

Znalec: **Ing. Peter Kapusta**
evidenčné číslo 911 517

Zadávateľ: Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám.č.1, 814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): písomná objednávka OTS1302111 OTZ/Kapusta/Objekt6, zo dňa 17.7.2013

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 93/2013

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty stavby "Trafostanica TS 423" súp.č.12723 s príslušenstvom, na Hviezdnej ulici v Bratislave - mestskej časti Podunajské Biskupice, situovanej na pozemku parc.č.747/1, v k.ú.Podunajské Biskupice (zapísanej na LV č.1395), pre účely účtovníctva - stanovenie obstarávacej reprodukčnej ceny.

Počet listov : 18 (z toho **8** príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu stavby "Trafostanica TS 423" súp.č.12723 s príslušenstvom, na Hviezdnej ulici v Bratislave - mestskej časti Podunajské Biskupice, situovanej na pozemku parc.č.747/1, v k.ú.Podunajské Biskupice (zapísanej na LV č.1395).

2. Dátum vyžiadania posudku:

17.7.2013

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

16.10.2013

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

16.10.2013

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1395, k.ú. Podunajské Biskupice, zo dňa 1.7.2013, vyhotovený programom WISKAN 2003-9
- Kópia z katastrálnej mapy
- Rozhodnutie o dodatočnom určení súpisného čísla vydané "Mestskou časťou Bratislava - Podunajské Biskupice, Trojičné nám.č.11, 825 61 Bratislava", pod č.j.: SÚ 686/2013/KoA., zo dňa 17.1.2013

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1395, k.ú. Podunajské Biskupice, zo dňa 4.12.2013, vytvorený cez verejný katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 252, k.ú. Podunajské Biskupice, zo dňa 4.12.2013, vytvorený cez verejný katastrálny portál
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu objektu
- Poznanky z technickej obhliadky
- Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení novely vyhl.č. 626/2007 Z.z., vyhl.č. 605/2008 Z.z. a vyhl. č.254/2010 Z.z.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení novely zák.č. 93/2006 Z.z., zák.č. 522/2007 Z.z. a zák.č. 520/2008 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z.(ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.) v znení novely vyhl.č. 500/2005 Z.z., vyhl.č. 534/2008 Z.z. a vyhl.č. 33/2009 Z.z.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov (zák. č. 103/1990 Zb., zák. č. 262/1992 Zb. a zák. č. 237/2000 Z.z.)
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Štatistického úradu SR č.323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, schválená Ministerstvom spravodlivosti SR
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

- Pre účely účtovníctva - stanovenie reprodukčnej obstarávacej ceny

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy, zdôvodnenie výberu, podmienky výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie o použitých rozpočtových ukazovateľoch na stanovenie východiskovej hodnoty :

Použitá je metóda polohovej diferenciacie - príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších noviel.

Metódu polohovej diferenciacie som zvolil pre výpočet VŠH ako štandardnú metódu, ktorá celkom dobre vystihuje trhové ceny obdobných nehnuteľností v danej lokalite a danom čase. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Koeficienty zastavanej plochy, vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky a jednotlivých konštrukčných prvkov, sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.

Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3.štvrtrok 2013.

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť 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 neprimeranou pohnutkou. Porovnávaciu metódu som nepoužil z dôvodu, že pre výpočet všeobecnej hodnoty pre daný typ nehnuteľnosti nie sú k dispozícii relevantné podkladové materiály na porovnávanie (kúpne zmluvy a pod.). Výnosovú metódu som nepoužil z dôvodu, že sa jedná o typ nehnuteľnosti, ktorá nie je schopná dosahovať výnosy formou prenájmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje, identifikácia predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve (v znaleckých posudkoch v súvislosti s výstavbou diaľnic alebo líniových stavieb postačuje len identifikácia predmetu posúdenia podľa overeného geometrického plánu alebo ak tak ustanovuje osobitný predpis podľa predbežného geometrického plánu) :

- podľa listu vlastníctva č. 1395, k.ú. Podunajské Biskupice

A. Majetková podstata:

PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape

- parc.č.: 747/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 53 m² 17 501 1

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

17 - pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

Kód druhu chránenej nehnuteľnosti

501 - chránená vodohospodárska oblasť

Kód umiestnenia pozemku

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

STAVBY

- súpisné číslo: 12723 - na parc. 747/1 - Trafostanica TS 423-000 18 1

Legenda:

Kód druhu stavby

18 - budova technickej vybavenosti sídla (výmeníková stanica, budova na rozvod energií, čerpacia a prečerpávací stanica, úpravňa vody, transformačná stanica a rozvodňa, budova vodojemu alebo čistiareň odpadových vôd a iné)

Kód umiestnenia stavby

1 - stavba postavená na zemskom povrchu

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám.č.1, Bratislava, PSČ 814 99, SR
IČO: 00603481
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Tituly nadobudnutia nevyžiadané.

C. Ťarchy:

Ťarchy nevyžiadané.

Iné údaje:

Iné údaje nevyžiadané.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia, dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie :

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná v dňoch 31.7.,18.9. a 16.10.2013 za účasti vlastníka.
- Zameranie vykonané dňa 18.9. a 16.10.2013.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 18.9. a 16.10.2013.

d) Porovnanie projektovej a stavebnej dokumentácie (technická dokumentácia) so zisteným skutočným stavom:

Z technickej dokumentácie bolo poskytnuté iba rozhodnutie o dodatočnomurčení súpisného čísla. Skutočný stav bol zistený meraním a je zakreslený v prílohe znaleckého posudku. Právna dokumentácia je v súlade so skutočným stavom-objekt sa užíva na účely,na ktoré bol skolaudovaný,t.j.na energetické účely. Prístup k objektu trafostanice je obmedzený-nie je priamo z verejného priestranstva resp.komunikácie.Prístup je cez pozemky,ktoré sú vo vlastníctve súkromných osôb-vid'.LV č.252.Prístup je však právne ošetrový-cestou zriadeného vecného bremena cez dotknuté pozemky.

e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Objekt trafostanice TS 423 je zakreslený v mapových elaborátoch KN v obrysoch,ktoré zodpovedajú skutočnému stavu.Obrys trafostanice je zároveň obrysom pozemku parc.č.747/1,na ktorom stojí trafostanica.Trafostanica súp.č.12723 ako aj pozemok parc.č.747/1 sú zapísané v KN na LV č.1395 popisným spôsobom ako "Trafostanica TS 423" a "zastavané plochy a nádvorí",ktorý zodpovedá skutočnému stavu.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia; stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností, sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené :

1. Trafostanica TS 423 súp.č.12723 - na parc.č.747/1

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

Pozemok parc.č.747/1(pod stavbou) a technologické zariadenie trafostanice.

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Trafostanica TS 423 s príslušenstvom

POPIS STAVBY

Ohodnocovaný prevádzkový objekt-budova trafostanice TS 423 je situovaná na Hviezdnej ulici v Bratislavemestskej časti Podunajské Biskupice,na pozemku parc.č.747/1,v k.ú.Podunajské Biskupice.Trafostanici TS 423 bolo Rozhodnutím o dodatočnom určení súpisného čísla č.j.SÚ 686/2013/KoA zo dňa 17.1.2013,vydaného starostkou MČ Bratislava-Podunajské Biskupice,pridelené súpisné číslo II.12723.Trafostanica bola postavená na základe stavebného povolenia č.j.Výst.942/71-Ka zo dňa 22.2.1971,vydaného Okresným národným výborom Bratislava-vidiek,odborom výstavby-uvadený údaj je čerpaný z citovaného rozhodnutia..Trafostanica je prístupná peši z Hviezdnej resp.Petofiho ulice,cez pozemky parc.č.747/2 a 749,ktoré užíva Penzión Hviezda.Trafostanica je samostatne stojaci objekt,murovaný,prízemný,s plochou strechou.Základy tvoria betónové základové pásy,murivo tehlové,podlahy betónové s cementovým poterom-s vodorovnou izoláciou,strop prefabrikovaný,vonkajšie omietky brizolitové,vnútorne vápenné hladké,strešná krytina živičná zvarovaná,klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu,hromozvod,vráta plechové,okná-sklobetón+kovové zdvojené.V trafostanici sú pod úrovňou podláh kanály pre kábelové vedenia a ochranný priestor pod transformátorom.V trafostanici sú iba rozvody elektroinštalácie.Prístup k trafostanici je cez pozemky parc.č.747/2,748/1,749. Pri obhliadke trafostanice som konštatoval,že v miestnosti transformátora sú stopy po zatekaní zo zadnej steny objektu.Na zadnej stene trafostanice som konštatoval poškodenú-opadanú vonkajšiu omietku-vid'.fotodokumentácia.Ďalej som konštatoval poškodené klampiarske konštrukcie-chýbala časť prevedenia.Pôdorysné rozmery objektu-5,85m*9,08m.Predpokladaná životnosť takéhoto druhu stavieb pri pravidelne vykonávanej údržbe je zvyčajne cca 80 rokov,nakoľko ojekt vykazuje stavebno-technické nedostatky,znižujem životnosť o 10 rokov.Potom predpokladaná životnosť trafostanice bude 70 rokov.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
5,85*9,08*0,25	13,28
Vrchná stavba	
5,85*9,08*4,95	262,93

Zastrešenie	
5,85*9,08*0,25	13,28
Ostatné	
0,60*5,10*0,50*2+2,0*3,20*1,0	9,46
Obstavaný priestor stavby celkom	298,95

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Zatriedenie stavby:****JKSO:**

budovy transformovni a meniarni

KS:

2214 Diaľkové elektrické rozvody

Rozpočtový ukazovateľ:RU = 2 580 / 30,1260 = 85,64 €/m³**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	5,85*9,08	53,12	Repr. 4,95		4,95

Priemerná zastavaná plocha:

$$(53,12) / 1 = 53,12 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(53,12 * 4,95) / (53,12) = 4,95 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 53,12) = 1,3718$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,95) = 0,7242$$

Výpočet 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 [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
	Konštrukcie podľa RU						
1	Základy vrát. zemných prác	10,00	1,00	10,00	16,31	100	16,31
2	Zvislé konštrukcie	23,00	1,00	23,00	37,53	100	37,53
3	Stropy	12,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	9,79	100	9,79
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	3,26	100	3,26
6	Klampařské konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,63	90	1,47
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,00	1,00	5,00	8,16	100	8,16
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	4,89	100	4,89
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
11	Dvere	3,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
12	Vráta	1,00	1,00	1,00	1,63	100	1,63
13	Okná	4,00	0,70	2,80	4,57	100	4,57
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	4,89	100	4,89
15	Vykurovanie	2,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
16	Elektroinštalácia	7,00	0,50	3,50	5,71	100	5,71
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,63	100	1,63
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00

23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
25	Ostatné	6,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
	Spolu	100,00		61,30	100,00		99,84

Rozostavanosť stavby: 99,84 %
Nedokončenosť stavby: 0,16 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 61,30 / 100 = 0,6130$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$
Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$
 $VH = 85,64 \text{ €/m}^3 * 2,220 * 0,6130 * 1,3718 * 0,7242 * 0,939 * 1,05$
 $VH = 114,1548 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Trafostanica TS 423 s príslušenstvom	1971	42	28	70	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$298,95 \text{ m}^3 * 114,1548 \text{ €/m}^3$	34 126,58
Nedokončenosť	-0,16 % z 34 126,58	-54,61
Východisková hodnota		34 071,97
Technická hodnota	40,00 % z 34 071,97 €	13 628,79

Dokončenosť stavby: $(34 071,97\text{€} / 34 126,58\text{€}) * 100 \% = 99,84 \%$

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - trafostanica TS 423 sa nachádza na Hviezďnej ulici, v mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice, z ktorej je objekt prístupný. Prístupný je však aj z ulice Petofiho. Jedná sa o lokalitu, kde prevláda zástavba rodinnými domami. Objekt je situovaný na pozemku parc.č.747/1, v k.ú.Podunajské Biskupice. Cesta autom do centra mesta trvá cca 17 minút, vzdialenosť cca 12,4 km. Objekt je situovaný v lokalite, kde prevláda zástavba rodinnými domami. Technický stav objektu je vyhovujúci, vyžaduje si však opravu kvôli zatekaniu cez fasádu.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Objekt je využívaný na účely energetické. Iné využitie v súčasnosti zatiaľ neprichádza do úvahy. Technologické zariadenie trafostanice je vlastníctvom ZSE.

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

Z poskytnutých podkladových materiálov, ako aj získaných informácií konštatujem, že objekt je zapísaný v KN na LV č.1395. Prístup je cez cudzie pozemky, je právne riešený - zriadením vecného bremena - práva prechodu a prejazdu-vid'. LV č.252. Žiadne iné prípadné riziká spojené s užívaním predmetnej nehnuteľnosti z dostupných podkladových materiálov nie sú mi známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Pri výpočte VŠH som zohľadňoval technický stav objektu, bez technologickej časti. Pri výpočte VŠH som zvolil priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 0,6, čo je primerané predmetnému druhu stavby a jej technickému prevedeniu. Pri výpočte východiskovej hodnoty objektu som vychádzal z podkladových materiálov a informácií, ktoré mi boli poskytnuté nájomcom - pri výpočte koeficientu vybavenosti. Objekt sa využíva ako trafostanica - pre energetické účely, nie je predpoklad iného účelu využitia v súčasnosti, z uvedeného dôvodu hodnotím, že dopyt po takomto druhu nehnuteľnosti je nižší ako ponuka.

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	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,330	13	4,2900
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaní situované na okraji obce	III.	0,600	30	18,0000
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,600	8	4,8000
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,800	7	12,6000
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,600	6	3,6000
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,600	10	6,0000
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,800	9	16,2000
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,200	6	7,2000
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,600	5	3,0000
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,800	6	10,8000
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,200	7	8,4000
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	1,800	7	12,6000
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a	II.	1,200	10	12,0000

	základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,330	8	2,6400
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,200	9	10,8000
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnúť.				
	bez zmeny	III.	0,600	8	4,8000
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,060	7	0,4200
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,060	4	0,2400
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,600	20	12,0000
	Spolu			180	150,39

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 150,39 / 180$	0,836
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 13\,628,79 \text{ €} * 0,836$	11 393,67 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :**Stavby:**

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 11 393,67 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Trafostanica TS 423 s príslušenstvom	11 393,67
Spolu VŠH	11 393,67
Zaokrúhlená VŠH spolu	11 400,00
SKK	343 436,40

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **11 400,00 €**

Slovom: **Jedenásťtisícštyristo Eur**

Konverzný kurz 1 € = 30,1260 SKK

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú mi známe žiadne riziká spojené s užívaním predmetnej nehnuteľnosti ako tie, ktoré sú citované v znaleckom posudku.

V Bratislave, dňa: 4.12.2013

Ing. Peter Kapusta
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Kópia z katastrálnej mapy
4. List vlastníctva
5. Rozhodnutie o dodatočnom určení súpisného čísla
6. Fotodokumentácia
7. Znalecká doložka

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky zo dňa 1.8.2005 pre odbor 370000 stavebníctvo, odvetvie 370100 pozemné stavby a 371002 odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911 517.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 93/2013 znaleckého denníka č. 1 - 2013.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č.93/2013.

Ing. Peter Kapusta