

Ing. Miloslav ILAVSKÝ, PhD.



Znalc z odboru Stavebníctvo – Pozemné stavby, Poruchy stavieb, Statika stavieb,
Odhad hodnoty nehnuteľností; evidenčné číslo: 911326

Člen Slovenskej komory stavebných inžinierov - Autorizovaný stavebný inžinier -
Statika stavieb; registračné číslo: 0028*13

Člen Slovenskej Komory Odhadcov Hodnoty Majetku a Znalcov; evidenčné číslo: 1
Lazaretská 13, 811 08 Bratislava

☎: 02/52932456; 0905618584; www.ilavsky-miloslav.sk

e-mail: ilavsky.miloslav@gmail.com



Zadávateľ:

Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s.

Prešovská 48

826 46 Bratislava 29

Číslo spisu / objednávky:

Zmluva o poskytovaní služieb číslo **ZOPS/182/2019/BVS** zo dňa 16.08.2019.

ZNALECKÝ POSUDOK

znalecký úkon číslo: **159/2022**

vo veci

ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ

Stanovenie všeobecnej hodnoty

Rozšírenie verejného vodovodu - II. etapa - Rad 11

Bernolákovská ulica, Ivanka pri Dunaji

katastrálne územie Ivanka pri Dunaji, obec Ivanka pri Dunaji, okres Senec

Počet strán (z toho príloh):

13 strán formátu A4 (3 strany formátu A4 + 0 strán formátu A3)

Počet vyhotovení:

5 exemplárov

I. ÚVOD

1. ÚLOHA ZNALCA A PREDMET ZNALECKÉHO SKÚMANIA

Ohodnotenie nehnuteľností - stanovenie všeobecnej hodnoty - Rozšírenie verejného vodovodu - II. etapa - Rad 11; Bernolákovská ulica, Ivanka pri Dunaji; katastrálne územie Ivanka pri Dunaji, obec Ivanka pri Dunaji, okres Senec.

2. ÚČEL ZNALECKÉHO ÚKONU

- Odplatný / bezodplatný prevod vlastníctva.
- Potreby zákona číslo 431/2002 Z.z. o účtovníctve, v platnom znení.

3. DÁTUM, KU KTORÉMU JE ÚKON VYPRACOVANÝ

dátum rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu: **09.06.2022.**

4. DÁTUM, KU KTORÉMU SA NEHNUTEĽNOSŤ ALEBO STAVBA OHODNOCUJE

dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosti ohodnocujú: **09.06.2022.**

5. PODKLADY NA VYPRACOVANIE ZNALECKÉHO ÚKONU

a) PODKLADY DODANÉ ZADÁVATEĽOM

1. Emailová objednávka zástupcu zadávateľa zo dňa 08.06.2022.
2. Stavebné povolenie č.j.: ŽP-1387G-453-304-Ma/92 zo dňa 25.11.1992, vydal: OÚŽP, Štefánikova 10, Pezinok.
3. Kolaudačné rozhodnutie č.j.: ŽP-1130-G-479-304-Ma/93-K zo dňa 30.08.1993, vydal: OÚŽP, Štefánikova 10, Pezinok.
4. Situácia - Rad 11, Bernolákovská ulica.

b) PODKLADY ZÍSKANÉ ZNALCOM

1. Obhliadka nehnuteľností.
2. Štúdium archívnych materiálov a dokumentov.

6. POUŽITÉ PRÁVNE PREDPISY A LITERATÚRA

- Zákon číslo 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MS SR číslo 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky číslo 492/2004 Z.z. zo dňa 23.08.2004, o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu číslo 124/1980 Zb. o Jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (predpis v súčasnosti neplatný, no použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov stavieb je spracovaný aj podľa tohto triedenia).
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky číslo 128/2000 Z.z. ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb (predpis v súčasnosti neplatný, no použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov stavieb je spracovaný aj podľa tohto triedenia).
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky číslo 323/2010 Z.z. ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.
- Indexy cien stavebných prác, materiálov a výrobkov spotrebovávaných v stavebníctve SR; Štatistický úrad SR (<https://slovak.statistics.sk>).
- Bradáč A.: Teorie oceňování nemovitostí – 1. část, Akademické nakladatelství CERM Brno, 1994, ISBN 80-85867-36-2.
- Bradáč A.: Teorie oceňování nemovitostí – 2. část, Akademické nakladatelství CERM Brno, 1994, ISBN 80-85867-36-2.
- Bradáč A., Ošlejšek J.: Znalecká činnost ve stavebnictví; CERM Brno, 1994.
- Bradáč A., Fiala J.: Nemovitosti – oceňování a právní vztahy; Linde Praha, a.s., Praha, 1999, ISBN 80-7201-197-9.
- Nič M.: Metodika znaleckej činnosti, STU Bratislava – Stavebná fakulta, Bratislava, 2006, ISBN 978-80-227-2577-4, 80-227-2577-3.
- Ilavský M., Nič M., Majdúch D.: Ohodnocovanie nehnuteľností; Mlpress Bratislava 2012; ISBN 978-80-971021-0-4.

- Vyparina M., Tomko M., Tóth S.: Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi, EDIS – vydavateľstvo ŽU, Žilina, 2008, ISBN 978-80-8070-647-0.
- Vyparina M. a kol.: Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, EDIS – vydavateľstvo ŽU, Žilina, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Vyparina M.: Špecifiká stanovenia všeobecnej hodnoty stavieb metódou priameho porovnávania; Zborník prednášok zo seminára: Špecifiká stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb; ŽU v Žiline – Ústav súdneho inžinierstva – EDIS vydavateľstvo ŽU, Žilina, 2011, ISBN 978-80-554-0334-2.
- Vyparina M. a kol.: Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb kombinovanou metódou; EDIS – vydavateľstvo Žilinskej univerzity v Žiline; ISBN 978-80-554-0818-7; 2013.
- Vyparina M., Kováčová D.: Ohodnocovanie komerčných nehnuteľností na účely zriadenia záložného práva v Slovenskej sporiteľni, a.s.; EDIS - vydavateľstvo Žilinskej univerzity v Žiline; ISBN 978-80-554-0999-3; 2015.
- STN 73 4055/63 - Výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů.
- STN 73 4301/98 - Budovy na bývanie.
- Rozpočtové ukazovatele stavebných objektov, ÚEOS – Komercia, Bratislava, 1998, ISBN 80-88765-18-8.
- Nagy J., Bollová: Ukazovatele priemernej rozpočtovej ceny na mernú jednotku objektu; UNIKA/POLYCEN, Bratislava 1995.
- TEU - technicko ekonomické ukazovatele - 1. až 5. diel; CENEKON, spol. s r.o., Štefánikova 47, Bratislava; 1999.
- Databáza rozpočtových ukazovateľov stavebných objektov ÚRS Praha 1990 – 1993 - softvér HYPO; Kros Žilina.
- Databáza rozpočtových ukazovateľov stavebných objektov CENEKON Bratislava - softvér HYPO; Kros Žilina.

7. DEFINÍCIE POSUDZOVANÝCH VELIČÍN A POUŽITÝCH POSTUPOV

Terminológia / definície posudzovaných / stanovovaných veličín a postupov pri ohodnotení nehnuteľností

Všeobecná hodnota (VŠH) – je znalecký odhad ceny, ktorá by sa dosiahla pri predajoch rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností a stavieb v bežnom obchodnom styku k dátumu ohodnotenia. Všeobecnou hodnotou majetku 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; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je *trhová hodnota (market value)* alebo *obecná cena*. Súčasné znenie platnej vyhlášky pre ohodnocovanie nehnuteľností (492/2004 Z.z. – Príloha 3) umožňuje stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností nasledovnými metódami:

1. Porovnávacou metódou s už realizovanými prevodmi a prechodmi nehnuteľností v danom mieste a čase.
2. Kombinovanou metódou (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu) podľa vzťahu:
$$VŠH_S = (a \cdot HV + b \cdot TH) / (a + b) \quad (€)$$
 kde: HV – výnosová hodnota stavieb; TH – technická hodnota stavieb; a – váha výnosovej hodnoty; b – váha technickej hodnoty.
3. Výnosovou metódou (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos). Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia výnosovosti:
$$VŠH_{POZ} = OZ / k \quad (€)$$
 kde: OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku; k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Minimálna výška úrokovej miery v percentách sa rovná 1,5-násobku základnej úrokovej sadzby Európskej centrálnej banky, úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.
4. Metódou polohovej diferenciácie (= metóda nepriameho porovnania):
a) stavby:
$$VŠH_S = TH \cdot k_{PD} \quad (€)$$
 kde: TH – technická hodnota stavby; k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvujúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

Pre výpočet koeficientu k_{PD} je na Slovensku zaužívaný postup podľa publikácie: M. Vyparina a kol.: Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb; ŽU v Žiline, 2001. Koeficient k_{PD} sa určuje pomocou tabuliek. Tabuľky sú zostavené zvlášť pre stavby a zvlášť pre byty a nebytové priestory. Posudzovanému objektu sú priradené hodnoty koeficientov predajnosti pre jednotlivé

kvalitatívne triedy v rozmedzí 1. – 5. trieda. Výsledný koeficient k_{PD} sa vypočíta ako vážený priemer

$$\text{podľa vzťahu: } k_{PD} = \frac{\sum_{i=1}^{P_f} (t_i v_i)}{\sum_{i=1}^{P_f} v_i}$$

kde: t_i – trieda polohy nehnuteľnosti k faktoru; v_i – váha faktoru; P_f – počet faktorov triedy polohy.

b) pozemky: $VSH_{POZ} = M \cdot VH_{MJ} \cdot k_{PD} \quad (\text{€})$

kde: M – výmera pozemku v m^2 ; VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku; technická hodnota stavby; k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie stanovený nasledovne:

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R \quad (-)$$

kde: k_S – koeficient všeobecnej situácie; k_V – koeficient intenzity využitia; k_D – koeficient dopravných vzťahov; k_F – koeficient funkčného využitia územia; k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku; k_Z – koeficient povyšujúcich faktorov; k_R – koeficient redukujuúcich faktorov.

Východisková hodnota (VH) – je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty (DPH). Ekvivalentným pojmom je *reprodukčná obstarávacía hodnota* alebo *nová cena*. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov sa jedná o *princíp nákladového určenia hodnoty*. Východisková hodnota stavieb

sa stanoví podľa základného vzťahu: $VH = M \cdot (RU \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M) \quad (\text{€})$

kde: M – počet merných jednotiek,

RU – rozpočtový ukazovateľ – je stanovený v súlade s Prílohou číslo 3 Vyhlášky MS SR číslo 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku,

k_{CU} – koeficient vyjadrujúci nárast cien stavebných prác a materiálov,

k_V – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu,

k_{ZP} – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby,

k_{VP} – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby,

k_K – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky,

k_M – koeficient vyjadrujúci územný vplyv.

Priemerné maximálne sadzby DPH pre stavby pri ich výstavbe:

JKSO / KS, ŠKS	Priemerná sadzba DPH				
	6% ↔ 23%	10% ↔ 23%	14% ↔ 20%	(od 01.01.2004 do 31.12.2010)	(od 01.01.2011)
	(od 01.01.1996 do 30.06.1999)	(od 01.07.1999 do 31.12.2002)	(od 01.01.2003 do 31.12.2003)		
801 / 1ex, 2ex	6,689%	10,527%	14,243%	19,000%	20,000%
802 / 1ex	6,677%	10,518%	14,239%	19,000%	20,000%
803 / 1ex	6,736%	10,563%	14,259%	19,000%	20,000%
811 / 12ex, 22ex	6,561%	10,429%	14,198%	19,000%	20,000%
812 / 1ex, 2ex	6,514%	10,393%	14,181%	19,000%	20,000%
815 / 23ex	6,000%	10,000%	14,000%	19,000%	20,000%
821 / 2141	6,157%	10,120%	14,055%	19,000%	20,000%
827 / 1ex, 2ex	6,000%	10,000%	14,000%	19,000%	20,000%
832 / 2ex	6,000%	10,000%	14,000%	19,000%	20,000%

Technická hodnota (TH) – je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania (HO). Ekvivalentným pojmom je *reprodukčná zostatková hodnota* alebo *časová cena*. Stanoví sa nasledovne: $TH = VH - HO$ alebo: $TH = TS \cdot VH / 100 \quad (\text{€})$

Opotrebenie stavby (O) – je percentuálne vyjadrenie opotrebenia stavby. Hodnota vyjadrujúca opotrebenie (HO) je súčet hodnôt vyjadrujúci opotrebenie jednotlivých častí stavby.

Technický stav stavby (TS) – je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby: $TS = 100 - O \quad (\%)$; kde O je opotrebenie stavby v %.

Výnosová hodnota (HV) – je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou. Výnosová hodnota stavieb sa môže stanoviť nasledovnými spôsobmi:

a.) kapitalizáciou budúcich výnosov počas časovo neobmedzeného obdobia výnosovosti (tzv. večná renta): $HV = OZ / k \quad (\text{€})$

kde: OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos so zohľadnením kapitalizovaného odpisu [€/rok]; k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100], úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b.) kapitalizáciou budúcich výnosov počas časovo obmedzeného obdobia výnosovosti s následným

$$HV = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t} + \frac{HL}{(1+k)^n} (\text{€})$$

predajom:

kde: OZ_t – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos v období t [€/rok]; n – časové obdobie výnosovosti v rokoch uvažované pre výpočet; k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100], úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu; HL – likvidačná hodnota stavieb [€].

Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia / ohodnotenia.

Zostatková životnosť stavby (T) - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

Pre účely zákona číslo 431/2002 Z.z. (o účtovníctve) sa pri nehnuteľnostiach rozumie:

- Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním. (Kúpna cena nehnuteľnosti pri odplatnom prevode).
- Reprodukčná obstarávacia cena je cena, za ktorú by sa majetok obstaral v čase, keď sa o ňom účtuje. (Východisková hodnota podľa definície vo Vyhláške MS SR číslo 492/2004 Z.z.)
- Reálnou hodnotou rozumie trhovú cenu, alebo ocenenie kvalifikovaným odhadom alebo posudkom znalca v prípade, že trhovú cenu nie je k dispozícii alebo nevyjadruje správne reálnu hodnotu. (Všeobecná hodnota nehnuteľnosti podľa definície vo Vyhláške MS SR číslo 492/2004 Z.z.)
- Technická hodnota podľa definície vo Vyhláške MS SR číslo 492/2004 Z.z. je obsahovo zhodná s pojmom reprodukčná zostatková hodnota (časová cena).

8. OSOBITNÉ POŽIADAVKY ZADÁVATEĽA

Žiadne - neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) VÝBER POUŽITEJ METÓDY

Príloha číslo 3 Vyhlášky MS SR číslo 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie (= metóda nepriameho porovnania) z dôvodov neexistencie relevantných a hodnoverných podkladov pre porovnanie a z dôvodu primárnej nevhodnosti použitia kombinovanej metódy pre ohodnotenie (posudzovaná nehnuteľnosť nie je schopná a vhodná na výnos - líniová podzemná inžinierska stavba).

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanej ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3. Rozpočtový ukazovateľ stavby je stanovený v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 1. štvrtrok 2022.

b) VLASTNÍCKE A EVIDENČNÉ ÚDAJE

List vlastníctva číslo: -
Katastrálne územie: Ivanka pri Dunaji
Obec: Ivanka pri Dunaji
Okres: Senec
Miesto nehnuteľnosti: Bernolákovská ulica, Ivanka pri Dunaji

V tomto predložennom znaleckom úkone sú ohodnocované stavby, ktoré nie sú predmetom zápisu v katastri nehnuteľností. Jedná sa o podzemné inžinierske siete - verejný vodovod situované pod povrchom terénu na parcelách číslo: 508/1

Vlastníci:

1 - Obecný úrad Ivanka pri Dunaji

podiel: 1/1

c) ÚDAJE O OBHLIADKE A ZAMERANÍ PREDMETU POSÚDENIA

Vlastná obhliadka ohodnocovanej nehnuteľnosti bola vykonaná na tvare miesta dňa 09.06.2022. Súčasťou tejto obhliadky bolo aj zistenie technického stavu ohodnocovaných nehnuteľností.

d) ÚDAJE O TECHNICKEJ DOKUMENTÁCII A JEJ POROVNANIE SO SKUTOČNOSŤOU

Pre posúdenie definovaných stavieb bola poskytnutá čiastočná projektová dokumentácia. Vek posudzovaných stavieb bol dokladovaný užívateľným povolením - kolaudačným rozhodnutím.

e) POROVNANIE ÚDAJOV KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ SO SKUTOČNOSŤOU

Pri obhliadke posudzovaných nehnuteľností bol zistený právny súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou. Vlastnícky neusporiadané nehnuteľnosti neboli špecifikované zadávateľom ani identifikované pri obhliadke.

f) VYMENOVANIE JEDNOTLIVÝCH POZEMKOV A STAVIEB, KTORÉ SÚ PREDMETOM OHODNOTENIA

1. Verejný vodovod - Rad 11

g) VYMENOVANIE JEDNOTLIVÝCH POZEMKOV A STAVIEB, KTORÉ NIE SÚ PREDMETOM OHODNOTENIA

Nie sú.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 PRÍSLUŠENSTVO

2.1.1 Verejný vodovod - Rad 11

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod

Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)

Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC

Položka: 1.1.e) Rozvod vody DN 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1190/30,1260 = 39,50 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 197,0 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,057$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Verejný vodovod - Rad 11	1993	29	16	45	64,44	35,56

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$197 \text{ bm} * 39,5 \text{ €/bm} * 3,057 * 1,02$	24 263,81
Technická hodnota	$35,56 \% \text{ z } 24 263,81 \text{ €}$	8 628,21

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) ANALÝZA POLOHY NEHNUTEĽNOSTI

Ohodnocovanú nehnuteľnosť tvoria len podzemné líniové inžinierske stavby situované mimo zastavaného územia obce.

b) ANALÝZA VYUŽITIA NEHNUTEĽNOSTI

Nehnuteľnosť (stavba) je svojím umiestnením a technicko - konštrukčným prevedením prioritne určená pre využitie ako podzemná inžinierska sieť pre napojenie príľahlých pozemných stavieb (domov, budov, hál, bytov, ...).

c) ANALÝZA PRÍPADNÝCH RIZÍK SPOJENÝCH S VYUŽÍVANÍM NEHNUTEĽNOSTI

Podstatné riziká s užívaním nehnuteľnosti nie sú.

V zmysle zákona číslo 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách - § 19 má takéto potrubie (posudzovaná stavba) nasledovné ochranné pásmo (vzniknuté zo zákona)

- 1,5 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii do priemeru 500 mm
- 2,5 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii nad priemer 500 mm

Ochranné pásmo sa meria od vonkajšieho pôdorysného okraja potrubia na obidve strany. V pásme ochrany je zakázané vykonávať zemné práce, stavby, umiestňovať konštrukcie alebo iné podobné zariadenia alebo vykonávať činnosti, ktoré obmedzujú prístup k verejnému vodovodu alebo verejnej kanalizácii alebo ktoré by mohli ohroziť ich technický stav, vysádzať trvalé porasty, umiestňovať skládky, vykonávať terénne úpravy.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Stanovenie výsledného koeficientu polohovej diferenciácie je zrealizované váhovým priemerom s hodnotami váh totožnými v publikácii Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydané ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený tak, aby korešpondoval s reálnym stavom na aktuálnom relevantnom trhu s nehnuteľnosťami pre daný typ nehnuteľností k posudzovanému termínu.

Posudzovanú nehnuteľnosť tvoria len podzemné líniové stavby, ktoré nie sú bežne obchodovateľné na voľnom trhu s nehnuteľnosťami. Technický stav korešponduje s vekom stavieb.

Pri stanovení výsledného koeficientu polohovej diferenciácie sú uplatnené len vplyvy, ktoré majú bezprostredný dopad na posudzovanú nehnuteľnosť; ostatné vplyvy sú uvažované s nulovou váhou vplyvu.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,42

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda		1,260
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,840
III. trieda	Priemerný koeficient	0,420
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,231
V. trieda		0,042

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	KPDI	Váha v_i	Výsledok $KPDI \cdot v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,420	13	5,46
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,420	30	12,60
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,840	8	6,72

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha V _i	Výsledok K _{PDI} *V _i
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	0,840	7	5,88
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,420	6	2,52
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,420	0	0,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,260	9	11,34
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	1,260	6	7,56
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,420	0	0,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,260	0	0,00
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,840	7	5,88
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,231	7	1,62
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.	0,420	10	4,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,420	0	0,00
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,840	0	0,00
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,420	8	3,36
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby	III.	0,420	7	2,94
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,420	4	1,68
19	Názor znalca dobrá nehnuteľnosť	II.	0,840	20	16,80
	Spolu			142	88,56

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 88,56 / 142$	0,624
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * K_{PD} = 8\,628,21 \text{ €} * 0,624$	5 384,00 €

III. ZÁVER

1. REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY (k termínu ohodnotenia – 09.06.2022; bez DPH)

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Verejný vodovod - Rad 11	24 263,81	8 628,21
Celkom za Vonkajšie úpravy	24 263,81	8 628,21
Celkom:	24 263,81	8 628,21

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY (k termínu ohodnotenia – 09.06.2022; vrátane DPH)

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	5 384,00
Verejný vodovod - Rad 11	5 384,00
Všeobecná hodnota celkom	5 384,00
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	5 400,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťtisícštyristo Eur	

Znalecký úkon (znalecký posudok) obsahuje 10 strán formátu A4 a 3 strany formátu A4 zviazaných príloh. Bol vypracovaný v 5 exemplároch, z ktorých jeden ostáva v archíve znalca.



V Bratislave, dňa 10.06.2022.

Ing. Miloslav Ilavský, PhD.

IV. PRÍLOHY

- Kolaudačné rozhodnutie č.j.: ŽP-1130-G-479-304-Ma/93-K zo dňa 30.08.1993, vydal: OÚŽP, Štefánikova 10, Pezinok. 2A4
- Situácia - Rad 11, Bernolákovská ulica. 1A4

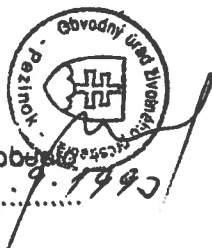
OBVODNÝ ÚRAD ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA, Štefániková 10, 902 01 PEZINOK
Oddelenie štátnej vodnej správy a ochrany ovzdušia

Číslo: ŽP-1130-G-479-304-Ma/93-K

dňa 30. 8. 1993

Vec: " Ivánka pri Dunaji - Rozšírenie vodovodu II. etapa "

Povolenie na uvedenie vodohospodárskeho diela a zariadenia
do trvalej prevádzky.



Toto rozhodnutie nadobýa
právoplatnosť dňa 20. 9. 1993

ROZHODNUTIE.

Obvodný úrad životného prostredia Pezinok, oddelenie štátnej vodnej správy a ochrany ovzdušia, ako príslušný vodohospodársky orgán podľa § 1 zák.č. 595/1990 Zb. o štátnej správe pre životné prostredie a špeciálny stavebný úrad podľa § 120 zák.č. 50/1976 Zb. v znení neskorších doplnkov (stavebný zákon) o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v súlade s ust. zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní

Povoľuje

podľa ust. § 9 ods. 1 zák.č. 136/1973 Zb. a § 82 zák.č. 50/1976 Zb. v znení neskorších doplnkov (stavebný zákon)

Obecnému úradu v Ivánke pri Dunaji

ako investorovi stavby " Ivánka pri Dunaji - Rozšírenie vodovodu II. etapa "

uviesť do trvalej prevádzky vodohospodárske dielo a zariadenia povolené podľa § 9 zák.č. 136/1973 Zb. rozhodnutím č. ŽP-1130-G-479-304-Ma/93 zo dňa 25.11.1992 v tomto znení :

Rad 9-6	PVC-DN 100 - 170,79 m LT -DN 100 - 11 m
Rad 9-6.2	PVC-DN 100 - 208,04 m LT-DN 100 - 9 m
Rad 9-6.3	PVC-DN 100 - 375,7 m
Rad 10-1	PVC-DN 100 - 401,05 m LT-DN 100 - 15 m
Rad 10-2	PVC-DN 100 - 122,35 m
Rad 11	PVC-DN 100 - 197,0 m

VŠEOBECNÉ USTANOVENIA

1. Užívateľ predmetnej stavby je povinný vodohospodárske dielo a zariadenie riadne udržiavať a prevádzkovať.
2. Zmena povolenia a užívania stavby sa riadi ust. § 11 zák. č. 138/1973 Zb. a § 85 zák. č. 50/1976 Zb.
3. Overená projektová dokumentácia je vo vodohospodárskej evidencii uložená pod číslom: I-125

Odôvodnenie.

Obecný úrad Ivánka pri Dunaji ako investor stavby " Ivánka pri Dunaji - Rozšírenie vodovodu II. etapa ", na ktorú vodohospodársky orgán vydal povolenie, podal návrh na uvedenie diela do trvalej prevádzky a vydanie kolaudačného rozhodnutia žiadosťou zo dňa 13.8.1993, číslo Ondračka/2104.

Na základe výsledku kolaudačného konania bolo konštatované, predmetná stavba bola uskutočnená podľa overenej projektovej dokumentácie, že boli splnené podmienky územného a stavebného rozhodnutia, realizáciou stavby a jej užívaním nebudú ohrozené celospoločenské záujmy a že dielo je schopné trvalej prevádzky.

Poučenie: Proti tomuto rozhodnutiu sa možno podľa § 85 a na zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní odvolať do 15 dňov od dňa jeho doručenia a to prostredníctvom tunajšieho oddelenia na OÚŽP v Bratislave. Pri podaní odvolania potrebné toto predložiť v troch exemplároch akýkoľvek počet účastníkov konania a zároveň uhradiť správny poplatok vo výške 100 Sk v kolkoch.

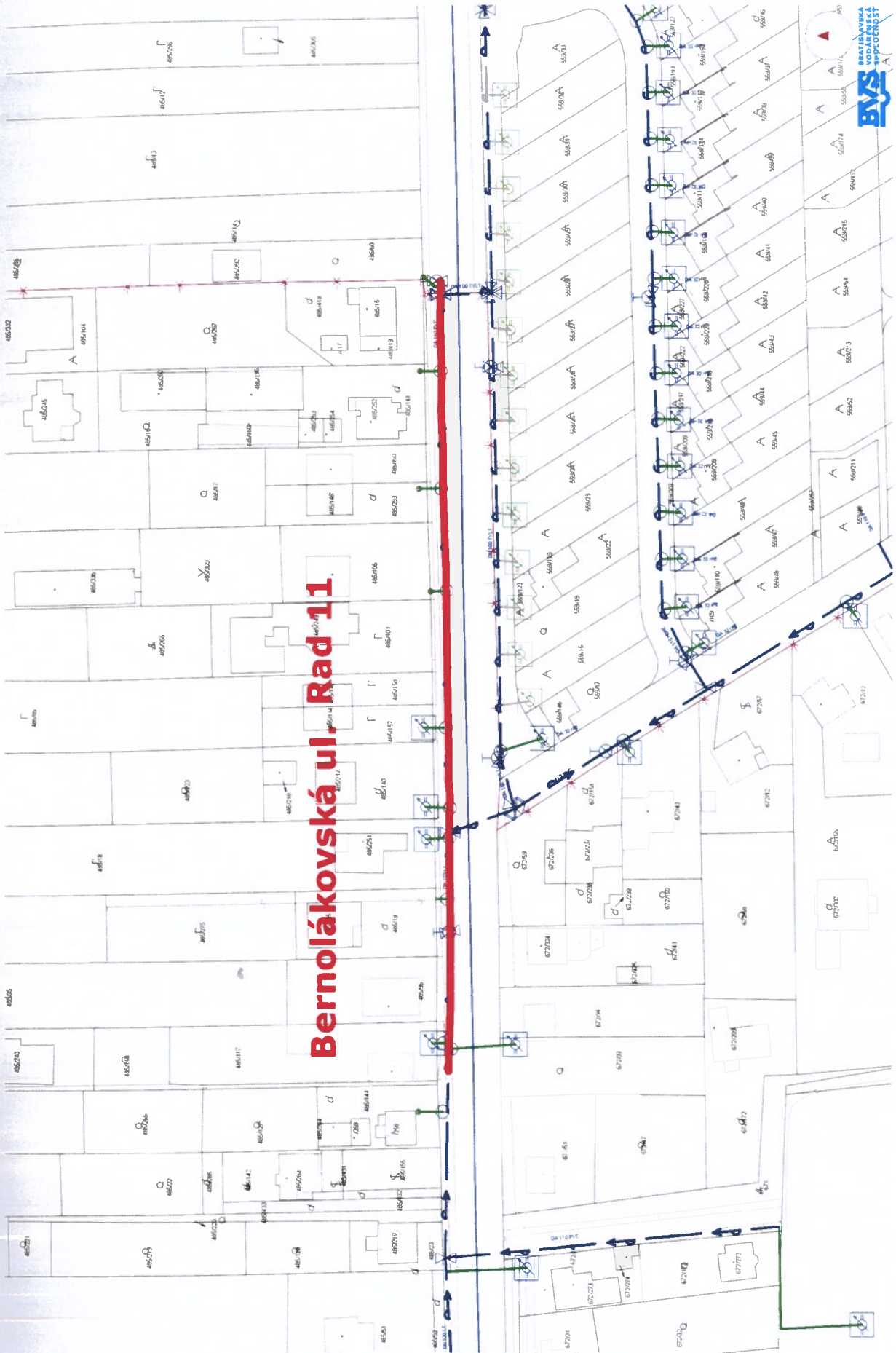


Ing. Vladimír Doušek
vedúci oddelenia

Rozdeľovník k č. rozhodnutia: ŽP-1130-G-479-304-Ma/93

1. Obecný úrad Ivánka pri Dunaji
2. ZsVAK OZ Bratislava-vidiek, Svätý Jur

Bernolákovská ul. Rad 11



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký úkon (znalecký posudok) som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky

v odbore:	37 00 00	STAVEBNÍCTVO
odvetvia:	37 01 00	Pozemné stavby
	37 07 00	Statika stavieb
	37 09 00	Odhad hodnoty nehnuteľností
	37 13 00	Poruchy stavieb

pod evidenčným číslom znalca: **911326**

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom: **159/2022**

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého úkonu.



Ing. Miroslav Hlavský, PhD.

