

Znalec: **Ing. Peter Kapusta**
Silvánska č. 15, 841 04 Bratislava
evidenčné číslo 911 517

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

Číslo spisu (objednávky): písomná objednávka č.:OTS1400715 OTZ/14/Kapusta/Objekt3 zo dňa 31.3.2014

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 53/2014

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty stavby "Kaplnka Rozálka" bez súp.čísła, situovanej na pozemku parc.č.1027 v Bratislave - mestskej časti Lamač, v k.ú.Lamač (zapísanej na LV č.1), pre účely účtovníctva a stanovenia trhovej ceny.

Počet listov : 33 (z toho 17 príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu stavby "Kaplnka Rozálka" bez súp.čísła, situovanej na pozemku parc.č.1027 v Bratislave - mestskej časti Lamač, v k.ú.Lamač.

2. Dátum vyžiadania posudku:

31.3.2014

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

28.4.2014

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

28.4.2014

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Projektová dokumentácia-zameranie skutkového stavu

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1, k.ú. Lamač, zo dňa 24.4.2014, vytvorený cez verejný katastrálny portál
- Informatívna kópia z mapy, k.ú. Lamač, zo dňa 24.4.2014, vytvorená cez verejný katastrálny portál
- Kontrolné premeranie a porovnanie projektovej dokumentácie so skutočným stavom
- Informácie o technickom stave stavby, podané zástupcom užívateľa-Rímskokatolíckeho farského úradu Bratislava-Lamač
- 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 katastri 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 a stanovenia trhovej 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", vydané 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 4. štvrťrok 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 neprímeranou pohnútkou.

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnení stavby alebo právoplatným stavebným povolením vydaným v spojenom územnom a stavebnom konaní alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$\text{VŠHPOZ} = M \cdot \text{VŠHMJ} \text{ [Eur]}$$

kde

M – výmera pozemku v m²,

VŠHMJ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$\text{VŠHMJ} = \text{VHMJ} \cdot \text{kPD} \text{ [Eur/m}^2\text{]},$$

kde

VHMJ – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je pre Bratislavu 66,39 Eur

kPD je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$\text{kPD} = \text{kS} \cdot \text{kV} \cdot \text{kD} \cdot \text{kP} \cdot \text{kI} \cdot \text{kZ} \cdot \text{kR},$$

kde

kS – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)

kV – koeficient intenzity využitia (0,90 – 2,0)

kD – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)

kP – koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,90 – 2,00)

kI – koeficient druhu pozemku (0,60 – 1,50)

kZ – koeficient povyšujúcich faktorov (1,01 – 3,00)

kR – koeficient redukujuúcich faktorov (0,20 – 0,99)

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 primerané výnosy formou prenájomu.

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. 1, k.ú. Lamač

A. Majetková podstata:**PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape**

- parc.č.: 1027 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 244m² 17 1 101,201,204

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

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

Druh chránenej nehnuteľnosti

201 - Nehnuteľná kultúrna pamiatka (národná kultúrna pamiatka)

204 - ochranné pásmo nehnuteľnej kultúrnej pamiatky, pamiatkovej rezervácie alebo pamiatkovej zóny

101 - chránená krajinná zóna

Kód umiestnenia pozemku

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Poznámka :

Vid' kópiu LV v prílohách znaleckého posudku

Titul nadobudnutia:

Vid' kópiu LV v prílohách znaleckého posudku

C. Ťarchy:

Vid' kópiu LV v prílohách znaleckého posudku

Iné údaje:

Vid' kópiu LV v prílohách znaleckého posudku

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

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 28.4.2014 za účasti zástupcu užívateľa.
- Kontrolné premeranie vykonané dňa 28.4.2014.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 28.4.2014.

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

Z technickej dokumentácie bola poskytnutá iba výkresová dokumentácia zamerania skutočného stavu. Skutočný stav je zachytený v jednotlivých prílohách znaleckého posudku. Právna dokumentácia je v súlade so skutočným stavom-stavba sa využíva na účely (bohoslužby), na ktoré bola postavená. Pozemok parc.č.1027 pod stavbou nie je predmetom posudzovania. Príslušenstvo stavby je situované na pozemku parc.č.1026/1. Posudzované je iba príslušenstvo, ktoré sa dalo pri obhliadke presne identifikovať. Posúdenie právneho stavu so skutočným stavom nebolo možné vykonať.

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

Stavba "Kaplnka Rozálka" je zakreslená v kópii z katastrálnej mapy v obrysoch, ktoré zodpovedajú skutočnému stavu a sú zároveň aj obrysami pozemku parc.č.1027, na ktorom je stavba situovaná. Stavba nie je zapísaná v KN na LV.

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. Stavba - Kaplnka Rozálka - na parc.č.1027
2. Vonkajšie úpravy - na parc.č.1026/1

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

Pozemok pod stavbou-parc.č.1027.

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Kaplnka Rozálka

POPIS STAVBY

Kaplnka svätej Rozálie je situovaná v Bratislave-mestskej časti Lamač, na Rozálskej ulici. Postavilo ju mesto Bratislava v rokoch 1680 – 1682 z verejnej zbierky medzi mešťanmi, na pamäť veľkého moru, ktorý zúrilo v Bratislave. Na 100. výročie dokončenia stavby -1782 dalo mesto urobiť dôkladnú opravu kaplnky. Ďalšia väčšia oprava bola v roku 1904, keď starú šindľovú strechu vymenili za eternitovú krytinu. Pred prvou svetovou vojnou blesk zničil starý kríž i strechu veže a poškodil aj vnútorné zariadenie. Dôkladnú opravu celej kaplnky s nákladom 100.000,-Kčs previedlo mesto v auguste roku 1944, včítane novej strešnej škridľovej krytiny. Počas 2. svetovej vojny kaplnka nebola výrazne poškodená (všetky doteraz uvádzané skutočnosti som získal z internetových stránok). Od uvedeného obdobia do súčasnosti bola kaplnka rekonštruovaná-vonkajšia fasáda, vnútorné omietky, vstupné dvere, rozvody elektroinštalácie, sanity. V roku 1974 bola prevedená výmena niektorých častí krovu-väzných trámov. Z podkladových materiálov-znaleckého posudku č.7/2008 zo dňa 25.8.2008, ktorý vypracoval znalec z odboru drevo-spracovanie-Prof. Ing. Ladislav Reinprecht, CSc, vyplýva, že kaplnka má napadnutý krov-biologické poškodenie drevnej hmoty-jednotlivé konštrukcie krovu rôzneho stupňa. Kaplnka je napojená na verejné rozvody inžinierskych sietí-elektrina, voda, kanalizácia. Prístupná je z obecnej komunikácie betónovým chodníkom.

Konštrukčné prevedenie:

základy kamenné prelievané cementovou zmesou, murivo kamenné+tehlové, stropy klenbové-murované z plnej pálenej tehly resp. drevené trámové s rovným podhladom. Krov drevený, strecha prevažuje valbová (1 valba), v menšej miere strecha pultová. Krytina škridľová, klampiarske konštrukcie z medeného plechu, hromozvod, vonkajšie omietky vápenno-cementové hladké, vnútorné vápenné hladké. Podlahy prevažuje kamenná dlažba, v sociálnom zariadení a sakristi keramická dlažba, schody na chór sú drevené bez podstupnic, vonkajšie vchodové ako aj interiérové dvere prevažujú z tvrdého masívu, okná kovové s dvojitým sklom, rozvody elektroinštalácie-220V a zásuvka na 380V, elektrická rozvodná skriňa s automatickými ističmi. Rozvody vody a kanalizácie vo WC, kde je umiestnený nerezový drez, prevedené sú keramické obklady stien. Pri obhliadke som konštatoval na niektorých miestach na strope stopy po zatekaní. Ďalej som konštatoval na viacerých miestach zavlihanie nadzákladového muriva, v dôsledku čoho sú omietky popraskané a opadané (viď. fotodokumentácia). Podľa vyjadrenia užívateľa objektu boli v roku 2009 menené vchodové dvere, ďalej 3 okná (nad vchodom, v sakristii a WC)-na jeho náklady. Objekt má vykurovanie zabezpečované podľa potreby lokálne-elektrickými vyhrievacími telesami. Celkovú predpokladanú životnosť stavby odhadujem na 500 rokov.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(9,70*14,85+1,60*5,35+3,80*3,55+3,80*(5,15+5,80)/2+4,22*9,05+2,58*3,65+2,33*2,58*0,5+2,35*2,58*0,5+1,10*1,20)*0,60$	145,12
Vrchná stavba	
$(9,70*14,85+1,60*5,35+3,80*3,55+3,80*(5,15+5,80)/2+4,22*9,05+2,58*3,65+2,33*2,58*0,5+2,35*2,58*0,5+1,10*1,20)*6,92+(3,25*3,18*5,05+3,80*(4,87+4,37)/2)*3,42+(3,25*3,18)*2,79$	1 941,08
Zastrešenie	
$(5,07*1,22*(3,80/2-2,40/6)+(3,80*2,95*2,52*0,5))+(3,80*2,95*2,15*0,5)+(4,59*1,25*3,31*0,5)+(3,65*2,58*0,5*6*0,5*5,02*1/3)+(4,22*9,05*5,02*0,5)+(9,70*14,85*5,02*0,5)-(3,25*1,59*5,02*2/3)+(3,16*3,25*3,18*0,5)$	525,03
Obstavaný priestor stavby celkom	2 611,23

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO:

budovy hradov, zámkov, kostolov, kaplniek a pod.

KS:

1272 Budovy a miesta na vykonávanie náboženských aktivít

Rozpočtový ukazovateľ:

$RU = 2\,970 / 30,1260 = 98,59 \text{ €/m}^3$

Koeficient konštrukcie:

$k_R = 0,939$ (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	$9,70*14,85+1,60*5,35+3,80*3,55+3,80*(5,15+5,80)/2+4,22*9,05+2,58*3,65+2,33*2,58*0,5+2,35*2,58*0,5+1,10*1,20$	241,87	Repr.	$((9,70*14,85*7,54)+(1,60*5,35*7,54)+(3,80*3,55*3,30)+(3,80*(5,15+5,80)/2*3,30)+(4,22*9,05*7,54)+(2,58*3,65*7,54)+(2,33*2,58*0,5*7,54)+(2,35*2,58*0,5*7,54)+(1,10*1,20*3,30))/(9,70*14,85+1,60*5,35+3,80*3,55+3,80*(5,15+5,80)/2+4,22*9,05+2,58*3,65+2,33*2,58*0,5+2,35*2,58*0,5)$	6,9157
Nadzemné	2	$3,25*3,18+3,80*(4,87+4,37)/2$	27,89	Repr.	$((3,25*3,18*5,05)+(3,80*(4,87+4,37)/2*2,46))/(3,25*3,18+3,80*(4,87+4,37)/2)$	3,4197
Nadzemné	3	$3,25*3,18$	10,34	Repr.	2,79	2,79

Priemerná zastavaná plocha: $(241,87 + 27,89 + 10,34) / 3 = 93,37 \text{ m}^2$
 Priemerná výška podlaží: $(241,87 * 6,9157 + 27,89 * 3,4197 + 10,34 * 2,79) / (241,87 + 27,89 + 10,34) = 6,42 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 93,37) = 1,1770$
 Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 6,42) = 0,6271$

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 [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,10	6,60	7,76
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,40	23,80	27,97
3	Stropy	8,00	1,20	9,60	11,29
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,10	6,60	7,76
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,53
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,18
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	8,23
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,00	1,00	4,00	4,70
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	0,20	0,60	0,71
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	4,70
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	7,06
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,53
15	Vykurovanie	5,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	7,06
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,18
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,05	0,15	0,18
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,05	0,15	0,18
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,01	0,03	0,04
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,50	2,50	2,94
	Spolu	100,00		85,03	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 85,03 / 100 = 0,8503$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,227$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$
 Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$
 $VH = 98,59 \text{ €/m}^3 * 2,227 * 0,8503 * 1,1770 * 0,6271 * 0,939 * 1,10$
 $VH = 142,3301 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
-------	-------------------	---------	---------	---------	-------	--------

Kaplnka Rozálka	1682	332	168	500	66,40	33,60
-----------------	------	-----	-----	-----	-------	-------

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	142,3301 €/m ³ * 2611,23 m ³	371 656,63
Technická hodnota	33,60 % z 371 656,63 €	124 876,63

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Vonkajšie schody I**

Vonkajšie schody-slúžia ako hlavný vstup do kaplnky-západná strana.Prevedené sú z betónu,stupne majú povrchovú úpravu z kamennej dlažby.Počet stupňov 9 včítane vstupnej podesty pred vchodovými dverami.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
 Bod: 10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby
 Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $385/30,1260 = 12,78$ €/bm stupňa

Počet merných jednotiek:

$1*7,30+2*3,60+1*6,70+2*3,30+1*6,10+2*3,0+1*5,50+2*2,70+1*4,90+2*2,40+1*4,30+2*2,10+1*3,70+2*1,80+1*3,10+2*1,50 = 82,4$ bm stupňa

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,227$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody I	1950	64	16	80	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	82,4 bm stupňa * 12,78 €/bm stupňa * 2,227 * 1,10	2 579,71
Technická hodnota	20,00 % z 2 579,71 €	515,94

2.2.2 Vonkajšie schody II

Vonkajšie schody II-prevedené sú z betónu.Situované sú pred hlavným vstupom do kaplnky,nadväzujú na vonkajšie schody I.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
 Bod: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru
 Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14$ €/bm stupňa

Počet merných jednotiek: $17*2,40 = 40,8$ bm stupňa

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,227$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody II	1950	64	11	75	85,33	14,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	40,8 bm stupňa * 7,14 €/bm stupňa * 2,227 * 1,10	713,63
Technická hodnota	14,67 % z 713,63 €	104,69

2.2.3 Spevnené plochy I

Spevnené plochy I-jedná sa o betónové chodníky okolo kaplnky-južná a východná strana.Prevedené sú z betónu.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
 Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm
 Kód KS: 2111 Cestné komunikácie
 Kód KS2: 2112 Miestne komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $1,10*37,0 = 40,7 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,227$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy I	1950	64	11	75	85,33	14,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	40,7 m ² ZP * 8,63 €/m ² ZP * 2,227 * 1,10	860,44
Technická hodnota	14,67 % z 860,44 €	126,23

2.2.4 Spevnené plochy II

Spevnené plochy II-jedná sa o chodník okolo kaplnky-severná strana.Prevedený z betónu,povrchová úprava- kamenná+keramická dlažba.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.5. Plochy s povrchom dláždeným - ostatné

Položka: 8.5.f) Z keramickej dlažby - kladené do betónu
 Kód KS: 2111 Cestné komunikácie
 Kód KS2: 2112 Miestne komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $550/30,1260 = 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $1,10 \cdot 13,0 = 14,3 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,227$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy II	1950	64	16	80	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14,3 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 2,227 \cdot 1,10$	639,66
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 639,66 \text{ €}$	127,93

2.2.5 Spevnené plochy III

Spevnené plochy III-jedná sa o prístupový chodník ku kaplnke-zo severnej strany.Prevedený je z betónu,je značne opotrebovaný.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
 Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm
 Kód KS: 2111 Cestné komunikácie
 Kód KS2: 2112 Miestne komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $2,0 \cdot 15,0 = 30 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,227$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy III	1950	64	6	70	91,43	8,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$30 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 2,227 \cdot 1,10$	634,23
Technická hodnota	$8,57 \% \text{ z } 634,23 \text{ €}$	54,35

2.2.6 Spevnené plochy IV

Spevnené plochy IV-jedná sa o plochu okolo vstupných schodov do kaplnky, ďalej o plochu pred sakristiou-bočný vstup do kaplnky. Povrchová úprava-kamenná dlažba.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.5. Plochy s povrchom dláždeným - ostatné
 Položka: 8.5.f) Z keramickej dlažby - kladené do betónu
 Kód KS: 2111 Cestné komunikácie
 Kód KS2: 2112 Miestne komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $550/30,1260 = 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $1,20*9,0+2,50*3,20*2+13,0*2,80 = 63,2 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,227$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy IV	1950	64	16	80	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$63,2 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,227 * 1,10$	2 827,03
Technická hodnota	20,00 % z 2 827,03 €	565,41

2.2.7 Vonkajšie zábradlie

Vonkajšie zábradlie-lemuje vonkajšie schody II a spevnenú plochu okolo vonkajších schodov I. Jedná sa o zábradlie z kovových trubiek, opatrené náterom, výšky cca 0,80 m.

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
 Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: $12,50+2*5,50 = 23,5 \text{ bm}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,227$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie zábradlie	1950	64	16	80	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$23,5 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,227 * 1,10$	2 388,49

Technická hodnota	20,00 % z 2 388,49 €	477,70
-------------------	----------------------	--------

2.2.8 Vonkajšie osvetlenie

Vonkajšie osvetlenie -je situované pred hlavným vstupom do kaplnky.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod:	7.6. Vonkajšie osvetlenie
Položka:	7.6.h) svietidlo parkové stožiarové
Kód KS:	2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	8305/30,1260 = 275,68 €/Ks
Počet merných jednotiek:	2 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,227$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie osvetlenie	1950	64	11	75	85,33	14,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2 Ks * 275,68 \text{ €/Ks} * 2,227 * 1,10$	1 350,67
Technická hodnota	$14,67 \% \text{ z } 1 350,67 \text{ €}$	198,14

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Kaplnka Rozálka	371 656,63	124 876,63
Vonkajšie schody I	2 579,71	515,94
Vonkajšie schody II	713,63	104,69
Spevnené plochy I	860,44	126,23
Spevnené plochy II	639,66	127,93
Spevnené plochy III	634,23	54,35
Spevnené plochy IV	2 827,03	565,41
Vonkajšie zábradlie	2 388,49	477,70
Vonkajšie osvetlenie	1 350,67	198,14
Celkom:	383 650,49	127 047,02

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Stavba "Kostol sv. Rozálie" sa nachádza na Rozálskej ulici v Bratislave - mestskej časti Lamač. Kostol sa nachádza v zástavbe rodinných domov s dobrou prístupnosťou z verejnej komunikácie. V blízkosti je situovaná Hodonínska ulica, ktorá patrí medzi rušnú komunikáciu - patrí do siete hlavných dopravných tepien mesta. V lokalite sú vybudované všetky IS. V MČ Bratislava - Lamač je kompletná občianska vybavenosť. Najbližšie nákupné centrum SARATOV je od kostola vzdialené cca 300m, čo zvyšuje

lukratívnosť posudzovanej lokality. Dom je situovaný v okrajovej časti m.č.Lamač. Najbližšie zástavky MHD sú na Hodonínskej ulici - vo vzdialenosti cca 100-150 m. Vzdialenosť do centra Bratislavy je 5,5km a cesta autom trvá cca 11 minút, dostupnosť do centra mesta je dobrá. Jedná sa o dobrú nehnuteľnosť vo vedľajšej ulici, ktorá bola kompletne zrekonštruovaná.

Poloha stavby "Kostol sv.Rozálie" bez súp.čísła na Rozálskej ulici v Bratislave - mestskej časti Lamač:



b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Ohodnocovaná nehnuteľnosť "Kostol sv.Rozálie" je využívaný na projektovaný účel - kultúrna pamiatka. Iné využitie neprichádza do úvahy.

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

Na nehnuteľnosť - "Kostol sv.Rozálie" bez súp.čísła, situovaný na pozemku parc.č.1027, nie sú podľa LV č.1 zapísané žiadne ťarchy. Iné prípadné možné riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti z dostupných podkladových materiálov nie sú mi známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,7

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,700 + 1,400)	2,100
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,700
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,385
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,700 - 0,630)	0,070

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 v rovnováhe	III.	0,700	13	9,10
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,400	30	42,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				

	nehnutelnosť vyžaduje opravu	III.	0,700	8	5,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,100	7	14,70
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,700	6	4,20
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,700	10	7,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,100	9	18,90
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,400	6	8,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,700	5	3,50
10	Konfigurácia terénu				
	severný svah o sklone 5% - 25%	III.	0,700	6	4,20
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,400	7	9,80
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	2,100	7	14,70
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,400	10	14,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,385	8	3,08
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,400	9	12,60
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,700	8	5,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby	III.	0,700	7	4,90
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,700	4	2,80
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,700	20	14,00
	Spolu			180	199,08

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 199,08 / 180$	1,106
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 127\,047,02 \text{ €} * 1,106$	140 514,00 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou:

140 514,00 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Kaplnka Rozálka	138 113,55
Vonkajšie schody I	570,63
Vonkajšie schody II	115,79
Spevnené plochy I	139,61
Spevnené plochy II	141,49
Spevnené plochy III	60,11
Spevnené plochy IV	625,34
Vonkajšie zábradlie	528,34
Vonkajšie osvetlenie	219,14
Spolu VŠH	140 514,00
Zaokrúhlená VŠH spolu	141 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 141 000,00 €

Slovom: Jedenstoštyridsaťjedentisíc Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

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

Bratislave, dňa: 30.4.2014

Ing. Peter Kapusta
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Informatívna kópia z mapy
4. List vlastníctva
5. Projektová dokumentácia
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 53/2014 znaleckého denníka č. 1 - 2013.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č.53/2014.

Ing. Peter Kapusta