

Znalec: Ing. Peter Kapusta

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

Číslo spisu (objednávky): písomná objednávka č.OTS1302830 OTZ/Kapusta/Objekt8 zo dňa 25.9.2013

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 137/2013

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty stavby "Kolkáreň-Devín" súp.č.994 s príslušenstvom na Hradnej ulici v MČ Bratislava - Devín, situovanej na pozemku parc.č.708, v k.ú.Devín(zapísanej na LV č.1), pre účely účtovníctva - stanovenie reprodukčnej obstarávacej ceny.

Počet listov : 28 (z toho 14 príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu stavby "Kolkáreň-Devín" súp.č.994 s príslušenstvom na Hradnej ulici v MČ Bratislava - Devín, situovanej na pozemku parc.č.708, v k.ú.Devín(zapísanej na LV č.1).

2. Dátum vyžiadania posudku:

25.9.2013

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

13.11.2013

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

13.11.2013

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1, k.ú.Devín, zo dňa 1.7.2013, vyhotovený programom WISKAN - VÚGK 2003-9
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2271, k.ú.Devín, zo dňa 1.7.2013, vyhotovený programom WISKAN - VÚGK 2003-9
- Kópia z katastrálnej mapy

-5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1, k.ú.Devín, zo dňa 18.12.2013, vytvorený cez verejný katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2271, k.ú.Devín, zo dňa 18.12.2013, vytvorený cez verejný katastrálny portál
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu stavby "Kolkáreň"
- Statický posudok vypracovaný Ing.Eduardom Vyskočom - autorizovaným stavebným inžinierom v oblasti statika stavieb
- Statický posudok vo veci posúdenia stavebno-technického stavu objektu zo dňa 9.12.2013,vypracovaný Ing.EduardomVyskočom
- Pôdorys +rez nehnuteľnosti
- Fotodokumentácia
- Poznatzky z technickej obhliadky

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 - 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 neprímeranou 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 porovnávacjej 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. 1, k.ú. Devín

A. Majetková podstata:

STAVBY

- súpisné číslo: 994 - na parc. 708 - Kolkáreň 20 1
Parcela 708 pod stavbou je evidovaná na LV č.2271

Legenda:

Kód druhu stavby

20 - iná budova

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:

Viď kópiu LV v prílohách posudku

C. Ťarchy:

Viď kópiu LV v prílohách posudku

Iné údaje:

Bez zápisu.

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

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 13.11.2013 za účasti zástupcu vlastníka a užívateľa.

- Zameranie vykonané dňa 13.11.2013.

- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 13.11.2013.

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

Z technickej dokumentácie bola dostupná iba časť výkresovej dokumentácie z roku 1973 (uvedená dokumentácia bola poskytnutá Miestnym úradom Devín). Dokumentácia sa týkala rekonštrukcie uvedeného objektu na účely kolkárne.

Dispozičné usporiadanie miestností v uvedenej dokumentácii zodpovedá súčasnému stavu. V súčasnosti sa objekt využíva ako sklad posypového a iného materiálu (viď fotodokumentácia). Skutočný stav bol zistený meraním a je zakreslený v prílohe znaleckého posudku. Posudzované je iba príslušenstvo, ktoré sa dalo identifikovať. Vek objektu stanovujem odborným odhadom.

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

Objekt "Kolkáreň" je zapísaný v KN na LV č.1 popisným spôsobom ako "Kolkáreň", čo už nezodpovedá súčasnému stavu-objekt je využívaný ako sklad. Obrys budovy-objektu je zároveň obrysom časti pozemku parc.č.708, na ktorom je situovaná. Obrys objektu, zakreslený v mapovom elaboráte katastra zodpovedá obrysu skutočného 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. Budova "Kolkáreň" súp.č.994 - na parc.č.708
2. Vonkajšie úpravy - na parc.č.708
vodomerná šachta, žumpa, prípojka vody a kanalizácie, oporný múrik, spevnená plocha, plotová brána

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

Pozemok parc.č.708.

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Budova "Kolkáreň" súp.č.994

POPIS STAVBY

Posudzovaná stavba-"Kolkáreň" sa nachádza na Hradnej ulici v Bratislave - MČ Devín. Prístup k budove (peši aj autom) je z Hradnej ulice-parc.č.709. Je situovaná na pozemku parc.č.708, v k.ú.Devín. Má pridelené súpisné číslo-994. Bola postavená v roku 1962 - uvedený rok bol stanovený odborným odhadom. V roku 1973 bola budova rekonštruovaná na účely kolkárne. V súčasnosti sa využíva MČ ako sklad (posypového materiálu a iného materiálu). Objekt "Kolkáreň" je v súčasnosti v havárijnom stave-vychádzajú zo závero. K posúdeniu celkového technického stavu stavby-objektu (z hľadiska statického) bol pribratý konzultant-autorizovaný stavebný inžinier v oblasti statiky-Ing. Eduard Vyskoč, ktorý vypracoval statický posudok, ktorý tvorí jednu z príloh posudku.

"Kolkáreň" je samostatne stojaci murovaný objekt, prízemný, nepodpivničený. Pôdorys objektu má tvar pretiahnutého obdĺžnika s jednou prístavbou skladu na severozápadnej strane. "Kolkáreň" je murovaná z tradičného muriva-pórobetonových kvádrov, doplneného tehlovým murivom. Objekt je založený na betónových základových pásoch. Strop je drevený trámový so záklopom, krov strechy je drevený trámikový, strecha je sedlová, strešnú krytinu tvoria azbesto-cementové šablóny na latkách, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, vnútorné omietky vápenné hladké opatrené maľbou, vonkajšie omietky vápenno-cementové hladké. Okná drevené jednoduché, opatrené mrežami, dvere drevené zvlakové v ocelových zárubniach, vráta plechové dvojkrídlové, podlahy betónové s cementovým poterom, v sociálnom zariadení keramická dlažba, v zádverí a dennej miestnosti PVC. Vykurovanie lokálne-pieckou na tuhé palivo, situovanej v dennej miestnosti. V sociálnom zariadení sú keramické obklady stien. V objekte sú prevedené rozvody sanity, elektroinštalácie, ktoré sú nefunkčné. Prístavba skladu má strechu pultovú-krov drevený trámový bez podhľadu. Omietky sú hladké, podlaha betónová, bez dverí a rozvodov inštalácií. Pri obhliadke som konštatoval viaceré stavebno-technické nedostatky: zatekanie do objektu cez strechu, popraskané a opadané omietky vonkajšie aj vnútorné, nefunkčné sociálne zariadenie, nefunkčná elektroinštalácia.

Z dostupných podkladových materiálov, ako aj zo zistenia pri obhliadke vyplýva, že objekt bol vodou zásobovaný pomocou vodovodnej prípojky, vedenej z vodomernej šachty, situovanej v ploche pred vstupom do objektu. Vodomerná šachta je betónová monolitická s ocelovým poklopom, štandardných rozmerov. Dĺžka vodovodnej prípojky je cca 2,80m, je z ocelových pozinkovaných rúr. Odkanalizovanie objektu je riešené do žumpy, ktorá je situovaná v ploche pred plotovou bránou. Žumpa je rozmerov-1,0m*1,50m*2,50m. Prípojka kanalizácie je prevedená z kameninových hrdlových rúr DN 125, dĺžky cca 6,40 m. Plotová brána je plechová dvojkrídlová, šírky 2,57m a výšky 2,0m-umožňuje prístup do dvornej časti a ku skladu (prístavbe). Výškové rozdiely v teréne vyrovnáva malý betónový oporný múrik, situovaný pred objektom. Dĺžka 9,50m, hrúbka 0,40m a premenlivá výška od 0,14m do 0,46m.

V statickom posudku je konštatované: objekt vykazuje statické poruchy vo forme vertikálnych i šikmých trhlin na viacerých miestach-hlavne však v pozdĺžnych stenách budovy. Trhliny sú miestami cez celú hrúbku muriva v pozdĺžnych nosných stenách objektu a naznačujú možný pohyb základov. Dôsledkom tohoto stavu je

nerovnomerné sadanie základov v dôsledku znehodnocovania základov-základovej škáry neodvádzanou dažďovou vodou. Strecha včítane strešnej krytiny je poškodená, materiál degradovaný.

V závere posudku je konštatované, že súčasný stavebno-technický stav objektu je praktický havárijný, rekonštrukcia objektu sa neodporúča a je odporúčané jeho odstránenie, nakoľko prípadná rekonštrukcia by bola neúmerne nákladná.

Statický posudok tvorí prílohu č. 13 posudku. So závermi statického posudku sa stotožňujem. Vychádzajúc zo záverov statického posudku odhadujem zostatkovú životnosť 1 rok, nakoľko predpokladám, že vlastníkom objektu pristúpi k jeho asanácii do 1 roka. Celková predpokladaná životnosť objektu je potom 52 rokov.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
38,20*5,02*0,25+2,80*3,51*0,25	50,40
Vrchná stavba	
38,20*5,02*2,92+2,80*3,51*2,55	585,01
Zastrešenie	
38,20*5,02*1,40*0,5+2,80*3,51*0,26*0,5	135,51
Obstavaný priestor stavby celkom	770,92

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO:

budovy pre telovýchovu - ostatné

KS:

2165 Budovy na šport

Rozpočtový ukazovateľ:

RU = 2 349 / 30,1260 = 77,97 €/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	38,20*5,02+2,80*3,51	201,59	Repr.	$\frac{((38,20*5,02*2,92)+(2,80*3,51*2,55))}{(38,20*5,02+2,80*3,51)}$	2,902

Priemerná zastavaná plocha:

$(201,59) / 1 = 201,59 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží:

$(201,59 * 2,902) / (201,59) = 2,90 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 201,59) = 1,0391$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,9) = 1,0241$

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	7,00	1,00	7,00	10,84
2	Zvislé konštrukcie	18,00	0,90	16,20	25,08
3	Stropy	10,00	0,90	9,00	13,93
4	Zastrešenie bez krytiny	9,00	1,00	9,00	13,93
5	Krytina strechy	3,00	0,90	2,70	4,18
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,55
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,90	5,40	8,36
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	4,64
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,20	0,40	0,62
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,30	0,90	1,39

12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,70	3,50	5,42
14	Povrchy podláh	3,00	0,90	2,70	4,18
15	Vykurovanie	4,00	0,05	0,20	0,31
16	Elektroinštalácia	5,00	0,50	2,50	3,87
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,20	0,40	0,62
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,20	0,40	0,62
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	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,10	0,30	0,46
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		64,60	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:
 Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 64,60 / 100 = 0,6460$$

$$k_{CU} = 2,220$$

$$k_M = 1,05$$

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

$$VH = 77,97 €/m^3 * 2,220 * 0,6460 * 1,0391 * 1,0241 * 0,939 * 1,05$$

$$VH = 117,3188 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Budova "Kolkáreň" súp.č.994	1962	51	1	52	98,08	1,92

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$117,3188 €/m^3 * 770,92 m^3$	90 443,41
Technická hodnota	$1,92 \% z 90 443,41 €$	1 736,51

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot

Popis pri objekte "Kolkáreň".

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 oceľových, betónových alebo drevených	0,20m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m

3.	Výplň plotu:			
	z vnútorného plechu na oceľových alebo drevených zvlakoch	0,40m ²	611	20,28 €/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks

Dĺžka plotu: 0,20 m
Pohľadová plocha výplne: 0,2*2,0 = 0,40 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,220
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	1973	40	1	41	97,56	2,44

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(0,20m * 5,64 €/m + 0,40m ² * 20,28 €/m ² + 1ks * 246,80 €/ks) * 2,220 * 1,05	596,83
Technická hodnota	2,44 % z 596,83 €	14,56

2.2.2 Vodomerná šachta

Popis pri objekte "Kolkáreň".

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 7660/30,1260 = 254,27 €/m³ OP
Počet merných jednotiek: 1,20*1,20*1,40 = 2,02 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,220
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 [%]
Vodomerná šachta	1962	51	1	52	98,08	1,92

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	2,02 m ³ OP * 254,27 €/m ³ OP * 2,220 * 1,05	1 197,26
Technická hodnota	1,92 % z 1 197,26 €	22,99

2.2.3 Žumpa

Popis pri objekte "Kolkáreň".

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,0 * 1,50 * 2,50 = 3,75 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$
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 [%]
Žumpa	1973	40	1	41	97,56	2,44

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,75 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,220 * 1,05$	943,01
Technická hodnota	2,44 % z 943,01 €	23,01

2.2.4 Prípojka kanalizácie

Popis pri objekte "Kolkáreň".

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 6,40 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$
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 [%]
Prípojka kanalizácie	1973	40	1	41	97,56	2,44

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,4 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 2,220 * 1,05$	455,61
Technická hodnota	2,44 % z 455,61 €	11,12

2.2.5 Prípojka vody

Popis pri objekte "Kolkáreň".

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 2,80 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$
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 [%]
Prípojka vody	1962	51	1	52	98,08	1,92

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,8 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,220 * 1,05$	385,67
Technická hodnota	$1,92 \% \text{ z } 385,67 \text{ €}$	7,40

2.2.6 Oporný múrik

Popis pri objekte "Kolkáreň".

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.3. Betónové - monolitické
Kód KS: 2ex Jednobytové budovy

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1300/30,1260 = 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $9,50 * 0,40 * (0,14 + 0,46) / 2 = 1,14 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$
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 [%]
Oporný múrik	1973	40	1	41	97,56	2,44

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,14 \text{ m}^3 \text{ OP} * 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,220 * 1,05$	114,66
Technická hodnota	$2,44 \% \text{ z } 114,66 \text{ €}$	2,80

2.2.7 Spevnená plocha

Jedná sa o plochu pred vstupnou časťou "Kolkárne". Je z monolitického betónu.

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:	$2,0 \times 3,50 = 7 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,220$
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 [%]
Spevnená plocha	1973	40	1	41	97,56	2,44

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,220 * 1,05$	140,82
Technická hodnota	$2,44 \% \text{ z } 140,82 \text{ €}$	3,44

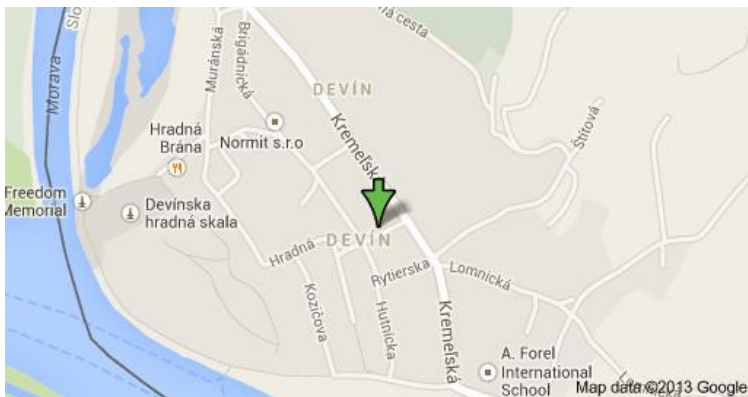
2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Budova "Kolkáreň" súp.č.994	90 443,41	1 736,51
Plot	596,83	14,56
Vodomerná šachta	1 197,26	22,99
Žumpa	943,01	23,01
Prípojka kanalizácie	455,61	11,12
Prípojka vody	385,67	7,40
Oporný múrik	114,66	2,80
Spevnená plocha	140,82	3,44
Celkom:	94 277,27	1 821,83

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - "Kolkáreň" sa nachádza na Hradnej ulici v mestskej časti Bratislava - Devín, z ktorej je aj prístupná. Hradná ulica je situovaná v centrálnej časti mestskej časti Devín. V bezprostrednom okolí sú situované rodinné domy, administratívne a prevádzkové objekty. Dopravné napojenie na Devínsku cestu je bezproblémové. Cesta autom do centra mesta trvá do 16 minút, vzdialenosť je cca 11,7 km. Devín je považovaný za lukratívnu lokalitu na bývanie. Najbližšie zástavky MHD (autobus) sú situované na Kremel'skej ulici, vo vzdialenosti cca 100 m. Občianska vybavenosť je situovaná v rámci širšieho centra MČ. Technický stav budovy nezodpovedá veku stavby-má zanedbanú údržbu. Budova je v havárijnom stave.

Poloha budovy "Kolkáreň" súp.č.994 na Hradnej ulici v obci Bratislava - MČ Devín:



b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť je využívaná v súčasnosti ako sklad, neslúži svojmu pôvodnému účelovému účelu.

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

Nehnuteľnosť je prístupná z obecnej komunikácie - Hradnej ulice, cez pozemok parc.č.708, ktorý je vo vlastníctve iného subjektu - viď LV č.2271. Podľa výpisu z LV č.1 je na posudzovaný objekt zapísaná tarcha-exekučný príkaz Exekútorského úradu Nitra a Bratislava. Objekt je v havárijnom stave. Iné prípadné riziká spojené s užívaním posudzovanej nehnuteľnosti z mene dostupných podkladových materiálov nie sú mi známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

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	9,1000
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,400	30	42,0000
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,385	8	3,0800
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,100	7	14,7000
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				

	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,700	6	4,2000
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,700	10	7,0000
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,100	9	18,9000
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,400	6	8,4000
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,700	5	3,5000
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,100	6	12,6000
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,700	7	4,9000
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,400	7	9,8000
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.	0,700	10	7,0000
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	1,400	8	11,2000
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,400	9	12,6000
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,700	8	5,6000
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,070	7	0,4900
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,385	4	1,5400
19	Názor znalca				
	problematická nehnuteľnosť	IV.	0,385	20	7,7000
	Spolu			180	184,31

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 184,31 / 180$	1,024
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 1\ 821,83 \text{ €} * 1,024$	1 865,55 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou:

1 865,55 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Budova "Kolkáreň" súp.č.994	1 778,18
Plot	14,91
Vodomerná šachta	23,54
Žumpa	23,56
Prípojka kanalizácie	11,39
Prípojka vody	7,58
Oporný múrik	2,87
Spevnená plocha	3,52
Spolu VŠH	1 865,55
Zaokrúhlená VŠH spolu	1 870,00
SKK	56 335,62

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **1 870,00 €**

Slovom: **Jedentisícosemstosedemdesiat Eur**

Konverzný kurz 1 € = 30,1260 SKK

Zodpovedá reprodukčnej obstarávacej cene stavby pre účely účtovníctva.

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

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

V Bratislave, dňa: 18.12.2013

Ing. Peter Kapusta
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Kópia z mapy
4. Listy vlastníctva č. 1 a 2271
5. Statický posudok
6. Pôdorys kolkárne
7. Fotodokumentácia
8. 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 137/2013 znaleckého denníka č. 1 - 2013.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č.137/2013.

Ing. Peter Kapusta