

Znalec:**Ing. Peter Kapusta**

Silvánska č. 15, 841 04 Bratislava

tel.č.: 02/ 434 127 05

mobil: 0903 404 301

evidenčné číslo: 911 517

Zadávateľ:

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

Číslo spisu (objednávky):

písomná objednávka č. OTS1502207 SNM/15/73/LV, zo dňa 12.10.2015

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 221/2015

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty objektu "vodojem" bez súp.čísła s príslušenstvom, v extraviláne MČ Bratislava - Devínska Nová Ves, okres Bratislava IV, situovaný na pozemku parc.č.3481/19,3481/5, v k.ú.Devínska Nová Ves (pozemok nemá založený LV a nie je predmetom ohodnotenia) a objektu "chlórovacie zariadenie" bez súp.č. s príslušenstvom, v intraviláne MČ Bratislava - Devín, okres Bratislava IV, situovanom na pozemku parc.č.1364/4, 1364/3, v k.ú.Devín (pozemok zapísaný na LV 1786, nie je predmetom ohodnotenia), pre účely prevodu vlastníckych práv.

Počet listov : 44 (z toho 25 príloh)**Počet odovzdaných vyhotovení: 3**

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu objektu "vodojem" bez súp.čísła s príslušenstvom, v extraviláne MČ Bratislava - Devínska Nová Ves, okres Bratislava IV, situovaný na pozemku parc.č.3481/19, 3481/5, v k.ú.Devínska Nová Ves (pozemok nemá založený LV a nie je predmetom ohodnotenia) a stanovenie VŠH objektu "chlórovacie zariadenie" bez súp.č. s príslušenstvom, v intraviláne MČ Bratislava - Devín, okres Bratislava IV, situovanom na pozemku parc.č.1364/4, 1364/3, v k.ú.Devín (pozemok zapísaný na LV 1786, nie je predmetom ohodnotenia).

2. Dátum vyžiadania posudku:

12.10.2015

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

19.11.2015

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

19.11.2015

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1786, k.ú. Devín, zo dňa 05.10.2015, vytvorený cez verejný katastrálny portál
- Informatívna kópia z mapy, k.ú.Devínska Nová Ves, zo dňa 05.10.2015, vytvorená cez verejný katastrálny portál
- Informatívna kópia z mapy, k.ú.Devín, vytvorená cez verejný katastrálny portál
- Geometrický plán č.30048/2015 na zameranie stavby (rozdeľovací objekt) parc.č. 1364/4, v k.ú.Devín, vyhotovený firmou "IKA s.r.o., Kozmonautická 5, 821 02 Bratislava, dňa 27.10.2015, úradne overený Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, pod č. 2332/2015, dňa 03.11.2015
- Rozhodnutie o povolení predčasného užívania stavieb č.j.Vod.1001/405-88-Reg. zo dňa 29.2.1988, vydané Národným výborom hl.mesta SSR Bratislavy, odborom poľnohospodárstva, lesného a vodného hospodárstva
- Zápis o odovzdaní a prevzatí číslo 1/11/94 na stavbu "Vodovod-prívod vody Dev.Nová Ves 1.stavba"
- Projektová dokumentácia-čiastočná-neoverená stavebným úradom

5.2 Získané znalcom:

- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu objektov "vodojem" a "chlórovacie zariadenie"
- Situácia širších vzťahov
- Výpis z KN na p.č.3481/5, 3481/17, 3481/19, vytvorený cez katastrálny portál
- 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 prevodu vlastníckych práv.

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 diferenciácie - príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších noviel.

Metódu polohovej diferenciácie 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 2015.

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 pohnútkou.

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 rovnakého dôvodu, ako u porovnávej metódy.

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. 1786, k.ú. Devín

A. Majetková podstata:

PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape

- parc.č.: 1364 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 1483 m² 37 1 101

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

37 - pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Druh chránenej nehnuteľnosti

101 - chránená vodohospodárska oblasť

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. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR
IČO: 00603481
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

- Vid' kópii LV v prílohách znaleckého posudku

C. Ďalšie:

- Bez zápisu

Iné údaje:

- Vid' kópii 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 05.11. a 19.11.2015 za účasti zástupcu vlastníka a správcu.

- Zameranie vykonané dňa 05.11. a 19.11.2015.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 05.11.2015.

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

- Predložená výkresová dokumentácia z roku 2007-"Prevádzkový poriadok vodárenského systému Bratislava" dispozične zodpovedá skutočnému stavu, neobsahuje všetky časti posudzovaných objektov. Skutočný stav posudzovaných objektov (ich dostupných častí) s príslušenstvom bol zameraný a je znázornený v prílohách posudku. Predmetom posúdenia sú iba stavby-objekty, bez pozemkov.

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

- Údaje uvedené v záznamoch katastra nehnuteľností, týkajúce sa objektu "Chlórovacie zariadenie" na pozemku reg. "C" KN parc.č.1364 (pozemok má založený LV), v k.ú. Devín, nie sú v súlade so zisteným stavom. Objekt "Chlórovacie zariadenie" nemá pridelené súp.číslo (nie je zapísaný na liste vlastníctva) a ani zakreslený v katastrálnej mape. Na základe GP č.30048/2015 zo dňa 03.11.2015, bol predmetný pozemok parc.č.1364 pod stavbou objektu oddelený a objekt "Chlórovacie zariadenie" zakreslený na pozemku parc.č. 1364/4.

- Údaje uvedené v záznamoch katastra nehnuteľností, týkajúce sa objektu "Vodojem" v k.ú. Devínska Nová Ves, nie sú v súlade so zisteným stavom. Oceňovaný objekt je zakreslený v katastrálnej mape na pozemku reg. "C" KN parc.č. 3481/19, na ktorý nie je založený list vlastníctva. Objekt "Vodojem" nebol kolaudovaný a nemá pridelené súp.číslo a nie je ani zapísaný na liste vlastníctva.

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. Chlorovacie zariadenie | - parc.č.1364/4 | - v k.ú. Devín |
| 2. Príslušenstvo chlorovacieho zariadenia | - parc.č.1364/3 | |
| 3. Vodojem | - parc.č.1381/19 | -v k.ú. Devínska Nová Ves |
| 4. Príslušenstvo vodojemu | - parc.č.1381/5 | |

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

- Pozemky pod objektami s príslušenstvom.

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Chlorovacie zariadenie-p.č.1364/4

POPIS STAVBY

Oceňovaná nehnuteľnosť "Chlorovacie zariadenie" je situovaná v intraviláne MČ Bratislava - Devín, na pozemku parc.č.1364/4 - vytvorený GP č.30048/2015 na zameranie stavby, zo dňa 03.11.2015. Samotný objekt nemá pridelené súpisné číslo a nie je zapísaný na liste vlastníctva. Užívať sa začal v roku 1988, na základe Rozhodnutia o povolení predčasného užívania č.j.Vod.1001/405-88-Reg. zo dňa 29.2.1988, vydaného Národným výborom hl.mesta SR Bratislava, odborom poľnohospodárstva, lesného a vodného hospodárstva, v rámci stavby "Bratislava-vodovod- prívod vody Devínska Nová Ves 1.stavba". Žiadny iný doklad k užívaniu stavby zo strany zadávateľa nebol predložený.

V roku 2014 bola prevedená rekonštrukcia objektu-zateplenie vonkajšej fasády, výmena klampiarskych konštrukcií s hromozvodom, nová strešná krytina, nové nátery.

Chlorovňa je vybudovaná na potrubí DN800 v Devíne, pri križovaní privodného potrubia VDJ Devín a výtlačného potrubia DN800 z VZ Sihoť. V chlorovni sa chloruje voda privádzaná do VDJ Devínska Nová Ves. Chlorovňa bola vybudovaná aj pre chlorovanie do potrubia DN300 vedúceho z VDJ Devín a do nového potrubia I.tlakového pásma DN500. Jedná sa o prízemný objekt, čiastočne podpivničený, so stanovou strechou.

Konštrukčné prevedenie:

základy betónové, nosná konštrukcia-ŽB monolitický skelet, doplnený v nadzemnej časti výplňovým murivom, v podzemnej časti tvorený ŽB monolitickými stenami, stropy-nad podzemnou časťou-ŽB monolitická doska, nad prízemím prefabrikovaný strop, strešná krytina-asfaltová živичná lepenka, hromozvod, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, vonkajšie omietky na báze silikátových hmôt, vnútorné vápenné hladké, vráta plechové otváracie, dvere plechové resp. drevené hladké v oceľových zárubniach. Podlahy betónové s cementovým poterom a náterom. Rozvody svetelnej a motorickej elektroinštalácie, rozvody vody. TUV je zabezpečovaná cez malý elektrický prietokový ohrievač. Vykurovanie je riešené el. kachľami-nepoužívajú sa. Rozvody vzduchotechniky-nefunkčné. 2 žeriavy -2t a 4,8t.. V niektorých miestnostiach prízemí sú keramické obklady stien do v.1,70m

Objekt je na svoj vek a prevedenú údržbu v dobrom technickom stave. Predpokladaná životnosť 70 rokov.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
13,30*13,32*0,30	53,15
Spodná stavba	
(6,26*12,61)*1,2*2,95	279,44
Vrchná stavba	
13,30*13,32*5,0	885,78
Zastrešenie	
13,30*13,32*1,0+13,30*13,32*1,05*1/3	239,16
Obstavaný priestor stavby celkom	1 457,53

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

budovy úpravovní vód

KS:

2222 Miestne potrubné rozvody vody

Rozpočtový ukazovateľ:

RU = 2 293 / 30,1260 = 76,11 €/m³

Koeficient konštrukcie:k_K = 1,158 (monolitická betónová tyčová)**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	6,26*12,61*1,2	94,73	Repr. 2,95		2,95
Nadzemné	1	13,30*13,32	177,16	Repr. 5,0		5

Priemerná zastavaná plocha:

(94,73 + 177,16) / 2 = 135,95 m²

Priemerná výška podlaží:

(94,73 * 2,95 + 177,16 * 5) / (94,73 + 177,16) = 4,29 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:k_{ZP} = 0,92 + (24 / 135,95) = 1,0965**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,29) = 0,7895**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c _{pi}	Koef. štand. k _{si}	Úprava podielu c _{pi} * k _{si}	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	10,00	1,00	10,00	10,86
2	Zvislé konštrukcie	24,00	1,00	24,00	26,08
3	Stropy	13,00	1,00	13,00	14,12
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,52
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,17
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,09
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,00	1,00	5,00	5,43
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,10	3,30	3,59
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	1,00	2,00	2,17
11	Dvere	3,00	0,50	1,50	1,63
12	Vráta	1,00	1,00	1,00	1,09
13	Okná	4,00	0,30	1,20	1,30

14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,26
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	7,60
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,09
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,26
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,26
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,05	0,05	0,05
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	5,43
	Spolu	100,00		92,05	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 92,05 / 100 = 0,9205$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,298$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 76,11 €/m^3 * 2,298 * 0,9205 * 1,0965 * 0,7895 * 1,158 * 1,05$$

$$VH = 169,4627 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Chlorovacie zariadenie- p.č.1364/4	1988	27	43	70	38,57	61,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$169,4627 €/m^3 * 1457,53 m^3$	246 996,97
Technická hodnota	$61,43 \% z 246 996,97 €$	151 730,24

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot I

Plot I má prevedenie-betónové základové pásy, betónová podmurovka v.0,50m, hr.0,20m,plotovej výplne v.1,55m(ocelové rámy s pletivom).Plot I je situovaný na p.č.3481/5.Ohraničuje areál vodojemu zo SV+JV, čiastočne z JZ a čiastočne z SZ strany

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	199,55m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	199,55m	926	30,74 €/m

	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceleovej tyčoviny v ráme	309,30m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: $31,40+7,85+152,0+8,30 = 199,55 \text{ m}$

Pohľadová plocha výplne: $199,55 \cdot 1,55 = 309,30 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,298$

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 [%]
Plot I	1988	27	13	40	67,50	32,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(199,55 \text{ m} \cdot 53,98 \text{ €/m} + 309,30 \text{ m}^2 \cdot 14,44 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ ks} \cdot 249,12 \text{ €/ks} + 2 \text{ ks} \cdot 129,12 \text{ €/ks}) \cdot 2,298 \cdot 1,05$	37 991,98
Technická hodnota	32,50 % z 37 991,98 €	12 347,39

2.2.2 Plot II

Plot II je situovaný na p.č.3481/5, čiastočne z JV strany+JZ strany+čiastočne zo SZ strany areálu.
Prevedenie-ocelové stĺpiky v zemi obetónované, ocelové stĺpiky, na stĺpikoch pripevnené drôtené pletivo.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov ocelových, betónových alebo drevených	184,35m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	460,88m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: $27,80+20,40+95,40+5,95+15,30+28,80-9,30 = 184,35 \text{ m}$

Pohľadová plocha výplne: $184,35 \cdot 2,50 = 460,88 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,298$

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 [%]
Plot II	1988	27	3	30	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(184,35\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 460,88\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 2,298 * 1,05$	16 531,82
Technická hodnota	10,00 % z 16 531,82 €	1 653,18

2.2.3 Plot-Devín

Plot je situovaný okolo celého areálu v Devíne. Situovaný na p.č. 1364/3. Prevedenie-ocelové stĺpiky, v zemi obetonované, s drôtovým pletivom.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov ocelových, betónových alebo drevených	138,60m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	249,48m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: $36,0 + 36,40 + 41,60 + 24,60 = 138,60 \text{ m}$

Pohľadová plocha výplne: $138,6 * 1,80 = 249,48 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,298$

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 [%]
Plot-Devín	2014	1	29	30	3,33	96,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(138,60\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 249,48\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 2,298 * 1,05$	9 477,02
Technická hodnota	96,67 % z 9 477,02 €	9 161,44

2.2.4 Vodojem-p.č.3481/19-D.N.V.

Oceňovaná nehnuteľnosť "Vodojem" je situovaná v intraviláne MČ Bratislava - Devínska Nová Ves, na pozemku parc.č.3481/19, ktorý nie je v elaborátoch KN zapísaný na liste vlastníctva. Samotný objekt nemá pridelené súpisné číslo a nie je zapísaný na liste vlastníctva. Užívať sa začal v roku 1988, na základe Rozhodnutia o povolení predčasného užívania č.j.Vod.1001/405-88-Reg. zo dňa 29.2.1988, vydaného Národným výborom hl.mesta SR Bratislavy, odborom poľnohospodárstva, lesného a vodného hospodárstva, v rámci

stavby "Bratislava-vodovod- prívod vody Devínska Nová Ves 1.stavba". Žiadny iný doklad k užívaniu stavby zo strany zadávateľa nebol predložený.

Hodnotená stavba vodojemu je samostatný stavebný objekt na svahovitom pozemku, spodná časť objektu je viditeľná nad upraveným terénom a prístupná z príľahlej komunikácie, ostatná časť vodojemu je zapustená do svahu a obsypaná zeminou. Vodojem zásobuje vodou vyššie položenú časť Devínskej Novej Vsi, ktorá patrí do rozvodnej siete druhého tlakového pásma. Hlavné zásobné potrubie prechádza cez Devínsku Novú Ves a zásobuje aj oblasť Devínskeho jazera a tiež nižšiu časť Záhorskej Bystrice. Voda do vodojemu sa privádza z VZ Sihoť. V západnej časti ostrova Sihoť je 5 rúrových studní, v ktorých sú osadené vysokotlakové ponorné čerpadlá, ktoré cez spoločný výtlak DN800 dopravujú vodu do vodojemu. Výtlakové potrubie prechádza cez Devín a pokračuje pozdĺž rieky Morava do Devínskej Novej Vsi. V Devíne pri križovaní prívodného potrubia z VDJ Devín a výtlakového potrubia DN800 Sihoť je na potrubí vybudovaná chlorovňa. V nej sa chloruje voda privádzaná do VDJ Devínska Nová Ves. Chlorovňa bola vybudovaná aj pre chlorovanie do potrubia DN300 vedúceho z VDJ Devín a do nového potrubia I. tlakového pásma DN500. Tieto však nie sú v prevádzke.

Konštrukčné prevedenie:

Stavba(objekt) je vybudovaná ako plošný objekt s manipulačnou komorou-ktorá pozostáva z podzemného podlažia, z nadzemnej časti-výškovo je cez 3 podlažia a o jednoduché veľkopriestorové bazénové zásobníky pre vodu, s objemom 2x5000m³, situované po oboch stranách manipulačnej komory(lavá komora a pravá komora). Stavba je založená na základoch z monolitického železobetónu, zvislé a nosné konštrukcie sú masívne železobetónové prvky, vybudované z monolitického, vodo-stavebného betónu, vonkajšie povrchy stien a stropu sú v styku s terénom chránené izolačnými pásmi a obetónovaním. Fasáda manipulačnej komory nad terénom je povrchovo upravená tradičnou cementovou drsnou omietkou, sokel je obložený keramickým obkladom kabrincom, vstupné vráta do manipulačnej komory sú oceľové dvojkrídlové, okenné otvory s oknami sú z kovových profilov, vnútorná omietka stien je silikátová hrubá, elektroinštalácia je svetelná a motorická.Prevažná časť je zasypaná zeminou. Časť objektu -ktorá je nad terénom-je murovaná z tehál CDM.

Armatúrová-manipulačná komora je postavená medzi komorami vodojemu. Vstup do komory na úrovni prízemí je na vstupnú plošinu, ktorá je iba nad časťou suterénu. Pozdĺž stien pokračuje na konzole chodník, ktorým sa prichádza na plošinu na druhej strane armatúrovej komory. Ostatná časť priestoru nad suterénom je otvorená. V suteréne sú vedené prívodné, odberné a vypúšťacie potrubia.

Prívodné potrubie DN800 je po vstupe do suterénu AK zredukované na DN400, v ktorom je osadený prietokomer. Za prietokomerom sa znovu rozširuje na DN800, prechádza cez uzatváraciu klapku DN800 a rozdeľuje sa na prívody do každej komory vodojemu. V mieste rozdeľovania je tiež odbočka na prepojenie s odberným potrubím DN800. Odberné potrubia vychádzajú z každej komory profilom DN800 a po spojení odchádzajú jedným potrubím DN800. V suteréne je na odbernom potrubí osadený do zredukovaného úseku prietokomer DN400. Vypúšťacie potrubia sú profilu DN500 z každej komory. Po spojení sa odpadové potrubie rozšíri na DN800. Do tohto potrubia je napojené tiež prelivové potrubie. Prelivové potrubia z každej komory sa spoja a po spojení prejde prelivové potrubie cez priestor prízemí do suterénu. V priestore suterénu je na prelivovom potrubí vodný uzáver. Za uzáverom sa prelivové potrubie napojuje na odpadové potrubie. Vstup do komôr vodojemu je z plošiny, ktorá je na úrovni stropu prízemí.Nakoľko predložená výkresová dokumentácia vodojemu nevyznačuje vonkajšie obrysy komôr(lavej a pravej),objem komôr upravujem koeficientom 1,1. Pri obhliadke som zistil na podlaží(tvoriace nadzemnú časť vodojemu) -stopy po zatekaní zo stropu vo viacerých miestnostiach-vid'.fotodokumentácia,popraskané a opadané omietky.Rovnako som konštatoval poškodené vonkajšie omietky na viacerých miestach-vid'.fotodokumentácia.Príslušenstvo vodojemu ohodnocujem osobitne-vonkajšie úpravy.Objekt vodojemu má zanedbanú pravidelnú údržbu,vyžaduje si rozsiahlu opravu.Predpokladaná životnosť objektu s ohľadom na jeho konštrukčné vyhotovenie je 60 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod:	1.8. Vodojemy a nádrže na vodu (JKSO 814 2)
Položka:	1.8.d) Vnútorného obsahu nad 5000 m ³
Kód KS:	2222 Miestne potrubné rozvody vody

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1370/30,1260 = 45,48 €/m³ OP

Počet merných jednotiek:

2*5000*1,1+13,02*23,30*3,15+(7,42*24,20)*1,2*3,10+(7,48*24,20)*1,2*5,70+(7,48*24,20)*1,2*0,90 = 14057,23 m³ OP

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,298$

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 [%]
Vodojem-p.č.3481/19-D.N.V.	1988	27	33	60	45,00	55,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	14057,23 m ³ OP * 45,48 €/m ³ OP * 2,298 * 1,05	1 542 622,03
Technická hodnota	55,00 % z 1 542 622,03 €	848 442,12

2.2.5 Vonkajšie schody-D.N.V.

Vonkajšie schody sú situované po oboch stranách oporných múrov, ktoré lemujú priestor pred vstupom do vodojemu-manipulačnej komory. Prevedené sú z betónu. Situované na p.č.3481/5.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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: $32*2*0,60 = 38,4$ bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,298$
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 [%]
Vonkajšie schody-D.N.V.	1988	27	13	40	67,50	32,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	38,4 bm stupňa * 7,14 €/bm stupňa * 2,298 * 1,05	661,56
Technická hodnota	32,50 % z 661,56 €	215,01

2.2.6 Oporné múry -D.N.V.

Oporné múry lemujú priestor pred vstupom do vodojemu. Sú z monolitického betónu hr.30 cm, premenlivej výšky-od 0 do 6,45m, dĺžky 10,10m. Situované sú na p.č.3481/5. Opatrené sú kovovým zábradlím.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.4. Železobetónové - monolitické
Kód KS: 2ex Jednobytové budovy

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1555/30,1260 = 51,62$ €/m³ OP
Počet merných jednotiek: $10,10*0,30*6,45*0,5 = 9,77$ m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,298$
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 [%]
-------	-------------------	---------	---------	---------	-------	--------

Oporné múry -D.N.V.	1988	27	23	50	54,00	46,00
---------------------	------	----	----	----	-------	-------

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9,77 \text{ m}^3 \text{ OP} * 51,62 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,298 * 1,05$	1 216,89
Technická hodnota	$46,00 \% \text{ z } 1\,216,89 \text{ €}$	559,77

2.2.7 Spevnené plochy I -D.N.V.

Spevnené plochy I sú prevedené z betónu. Situované na p.č.3481/5, pred vstupom do vodojemu a okolo nadzemnej časti vodojemu(okapové chodníky).

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:	$7,65*5,95+5,25*4,35+0,50*7,40*2+14,02*0,50*2+23,30*0,50 = 101,43 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,298$
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 [%]
Spevnené plochy I -D.N.V.	1988	27	23	50	54,00	46,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$101,43 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,298 * 1,05$	2 112,11
Technická hodnota	$46,00 \% \text{ z } 2\,112,11 \text{ €}$	971,57

2.2.8 Spevnené plochy II -D.N.V.

Spevnené plochy II sú situované na p.č.3481/5. Povrchová úprava-asfaltový koberec. Jedná sa o prístupovú komunikáciu k vodojemu-v rámci areálu.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod:	8.6. Plochy s povrchom asfaltovým
Položka:	8.6.a) Liaty asfalt hr. 30 mm, podklad betónový obaľované kamenivo
Kód KS:	2111 Cestné komunikácie
Kód KS2:	2112 Miestne komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$450/30,1260 = 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	$4,0*110,0 = 440 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_{CU} = 2,298$
 $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy II -D.N.V.	1988	27	23	50	54,00	46,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$440 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,298 * 1,05$	15 861,44
Technická hodnota	$46,00 \% \text{ z } 15\,861,44 \text{ €}$	7 296,26

2.2.9 Spevnené plochy-Devín

Spevnené plochy-situované na p.č.1364/3.Prevedené z monolitického betónu,jedná sa o okapové chodníky po bočných stranách chlorovne a manipulačné plochy pred a za budovou.

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: $8,85*13,30+0,70*14,70*2+13,30*4,0 = 191,49 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,298$
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 [%]
Spevnené plochy-Devín	1988	27	23	50	54,00	46,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$191,49 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,298 * 1,05$	3 987,46
Technická hodnota	$46,00 \% \text{ z } 3\,987,46 \text{ €}$	1 834,23

2.2.10 Šachta

Šachta je situovaná pred objektom, na p.č.1364/3.Prevedená z betónu.Rozmery -4,0m*3,0m, hĺbka 3,20m.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.6. Armatúrna šachta (JKSO 825 5)

Položka: 1.6.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7850/30,1260 = 260,57 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $4,0 \times 3,0 \times 3,20 = 38,4 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,298$
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 [%]
Šachta	1988	27	23	50	54,00	46,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$38,4 \text{ m}^3 \text{ OP} \times 260,57 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \times 2,298 \times 1,05$	24 143,21
Technická hodnota	$46,00 \% \text{ z } 24 143,21 \text{ €}$	11 105,88

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

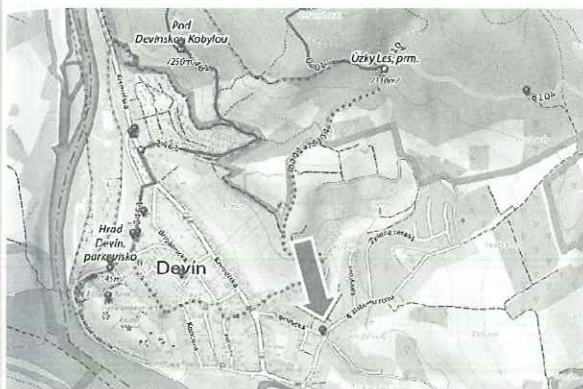
Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Chlorovacie zariadenie-p.č.1364/4	246 996,97	151 730,24
Plot I	37 991,98	12 347,39
Plot II	16 531,82	1 653,18
Plot-Devín	9 477,02	9 161,44
Vodojem-p.č.3481/19-D.N.V.	1 542 622,03	848 442,12
Vonkajšie schody-D.N.V.	661,56	215,01
Oporné múry -D.N.V.	1 216,89	559,77
Spevnené plochy I -D.N.V.	2 112,11	971,57
Spevnené plochy II -D.N.V.	15 861,44	7 296,26
Spevnené plochy-Devín	3 987,46	1 834,23
Šachta	24 143,21	11 105,88
Celkom:	1 901 602,49	1 045 317,09

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTŮV: Chlorovacie zariadenie s príslušenstvom

a) Analýza polohy nehnuteľností v k.ú. Devín:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - objekt "Chlórovacie zariadenie" s príslušenstvom je situovaný na pozemku registra "C" KN parc.č. 1364/4, v intraviláne MČ Bratislava - Devín. MČ Devín je jedna z najmenších mestských častí hlavného mesta SR - Bratislavy. Rozprestiera sa na sútoku riek Morava a Dunaj, v mieste prielomu Dunaja cez karpatské pohorie. Od centra Bratislavy je vzdialená 10km, na protihlomy brehu rieky Dunaja leží rakúske mestečko Hainburg. V rámci základnej technickej vybavenosti má MČ Devín verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, rozvodnú sieť plynu. S Bratislavou je prepojená dvoma komunikáciami - Devínskou cestou juhovýchodným smerom do Karlovej Vsi a severozápadným smerom do Devínskej Novej Vsi. S centrom Bratislavy je prepojená mestskou hromadnou dopravou. Najbližšia zastávka vlakovej osobnej dopravy je v Devínskej Novej Vsi vzdialenej cca 5km.

Poloha objektu "Chlórovacie zariadenie" na parc.č.1364/4, v MČ Bratislava - Devín:

**b) Analýza využitia nehnuteľnosti:**

Posudzovaný objekt je využívaný na vodárenské účely. Iné využitie v súčasnosti neprichádza do úvahy.

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

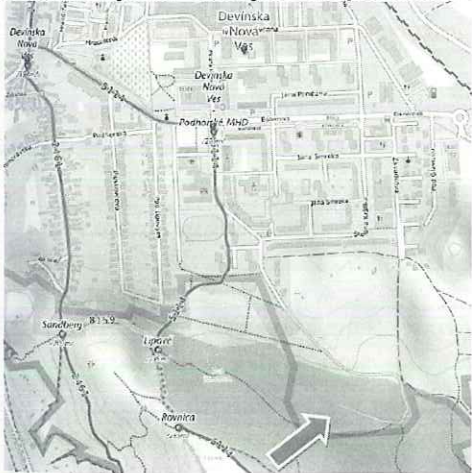
Podľa údajov zistených z dostupných materiálov KN, predmetná stavba "Chlórovacie zariadenie" nemá pridelené súpisné číslo a v KN nie je založený list vlastníctva. Pozemok pod objektom - parc.č. 1364/4 - je majetkoprávne vysporiadaný. Pozemok bol GP č.30048/2015 zo dňa 03.11.2015 oddelený z doterajšej parc.č.1364, ktorá je zapísaná na LV č.1786.

Žiadne iné prípadné riziká spojené s užívaním predmetnej nehnuteľnosti nie sú mi z dostupnej dokumentácie známe.

a) Analýza polohy nehnuteľností v k.ú.Devínska Nová Ves:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - objekt "Vodojem" s príslušenstvom je situovaný na pozemku registra "C" KN parc.č. 3481/19, v extraviláne MČ Bratislava - Devínska Nová Ves. Devínska Nová Ves sa rozprestiera na okraji Záhorskej nížiny a na úpätí Devínskej Kobyly. Západnú hranicu obce tvorí rieka Morava, ktorá je súčasne aj prírodnou hranicou medzi Slovenskom a Rakúskom. Cez mestskú časť preteká potok Mláka, ktorý sa vlieva do Moravy. Neďaleko sútoku sa nachádza zrevitalizovaný rybník. Devínska Nová Ves je významným železničným uzlom, pretože je to jeden z dvoch železničných hraničných priechodov do Rakúska. Cez Devínsku Novú Ves prechádza železničná trať Bratislava - Kúty, slovenská časť trate Bratislava - Brno - Praha.

Poloha objektu "Vodojem" na parc.č.3481/19, v MČ Bratislava - Devínska Nová Ves:

**b) Analýza využitia nehnuteľnosti:**

Objekt je využívaný na vodárenské účely. Iné využitie v súčasnosti neprichádza do úvahy.

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

Podľa údajov zistených z dostupných materiálov KN, predmetná stavba "Vodojem" nemá pridelené súpisné číslo a v KN nie je založený list vlastníctva. Pozemok pod objektom nemá v elaborátoch KN založený list vlastníctva. Objekt je zakreslený v mapových podkladoch KN. Žiadne iné prípadné riziká spojené s užívaním predmetnej nehnuteľnosti nie sú mi z dostupnej dokumentácie známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie 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 diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PD1}	Váha v ₁	Výsledok K _{PD1} *v ₁
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,330	13	4,29
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,600	30	18,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,200	8	9,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,800	7	12,60
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,600	6	3,60
6	Typ nehnuteľnosti				
	priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	1,200	10	12,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,800	9	16,20
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,200	6	7,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,600	5	3,00
10	Konfigurácia terénu				
	južný svah o sklone 5% - 25%	II.	1,200	6	7,20
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,200	7	8,40
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,200	7	8,40
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,600	10	6,00

14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,600	8	4,80
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,200	9	10,80
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,600	8	4,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,330	7	2,31
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,060	4	0,24
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,600	20	12,00
	Spolu			180	151,44

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 151,44 / 180$	0,841
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 173\,831,79 \text{ €} * 0,841$	146 192,54 €

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTŮ: Vodojem s príslušenstvom

4.1 STAVBY

4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PD}	Váha v_i	Výsledok $k_{PD} * v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,275	13	3,58
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce	IV.	0,275	30	8,25
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				

	nehnutelnosť vyžaduje opravu	III.	0,500	8	4,00
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,500	7	10,50
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,500	6	3,00
6	Typ nehnuteľnosti				
	priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	1,000	10	10,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,500	9	13,50
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,000	6	6,00
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,500	5	2,50
10	Konfigurácia terénu				
	severný svah o sklone väčšom ako 25%	V.	0,050	6	0,30
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,000	7	7,00
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,000	7	7,00
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,500	10	5,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	1,000	8	8,00
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,500	9	13,50
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,500	8	4,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby	III.	0,500	7	3,50
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnutelnosti bez výnosu	V.	0,050	4	0,20
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,500	20	10,00
	Spolu			180	119,83

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 119,83 / 180$	0,666
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 871\,485,30 \text{ €} * 0,666$	580 409,21 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

VŠH pre skupinu objektov: Chlorovacie zariadenie s príslušenstvom

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou:

146 192,54 €

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

VŠH pre skupinu objektov: Vodojem s príslušenstvom

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou:

580 409,21 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Chlorovacie zariadenie s príslušenstvom	
Chlorovacie zariadenie-p.č.1364/4	127 605,14
Plot-Devín	7 704,77
Spevnené plochy-Devín	1 542,59
Šachta	9 340,05
Spolu VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu: Chlorovacie zariadenie s príslušenstvom	146 192,54
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Vodojem s príslušenstvom	
Plot I	8 223,36
Plot II	1 101,02
Vodojem-p.č.3481/19-D.N.V.	565 062,45
Vonkajšie schody-D.N.V.	143,20
Oporné múry -D.N.V.	372,81
Spevnené plochy I -D.N.V.	647,07
Spevnené plochy II -D.N.V.	4 859,31
Spolu VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu: Vodojem s príslušenstvom	580 409,21
Spolu VŠH za všetky skupiny	726 601,75
Zaokrúhlená VŠH spolu	727 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **727 000,00 €**

Slovom: **Sedemstodvadsaťsedemtisíc Eur**

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

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

V Bratislave, dňa: 10.12.2015

Ing. Peter Kapusta
znalec



IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácie širších vzťahov
3. Geometrický plán č.30048/2015
4. List vlastníctva č.1786
5. Zápis o odovzdaní a prevzatí budovy
6. Rozhodnutie o povolení predčasného užívania stavby
7. Pôdorysy + situácie objektov
8. Fotodokumentácia
9. Znalecká doložka

