratislava II.

Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 23.08.2022, katastrálne územie Trnávka, obec Bratislava -m.č.Ružinov, okres Bratislava II.

**5.2 Obstarané znalcom :**

Zameranie skutkového stavu

Pôdorysný a výškopisný náčrt prevádzkových budov súp.č.3972 na parc.č.17007/27, 17007/28.

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 Vyparína 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.
  - Ilavský, Nič, Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, MI Press Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ III.štvrt'rok 2022 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.
- Vyhláška 254/2010 Z.z., 213/2017 Z.z., 282/2018 Z.z..

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Identifikácia použitej metodiky:

Vyhľadávka 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 diferenciacie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko neboli znalcovi predložené podklady na výpočet touto metódou. 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.2863vytvorený cez katastrálny portál, dňa 23.08.2022, katastrálne územie Trnávka, obec BA-m.č.Ružinov, okrec Bratislava II.

#### A. Majetková podstata:

##### Pozemky:

parc.č.17007/27 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1259 m<sup>2</sup>

parc.č.17007/28 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1239 m<sup>2</sup>

parc.č.17007/29 zastavané plochy a nádvoria o výmere 3991 m<sup>2</sup>

##### Stavby:

Stavba súp.č.3972 na parc.č.17007/27

Stavba súp.č.39729 na parc.č.17007/28

##### B.Vlastníci:

1. v podiele 1/1 Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava, PSČ 820 05, SR  
IČO:36063606

Titul nadobudnutia

Zapísaný na LV č.2863 zo dňa 23.08.2022, korý je súčasťou prílohovej časti.

##### C. Ťarchy:

Bez zápisu.

##### D.Iné údaje:

Zapísané na LV č.2863 zo dňa 23.08.2022, korý je súčasťou prílohovej časti.

**c) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutkovým stavom:** Poskytnutá dokumentácia bola porovnaná so skutkovým stavom. Neboli zistené rozdiely. Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom. Prevádzkové budovy súp.č.3972 na parc.č.17007/27 a 17007/28 sú zapísané na LV č.2863 zo dňa 23.08.2022

a zakreslené v katastrálnej mape v zmysle skutkového stavu overeného obhliadkou. Stavebné povolenie, Kolaudačné rozhodnutie ani komplexná projektová dokumentácia neboli predložené. Na tvaromiestnej obhliadke som zistil užívanie stavieb od roku 1970, čomu nasvedčuje technické riešenie a stupeň opotrebenia.

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

##### Stavby:

Prevádzková budova súp.č.3972 na parc.č.17007/27

Prevádzková budova súp.č.3972 na parc.č.17007/28

Vonkajšie úpravy

##### Pozemky:

parc.č.17007/27 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1259 m<sup>2</sup>

parc.č.17007/28 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1239 m<sup>2</sup>

parc.č.17007/29 zastavané plochy a nádvoria o výmere 3991 m<sup>2</sup>

#### e) Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 26.08.2022 za účasti znalca a zástupcu objednávateľa. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 26.08.2022.

f) Dátum rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu ohodnocovaných nehnuteľností:  
26.08.2022.

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 Prevádzková budova s.č.3972 na p.č.17007/27

##### POPIS STAVBY

Stavba je jednopodlažná nepodpivničená, slúži ako dielňa na a sklad. Základy sú betónové, nosný systém je murovaný z tehál v skladobnej hrúbke do 50 cm. Fasáda vápennocementová, vnútorné omietky sú vápennocementové hladké, podlahy betónové, dvere drevené. Strecha sedlová s krytinou z AZC vlnoviek. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, okná drevené zdvojené. Elektrická inštalácia je svetelná a motorická - ističe. Podlahy prevažne betónové, sociálne zázemie bežné poškodené. Údržba je nepravidelná, stavba je napojená na inžinierske siete areálu, životnosť predpokladám 100 rokov.

##### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 812 79 budovy pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné  
**KS:** 1252 Nádrže, silá a sklady

##### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
Oz = (64,00*19,65)*0,25	314,40
Ov = (64,00*19,65)*3,05	3 835,68
Ot = (64,00*19,65)*1,85/2	1 163,28
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>5 313,36</b>

##### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:** RU = 2 055 / 30,1260 = 68,21 €/m<sup>3</sup>  
**Koeficient konštrukcie:** k<sub>K</sub> = 0,939 (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	(64,00*19,65)*	1257,6	Repr. 3,05		3,05

**Priemerná zastavaná plocha:** (1257,6) / 1 = 1257,60 m<sup>2</sup>

**Priemerná výška podlaží:** (1257,6 \* 3,05) / (1257,6) = 3,05 m

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:** k<sub>ZP</sub> = 0,92 + (24 / 1257,6) = 0,9391

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:** k<sub>VP</sub> = 0,30 + (2,10 / 3,05) = 0,9885

##### 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	13,00	1,00	13,00	13,73
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	31,68
3	Stropy	14,00	1,00	14,00	14,78
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,39
5	Krytina strechy	3,00	0,80	2,40	2,53
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,80	0,80	0,84
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,22
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,17

9	Vnútorne keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,11
12	Vráta	3,00	1,00	3,00	3,17
13	Okná	3,00	1,00	3,00	3,17
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,17
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,34
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,06
18	Vnútorný vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,50	2,50	2,64
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>94,70</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  $k_v = 94,70 / 100 = 0,9470$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,176$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,05$   
**Východisková hodnota na MJ:**  $VH = RU * k_{CU} * k_v * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$   
 $VH = 68,21 \text{ €/m}^3 * 3,176 * 0,9470 * 0,9391 * 0,9885 * 0,939 * 1,05$   
 $VH = 187,7682 \text{ €/m}^3$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prevádzková budova s.č.3972 na p.č.17007/27	1965	57	43	100	57,00	43,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$187,7682 \text{ €/m}^3 * 5313,36 \text{ m}^3$	997 680,04
Technická hodnota	$43,00 \% \text{ z } 997 680,04 \text{ €}$	429 002,42

**2.1.2 Prevádzková budova s.č.3972 na p.č.17007/28****POPIS STAVBY**

Stavba je jednopodlažná nepodpivničená, slúži ako dielňa na a sklad. Základy sú betónové, nosný systém je murovaný z tehál v skladobnej hrúbke do 50 cm. Fasáda vápennocementová, vnútorné omietky sú vápennocementové hladké, podlahy betónové, dvere drevené. Strecha sedlová s krytinou z AZC vlnoviek. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, okná drevené zdvojené. Elektrická inštalácia je svetelná a motorická - ističe. Podlahy prevažne betónové, sociálne zázemie bežné poškodené. Údržba je nepravidelná, stavba je napojená na inžinierske siete areálu, životnosť predpokladám 100 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 812 79 budovy pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné

**KS:** 1252 Nádrže, silá a sklady

**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
$O_z = (64,00 * 19,35) * 0,25$	309,60
$O_v = (64,00 * 19,35) * 3,05$	3 777,12
$O_t = (64,00 * 19,35) * 1,85 / 2$	1 145,52
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>5 232,24</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU****Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 2\,055 / 30,1260 = 68,21 \text{ €/m}^3$ **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 <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	(64,00*19,65)*	1257,6	Repr. 3,05		3,05

**Priemerná zastavaná plocha:**  $(1257,6) / 1 = 1257,60 \text{ m}^2$ **Priemerná výška podlaží:**  $(1257,6 * 3,05) / (1257,6) = 3,05 \text{ m}$ **Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 1257,6) = 0,9391$ **Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**  $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,05) = 0,9885$ **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	13,00	1,00	13,00	13,73
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	31,68
3	Stropy	14,00	1,00	14,00	14,78
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,39
5	Krytina strechy	3,00	0,80	2,40	2,53
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,80	0,80	0,84
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,22
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,17
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,11
12	Vráta	3,00	1,00	3,00	3,17
13	Okná	3,00	1,00	3,00	3,17
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,17
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,34
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,06
18	Vnútorný vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00
24	Výtahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,50	2,50	2,64
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>94,70</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  $k_V = 94,70 / 100 = 0,9470$ **Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,176$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,05$ **Východisková hodnota na MJ:**  $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$  $VH = 68,21 \text{ €/m}^3 * 3,176 * 0,9470 * 0,9391 * 0,9885 * 0,939 * 1,05$  $VH = 187,7682 \text{ €/m}^3$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prevádzková budova s.č.3972 na p.č.17007/28	1965	57	43	100	57,00	43,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	187,7682 €/m <sup>3</sup> * 5232,24 m <sup>3</sup>	982 448,29
Technická hodnota	43,00 % z 982 448,29 €	422 452,76

**2.2 PRÍSLUŠENSTVO****2.2.1 Vodovodná prípojka stavby na p.č.17007/27**

Napojenie na vodovod, životnosť 50 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
 Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC  
 Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane návrtavacieho pásu  
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1250/30,1260 = 41,49 €/bm  
 Počet merných jednotiek: 18,00 bm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,176$   
 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 stavby na p.č.17007/27	1965	57	3	60	95,00	5,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	18 bm * 41,49 €/bm * 3,176 * 1,05	2 490,50
Technická hodnota	5,00 % z 2 490,50 €	124,53

**2.2.2 Kanalizačná prípojka stavby na p.č.17007/27**

Napojenie na verejnú kanalizáciu, životnosť 50 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
 Bod: 2.2. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie betónové  
 Položka: 2.2.b) Prípojka kanalizácie DN 300 mm  
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 2550/30,1260 = 84,64 €/bm  
 Počet merných jednotiek: 45,00 bm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,176$   
 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 [%]
Kanalizačná prípojka stavby na p.č.17007/27	1965	57	3	60	95,00	5,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$45 \text{ bm} * 84,64 \text{ €/bm} * 3,176 * 1,05$	12 701,59
Technická hodnota	$5,00 \% \text{ z } 12 701,59 \text{ €}$	635,08

**2.2.3 Elektrická prípojka stavby na p.č.17007/27**

Zemná jednokáblová, životnosť 50 rokov.

**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.x) káblová prípojka zemná Cu 4\*35 mm\*mm**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $610/30,1260 = 20,25 \text{ €/bm}$ **Počet káblov:** 1**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:** 12,15 €/bm**Počet merných jednotiek:** 14,00 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,176$ **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 [%]
Elektrická prípojka stavby na p.č.17007/27	1965	57	3	60	95,00	5,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14 \text{ bm} * (20,25 \text{ €/bm} + 0 * 12,15 \text{ €/bm}) * 3,176 * 1,05$	945,42
Technická hodnota	$5,00 \% \text{ z } 945,42 \text{ €}$	47,27

**2.2.4 Vodovodná prípojka stavby na p.č.17007/28**

Napojenie na vodovod, životnosť 50 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY****Kód JKSO:** 827 1 Vodovod**Kód KS:** 2222 Miestne potrubné rozvody vody**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ****Kategória:** 1. Vodovod (JKSO 827 1)**Bod:** 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC**Položka:** 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane návrtavacieho pásu**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$ **Počet merných jednotiek:** 19,00 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,176$ **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 stavby na p.č.17007/28	1965	57	3	60	95,00	5,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$19 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,176 * 1,05$	2 628,86
Technická hodnota	$5,00 \% \text{ z } 2 628,86 \text{ €}$	131,44

## 2.2.5 Kanalizačná prípojka stavby na p.č.17007/28

Napojenie na verejnú kanalizáciu, životnosť 50 rokov.

### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia

Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)

Bod: 2.2. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie betónové

Položka: 2.2.b) Prípojka kanalizácie DN 300 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $2550/30,1260 = 84,64 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 19,00 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,176$

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 [%]
Kanalizačná prípojka stavby na p.č.17007/28	1965	57	3	60	95,00	5,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$19 \text{ bm} * 84,64 \text{ €/bm} * 3,176 * 1,05$	5 362,89
Technická hodnota	$5,00 \% \text{ z } 5 362,89 \text{ €}$	268,14

## 2.2.6 Elektrická prípojka stavby na p.č.17007/28

Zemná jednokáblová, životnosť 50 rokov.

### 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.x) kábová prípojka zemná Cu 4\*35 mm\*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $610/30,1260 = 20,25 \text{ €/bm}$

Počet káblov: 1

Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 12,15 €/bm

Počet merných jednotiek: 15,00 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,176$

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 [%]
Elektrická prípojka stavby na p.č.17007/28	1965	57	3	60	95,00	5,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * (20,25 \text{ €/bm} + 0 * 12,15 \text{ €/bm}) * 3,176 * 1,05$	1 012,95
Technická hodnota	$5,00 \% \text{ z } 1 012,95 \text{ €}$	50,65

## 2.2.7 Spevnené plochy na parc.č.17007/29

Spevnené betónové plochy, životnosť 70 rokov.

### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy

Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

<b>Kategória:</b>	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
<b>Bod:</b>	8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
<b>Položka:</b>	8.2.b) Do hrúbky 150 mm
<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	$330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
<b>Počet merných jednotiek:</b>	$3991 * 0,70 = 2793,7 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 3,176$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 1,05$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy na parc.č.17007/29	1965	57	13	70	81,43	18,57

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2793,7 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,176 * 1,05$	102 014,92
Technická hodnota	18,57 % z 102 014,92 €	18 944,17

**2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Prevádzková budova s.č.3972 na p.č.17007/27	997 680,04	429 002,42
Prevádzková budova s.č.3972 na p.č.17007/28	982 448,29	422 452,76
Vodovodná prípojka stavby na p.č.17007/27	2 490,50	124,53
Kanalizačná prípojka stavby na p.č.17007/27	12 701,59	635,08
Elektrická prípojka stavby na p.č.17007/27	945,42	47,27
Vodovodná prípojka stavby na p.č.17007/28	2 628,86	131,44
Kanalizačná prípojka stavby na p.č.17007/28	5 362,89	268,14
Elektrická prípojka stavby na p.č.17007/28	1 012,95	50,65
Spevnené plochy na parc.č.17007/29	102 014,92	18 944,17
<b>Celkom:</b>	<b>2 107 285,46</b>	<b>871 656,46</b>

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

**a) Analýza polohy nehnuteľností:** Nehnuteľnosti sa nachádzajú v Hlavnom meste SR Bratislava v mestskej časti Trnávka. 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 teplotonosná 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 nie je zaťažované negatívnymi vplyvmi. 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. Hlavnou oceňovanou nehnuteľnosťou sú samostatne stojace prevádzkové budovy súp.č.39729 na parc.č.17007/27, 17007/28.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:** Nehnuteľnosti sú čiastočne využívané na účel zriadenia, sú v pôvodnom stave s najnutnejšími rekonštrukciami vykonanými tak aby boli možné využitia v zmysle technického stavu, v prostredí, ktoré zabezpečuje ich plné využitie.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:** Nehnuteľnosti sú po technickej stránke schopné ako celok plniť účel na ktorý boli postavené s nutnými revíznymi úpravami ak to bude potrebné v zmysle ich technického stavu. Nehnuteľnosti nie sú zaťažené ťarchami. Nie sú známe iné riziká spojené využívaním nehnuteľnosti.

**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> časti obce vhodné k bývaniu situované 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> priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,600	10	6,00
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
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b> orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,600	5	3,00
10	<b>Konfigurácia terénu</b> rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,800	6	10,80
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b> elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia,	II.	1,200	7	8,40

	telefón, spoločná anténa				
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b> železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,200	7	8,40
13	<b>Obč. vybav.(úrad, škol.,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
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b> žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,060	8	0,48
15	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby</b> bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,200	9	10,80
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.</b> bez zmeny	III.	0,600	8	4,80
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b> žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,060	7	0,42
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b> nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,060	4	0,24
19	<b>Názor znalca</b> priemerná nehnuteľnosť	III.	0,600	20	12,00
<b>Spolu</b>			<b>180</b>		<b>140,82</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 140,82 / 180$	0,782
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 871\ 656,46 \text{ €} * 0,782$	<b>681 635,35 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 Ba m.č.Trnávka

##### POPIS

Pozemky sú rovinnaté, v zastavanom území mesta, prístupné po spevnenej verejnej komunikácii, s možnosťou napojenia na vodovod, plynovod, elektrickú rozvodnú sieť, verejnú kanalizáciu. Miesto nie je zatážené negatívnymi vplyvmi. 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	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
17007/27	zastavaná plocha a nádvorie	1259,00	1/1	1259,00
17007/28	zastavaná plocha a nádvorie	1239,00	1/1	1239,00
17007/29	zastavaná plocha a nádvorie	3991,00	1/1	3991,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>6 489,00</b>
<b>Obec:</b>		Bratislava		
<b>Východisková hodnota:</b>		$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$		

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	1,20
$k_v$ 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	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,10
$k_I$ 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.)	1,20
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,50 * 1,20 * 1,00$	2,3760
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,3760$	<b>157,74 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 17007/27	$1\,259,00 \text{ m}^2 * 157,74 \text{ €/m}^2 * 1/1$	198 594,66
parcels č. 17007/28	$1\,239,00 \text{ m}^2 * 157,74 \text{ €/m}^2 * 1/1$	195 439,86
parcels č. 17007/29	$3\,991,00 \text{ m}^2 * 157,74 \text{ €/m}^2 * 1/1$	629 540,34
<b>Spolu</b>		<b>1 023 574,86</b>

## III. ZÁVER

### OTÁZKY A ODPOVEDE

Nehnutelnosti sú čiastočne využívané na účel zriadenia, sú v pôvodnom stave s najnutnejšími rekonštrukciami vykonanými tak aby boli možné využitia v zmysle technického stavu, v prostredí, ktoré zabezpečuje ich plné využitie. Nehnutelnosti sú po technickej stránke schopné ako celok plniť účel na ktorý boli postavené s nutnými revíznymi úpravami ak to bude potrebné v zmysle ich technického stavu. Nehnutelnosti nie sú zaťažené ťarchami. Nie sú známe iné riziká spojené využívaním nehnuteľnosti.

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Prevádzková budova s.č.3972 na p.č.17007/27	335 479,89
Prevádzková budova s.č.3972 na p.č.17007/28	330 358,06
Vodovodná prípojka stavby na p.č.17007/27	97,38
Kanalizačná prípojka stavby na p.č.17007/27	496,63
Elektrická prípojka stavby na p.č.17007/27	36,97
Vodovodná prípojka stavby na p.č.17007/28	102,79
Kanalizačná prípojka stavby na p.č.17007/28	209,69
Elektrická prípojkastavby na p.č.17007/28	39,61
Spevnené plochy na parc.č.17007/29	14 814,34
<b>Pozemky</b>	
Ba m.č.Trnávka - parc. č. 17007/27 (1 259 m <sup>2</sup> )	198 594,66
Ba m.č.Trnávka - parc. č. 17007/28 (1 239 m <sup>2</sup> )	195 439,86
Ba m.č.Trnávka - parc. č. 17007/29 (3 991 m <sup>2</sup> )	629 540,34
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>1 705 210,21</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>1 710 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Jedenmiliónsedemstodesaťtisíc Eur</b>	

V Komárne, dňa 30.08.2022

Ing. Oto Pisoň

## IV. PRÍLOHY

Objednávka 177/2021 (obj.č.:0277/22/EO) zo dňa 25.08.2022

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2863, zo dňa 23.08.2022, katastrálne územie Trnávka, obec Bratislava -m.č.Ružinov, okres Bratislava II.

Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 23.08.2022, katastrálne územie Trnávka, obec Bratislava -m.č.Ružinov, okres Bratislava II.

Pôdorysný a výškopisný nákras prevádzkových budov súp.č.3972 na parc.č.17007/27, 17007/28.

Fotodokumentácia



## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA