

**Znalec:** Ing. Ivan Šimek, Bulíkova 13, 851 04 Bratislava,  
tel.: +421 903 305 879, e-mail: isimek@nexta.sk, <http://znalec.galati.sk>  
znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty  
nehnutelností, evidenčné číslo 914405

**Zadávateľ:** EKO - podnik verejnoprospešných služieb  
Halašova 20  
832 90 Bratislava

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka zo dňa 16.12.2011

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 51/2011

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty majetku - Prípojka VN, trafostanica a prípojka NN pre sedačkovú lanovku Železná studienka (lanová dráha Kamzík) na parc. KN č. 19614/1 a parc. KN č. 19614/4, k.ú. Vinohrady, obec Bratislava mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

**Počet listov (z toho príloh):** 61 (50)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 4



# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty majetku - Prípojka VN, trafostanica a prípojka NN pre sedačkovú lanovku Železná studienka (lanová dráha Kamzík) na parc. KN č. 19614/1 a parc. KN č. 19614/4, k.ú. Vinohrady, obec Bratislava mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

## 2. Dátum vyžiadania posudku:

16.12.2011

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

16.12.2011

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

16.12.2011

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie Znaleckého posudku zo dňa 16.12.2011, číslo objednávky 12/2011/EN
- Stavebné povolenie na stavbu Dobudovanie sedačkovej lanovej dráhy na Železnej studienke - vybudovanie trafostanice, VN prípojky a NN prípojky zo dňa 14.03.2005 pod č.j.: RSP/2005/7319-3/JVA-8, právoplatnosť dňa 23.03.2005.
- Správa o odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrického zariadenia zo dňa 28.10.2010.
- Projektová dokumentácia Prípojka VN
- Projektová dokumentácia Trafostanica
- Projektová dokumentácia Prípojka NN

### 5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3610 k.ú. Vinohrady, zo dňa 16.12.2011, vytvorený cez katastrálny portál.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2275 k.ú. Vinohrady, zo dňa 16.12.2011, vytvorený cez katastrálny portál.
- Obhliadka nehnuteľnosti zo dňa 16.12.2011.
- Fotodokumentácia zo dňa 16.12.2011.
- Zameranie skutkového stavu nehnuteľnosti zo dňa 16.12.2011.
- Indexy vývoja cien v stavebníctve.

## 6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.

## 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

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.



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 Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

#### **8. Osobitné požiadavky objednávateľa:**

Neboli vznesené.

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

Prevod vlastníckeho práva k rozvodom VN, trafostanice a rozvodom NN.

## **II. POSUDOK**

### **1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE**

#### **a) Výber použitej metódy:**

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

#### **Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:**

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

#### **Použitie rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:**

Použitie sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrt'rok 2011.

#### **b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

Nehnuteľnosti nie sú evidované v katastri nehnuteľností, nakoľko nepodliehajú evidencii.

#### **c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 16.12.2011 za účasti zástupcov objednávateľa Znaleckého posudku. Fotodokumentácia vyhotovená dňa 16.12.2011.

#### **d) Technická dokumentácia:**

Poskytnutá projektová dokumentácia stavby bola porovnaná so skutočným vyhotovením. Zistené neboli žiadne rozdiely.



### e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené neboli žiadne rozdiely.

### f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

#### Stavby:

- Prípojka VN na parc. KN č. 19614/1, k.ú. Vinohrady
- Trafostanica na parc. KN č. 19614/1, k.ú. Vinohrady
- Transformátor na parc. KN č. 19614/1, k.ú. Vinohrady
- Prípojka NN na parc. KN č. 19614/1 a parc. KN č. 19614/4, k.ú. Vinohrady

## 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 VONKAJŠIE ÚPRAVY

#### 2.1.1 Prípojka VN na parc. KN č. 19614/1, k.ú. Vinohrady - vzdušná

Prípojka VN na parc. KN č. 19614/1, k.ú. Vinohrady je vedená zo vzdušného vedenia 22kV cez zvislý úsekový oddeľovač OTE400A s poistkami 30A a so zvodičmi prepätia HDA 24N, osadenými na priehradovom oceľovom stožiar, ktorý zároveň slúži ako rozvádzač VN trafostanice. Kábel od úsekového odpojovača je použitý 3xNA2XS(F)2Y 1x70.

Káble sú uložené v zemi v hĺbke 1000mm a na stožiar do výšky 3m v oceľovej chráničke a vyššie na príchytkách. Káble sú zväzkované. Vo voľnom teréne je káblový zväzok v súlade s PD uložený v pieskovom lôžku zakrytý betónovými doskami. Zvodiče prepätia a úsekový odpojovač sú pripojené na jestvujúce uzemnenie stožiara. Dĺžka trasy kábovej prípojky je 10m v zemi a 10m na stožiar. V súlade so Stavebným povolením na stavbu Dobudovanie sedačkovej lanovej dráhy na Železnej studienke - vybudovanie trafostanice, VN prípojky a NN prípojky zo dňa 14.03.2005 pod č.j.: RSP/2005/7319-3/JVA-8, právoplatnosť dňa 23.03.2005 ako aj z dostupných zdrojov bola realizácia výstavby zahájená po termíne 23.03.2005. Z dostupných zdrojov bolo zistené, že prevádzka lanovky bola zahájená k termínu 30.09.2005. Prípojka VN bola daná do užívania v roku 2005, celkovú životnosť uvažujem 50 rokov.

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)  
**Bod:** 7.3. VN prípojky  
**Položka:** 7.3.d) 22 kV vzdušná kábelová

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $850/30,1260 = 28,21$  EUR/bm  
**Počet merných jednotiek:** 10 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,194$   
**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 VN na parc. KN č. 19614/1, k.ú. Vinohrady - vzdušná	2005	6	44	50	12,00	88,00



**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 28,21 \text{ EUR/bm} * 2,194 * 1,05$	649,87
Technická hodnota	88,00 % z 649,87 EUR	571,89

**2.1.2 Prípojka VN na parc. KN č. 19614/1, k.ú. Vinohrady - zemná**

Prípojka VN na parc. KN č. 19614/1, k.ú. Vinohrady je vedená zo vzdušného vedenia 22kV cez zvislý úsekový oddelovač OTE400A s poistkami 30A a so zvodičmi prepätia HDA 24N, osadenými na priehradovom oceľovom stožiar, ktorý zároveň slúži ako rozvádzač VN trafostanice. Kábel od úsekového odpojovača je použitý 3xNA2XS(F)2Y 1x70.

Káble sú uložené v zemi v hĺbke 1000mm a na stožiar do výšky 3m v oceľovej chráničke a vyššie na príchytkách. Káble sú zväzkované. Vo voľnom teréne je káblový zväzok v súlade s PD uložený v pieskovom lôžku zakrytý betónovými doskami. Zvodiče prepätia a úsekový odpojovač sú pripojené na jestvujúce uzemnenie stožiara. Dĺžka trasy káblovej prípojky je 10m v zemi a 10m na stožiar. V súlade so Stavebným povolením na stavbu Dobudovanie sedačkovej lanovej dráhy na Železnej studienke - vybudovanie trafostanice, VN prípojky a NN prípojky zo dňa 14.03.2005 pod č.j.: RSP/2005/7319-3/JVA-8, právoplatnosť dňa 23.03.2005 ako aj z dostupných zdrojov bola realizácia výstavby zahájená po termíne 23.03.2005. Z dostupných zdrojov bolo zistené, že prevádzka lanovky bola zahájená k termínu 30.09.2005. Prípojka VN bola daná do užívania v roku 2005, celkovú životnosť uvažujem 50 rokov.

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória:	7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod:	7.3. VN prípojky
Položka:	7.3.c) 22 kV zemná

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$2100/30,1260 = 69,71 \text{ EUR/bm}$
Počet merných jednotiek:	10 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{cu} = 2,194$
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 VN na parc. KN č. 19614/1, k.ú. Vinohrady - zemná	2005	6	44	50	12,00	88,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 69,71 \text{ EUR/bm} * 2,194 * 1,05$	1 605,91
Technická hodnota	88,00 % z 1 605,91 EUR	1 413,20

**2.1.3 Trafostanica na parc. KN č. 19614/1, k.ú. Vinohrady**

Trafostaničná stanica je koncová, pre vonkajšie použitie v samostatnom prefabrikovanom betónovom objekte, umiestnená na úrovni terénu v mieste použitia. Jej napájanie je zabezpečené káblovou prípojkou 22kV. Technologicky je transformačná stanica vybavená kompletným elektrickým vybavením, t.j.: transformátor VN/NN (ohodnotený samostatne), rozvádzače NN,



Objekt trafostanice je osadený v samostatnom štrkovom lôžku s vlastným osvetlením a bleskozvodom. Vstup do rozvodne a trafokobky trafostanice je z vonkajšieho priestoru. Trafostanica je stavebne riešená ako monolitická betónová s kompletným osadením na miesto určenia. Trafostanica je osadená bez základov. V súlade so Stavebným povolením na stavbu Dobudovanie sedačkovej lanovej dráhy na Železnej studienke - vybudovanie trafostanice, VN prípojky a NN prípojky zo dňa 14.03.2005 pod č.j.: RSP/2005/7319-3/JVA-8, právoplatnosť dňa 23.03.2005 ako aj z dostupných zdrojov bola realizácia výstavby zahájená po termíne 23.03.2005. Z dostupných zdrojov bolo zistené, že prevádzka lanovky bola zahájená k termínu 30.09.2005.

Trafostanica bola daná do užívania v roku 2005, celkovú životnosť uvažujem 50 rokov. Ako alternatívu pre ohodnotenie uvažujem Murovanú trafostanicu MINIBOX.

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)  
**Bod:** 7.4. Trafostanice  
**Položka:** 7.4.c) trafostanica murovaná MINIBOX

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $615000/30,1260 = 20414,26 \text{ EUR/Ks}$

**Počet merných jednotiek:** 1 Ks

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,194$

**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 [%]
Trafostanica na parc. KN č. 19614/1, k.ú. Vinohrady	2005	6	44	50	12,00	88,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 20414,26 \text{ EUR/Ks} * 2,194 * 1,05$	47 028,33
Technická hodnota	88,00 % z 47 028,33 EUR	41 384,93

## 2.1.4 Transformátor na parc. KN č. 19614/1, k.ú. Vinohrady

Transformátor 630kVA je trojfázový, olejový hermetizovaný s medeným vinutím typ: BEZ Bratislava vo vlnovej nádobe. Transformátor je umiestnený v železobetónovej monolitickej prefabrikovanej trafostanici. V súlade so Stavebným povolením na stavbu Dobudovanie sedačkovej lanovej dráhy na Železnej studienke - vybudovanie trafostanice, VN prípojky a NN prípojky zo dňa 14.03.2005 pod č.j.: RSP/2005/7319-3/JVA-8, právoplatnosť dňa 23.03.2005 ako aj z dostupných zdrojov bola realizácia výstavby zahájená po termíne 23.03.2005. Z dostupných zdrojov bolo zistené, že prevádzka lanovky bola zahájená k termínu 30.09.2005. Transformátor bol daný do užívania v roku 2005, celkovú životnosť uvažujem 40 rokov.

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)

**Bod:** 7.5. Transformátory

**Položka:** 7.5.g) transformátor 630 kVA

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $343000/30,1260 = 11385,51 \text{ EUR/Ks}$

**Počet merných jednotiek:** 1 Ks

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,194$

**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 [%]
Transformátor na parc. KN č. 19614/1, k.ú. Vinohrady	2005	6	34	40	15,00	85,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 11385,51 \text{ EUR/Ks} * 2,194 * 1,05$	26 228,80
Technická hodnota	85,00 % z 26 228,80 EUR	22 294,48

## 2.1.5 Prípojka NN na parc. KN č. 19614/1 a parc. KN č. 19614/4, k.ú. Vinohrady - k hornej stanici lanovky

Horná a dolná stanica lanovky je napájaná z trafostanice umiestnenej asi v strede medzi hornou a dolnou stanicou lanovky. Napojenie hornej stanice sedačkovej lanovky je dvomi káblami NAYY-J 4X240 s uložením do zeme. Trasa káblov pre hornú stanicu vedie od trafostanice smerom k lanovke, pred lanovkou sa zalomí do ľava smerom hore. Káble sú uložené medzi lanovkou a existujúcim vodovodom vo vzdialenosti 1m od vodovodu a dva metre od osi lanovky. Káble sú ukončené v rozbočovacej skrini situovanej v technickej miestnosti hornej stanice lanovky. Dĺžka trasy káblovej prípojky NN od trafostanice po hornú stanicu lanovky je cca 540bm. V súlade so Stavebným povolením na stavbu Dobudovanie sedačkovej lanovej dráhy na Železnej studienke - vybudovanie trafostanice, VN prípojky a NN prípojky zo dňa 14.03.2005 pod č.j.: RSP/2005/7319-3/JVA-8, právoplatnosť dňa 23.03.2005 ako aj z dostupných zdrojov bola realizácia výstavby zahájená po termíne 23.03.2005. Z dostupných zdrojov bolo zistené, že prevádzka lanovky bola zahájená k termínu 30.09.2005. Prípojka VN bola daná do užívania v roku 2005, celkovú životnosť uvažujem 50 rokov. Ako maximálnu alternatívu pre ohodnotenie uvažujem káblujú prípojku zemnú AL 4x70mm.

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7),
Bod:	7.1. NN prípojky
Položka:	7.1.n) kábelová prípojka zemná Al 4*70 mm*mm
Kód KS:	2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$560/30,1260 = 18,59 \text{ EUR/bm}$
Počet káblov:	2
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:	11,15 EUR/bm
Počet merných jednotiek:	540 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,194$
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 NN na parc. KN č. 19614/1 a parc. KN č. 19614/4, k.ú. Vinohrady - k hornej stanici lanovky	2005	6	44	50	12,00	88,00



## 2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [EUR]	Technická hodnota [EUR]
Prípojka VN na parc. KN č. 19614/1, k.ú. Vinohrady - vzdušná	649,87	571,89
Prípojka VN na parc. KN č. 19614/1, k.ú. Vinohrady - zemná	1 605,91	1 413,20
Trafostanica na parc. KN č. 19614/1, k.ú. Vinohrady	47 028,33	41 384,93
Transformátor na parc. KN č. 19614/1, k.ú. Vinohrady	26 228,80	22 294,48
Prípojka NN na parc. KN č. 19614/1 a parc. KN č. 19614/4, k.ú. Vinohrady - k hornej stanici lanovky	36 996,50	32 556,92
Prípojka NN na parc. KN č. 19614/1 a parc. KN č. 19614/4, k.ú. Vinohrady - k dolnej stanici lanovky	48 512,12	42 690,67
<b>Celkom:</b>	<b>161 021,53</b>	<b>140 912,09</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Objekty Prípojka VN, Trafostanica a Prípojka NN pre sedačkovú lanovku Železná studienka (lanová dráha Kamzík) sú situované na parc. KN č. 19614/1 a parc. KN č. 19614/4, k.ú. Vinohrady, obec Bratislava mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III v prírodnej lokalite chránenej krajinskej oblasti Železná studnička a Kamzík. Lokalitu možno charakterizovať ako rekreačnú celomestského významu pre Hlavné mesto SR Bratislavu.

### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosti sú využívané pre napájanie elektrickou energiou hornej a dolnej stanice lanovej dráhy Bratislava - Železná studnička (lanová dráha Kamzík). Iné využitie sa do budúcnosti nepredpokladá.

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

Neboli zistené.

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 STAVBY

#### Všeobecná hodnota posudzovanej nehnuteľnosti:

Všeobecnú hodnotu posudzovanej nehnuteľnosti stanovujem podľa Vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, Prílohy č. 3 - Postup stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, s použitím „Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydanej ÚSIŽU v Žiline v roku 2001. (ISBN 80-7100-827-3).



## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$540 \text{ bm} * (18,59 \text{ EUR/bm} + 1 * 0 \text{ EUR/bm}) * 2,194 * 1,05$	36 996,50
Technická hodnota	88,00 % z 36 996,50 EUR	32 556,92

### 2.1.6 Prípojka NN na parc. KN č. 19614/1 a parc. KN č. 19614/4, k.ú. Vinohrady - k dolnej stanici lanovky

Horná a dolná stanica lanovky je napájaná z trafostanice umiestnenej asi v strede medzi hornou a dolnou stanicou lanovky. Napojenie dolnej stanice sedačkovej lanovky je tromi káblami NAYY-J 4X240 s uložením do zeme. Trasa káblov pre dolnú stanicu vedie od trafostanice smerom k lanovke, pred lanovkou sa zalomí do prava smerom dole. Káble sú uložené medzi lanovkou a existujúcim vodovodom vo vzdialenosti 1m od vodovodu a dva metre od osi lanovky. Káble sú ukončené v rozbočovacej skrini situovanej v technickej miestnosti dolnej stanice lanovky. Dĺžka trasy káblovej prípojky NN od trafostanice po dolnú stanicu lanovky je cca 515bm. V súlade so Stavebným povolením na stavbu Dobudovanie sedačkovej lanovej dráhy na Železnej studienke - vybudovanie trafostanice, VN prípojky a NN prípojky zo dňa 14.03.2005 pod č.j.: RSP/2005/7319-3/JVA-8, právoplatnosť dňa 23.03.2005 ako aj z dostupných zdrojov bola realizácia výstavby zahájená po termíne 23.03.2005. Z dostupných zdrojov bolo zistené, že prevádzka lanovky bola zahájená k termínu 30.09.2005. Prípojka VN bola daná do užívania v roku 2005, celkovú životnosť uvažujem 50 rokov.

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod:	7.1. NN prípojky
Položka:	7.1.n) kábelová prípojka zemná Al 4*70 mm*mm
Kód KS:	2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$560/30,1260 = 18,59 \text{ EUR/bm}$
Počet káblov:	3
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:	11,15 EUR/bm
Počet merných jednotiek:	515 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{cu} = 2,194$
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 NN na parc. KN č. 19614/1 a parc. KN č. 19614/4, k.ú. Vinohrady - k dolnej stanici lanovky	2005	6	44	50	12,00	88,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$515 \text{ bm} * (18,59 \text{ EUR/bm} + 2 * 0 \text{ EUR/bm}) * 2,194 * 1,05$	48 512,12
Technická hodnota	88,00 % z 48 512,12 EUR	42 690,67



**Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie hlavne z týchto dôvodov:**  
 Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

**Zdôvodnenie výšky priemerného koeficientu polohovej diferenciacie:**

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie uvažujem v súlade s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydanéj ÚSIŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3) v odporúčanom rozpätí pre ostatné stavby 0,5 - 0,7. Vzhľadom na charakter lokality (svahovitý, ťažko prístupný terén v lokalite chránenej prírodnej oblasti), priemerný koeficient uvažujem na hornej úrovni odporúčaného rozpätia vo výške 0,7. Koeficienty polohovej diferenciacie nemajúce vplyv na ohodnotenie predmetných nehnuteľností uvažujem v triede polohy III.

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	kPDI	Váha v <sub>i</sub>	Výsledok kPDI*v <sub>i</sub>
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b> dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,700	13	9,1000
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b> časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce	IV.	0,385	30	11,5500
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b> veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	2,100	8	16,8000
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b> objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,100	7	14,7000
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b> bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,700	6	4,2000
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b> priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením. Obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska.	III.	0,700	10	7,0000
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,100	9	18,9000
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b> malá hustota obyvateľstva	I.	2,100	6	12,6000
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b> orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,700	5	3,5000
10	<b>Konfigurácia terénu</b> severný svah o sklone 5% - 25%	III.	0,700	6	4,2000
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>				



	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,700	7	4,9000
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>				
	železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,400	7	9,8000
13	<b>Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra)</b>				
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,400	10	14,0000
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	chránená krajinná oblasť, mestská rezervácia, národný park, výrazné prírodné lokality a pod.	I.	2,100	8	16,8000
15	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	bez akéhokolvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	2,100	9	18,9000
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.</b>				
	bez zmeny	III.	0,700	8	5,6000
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,070	7	0,4900
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti</b>				
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,385	4	1,5400
19	<b>Názor znalca</b>				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,700	20	14,0000
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>188,58</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = .188,58 / 180$	1,048
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 140\,912,09 \text{ EUR} * 1,048$	<b>147 675,87 EUR</b>



# III. ZÁVER

## 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Prípojka VN, trafostanica a prípojka NN pre sedačkovú lanovku Železná studienka (lanová dráha Kamzík) na parc. KN č. 19614/1 a parc. KN č. 19614/4, k.ú. Vinohrady, obec Bratislava mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

## 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie hlavne z týchto dôvodov:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

### Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou :

147 675,87 EUR

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

## 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
<b>Stavby</b>	
Prípojka VN na parc. KN č. 19614/1, k.ú. Vinohrady - vzdušná	599,34
Prípojka VN na parc. KN č. 19614/1, k.ú. Vinohrady - zemná	1 481,03
Trafostanica na parc. KN č. 19614/1, k.ú. Vinohrady	43 371,41
Transformátor na parc. KN č. 19614/1, k.ú. Vinohrady	23 364,61
Prípojka NN na parc. KN č. 19614/1 a parc. KN č. 19614/4, k.ú. Vinohrady - k hornej stanici lanovky	34 119,65
Prípojka NN na parc. KN č. 19614/1 a parc. KN č. 19614/4, k.ú. Vinohrady - k dolnej stanici lanovky	44 739,82
<b>Spolu VŠH</b>	<b>147 675,87</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>148 000,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **148 000,00 EUR**

Slovom: **Jedenstoštyridsaťosemtisíc EUR**

V Bratislave dňa 19.12.2011



Ing. Ivan Šimek