

# Mestský úrad Sered'

---

Materiál č. 14F

na prerokovanie MsZ dňa 16.09.2021

## Názov materiálu:

Nadobudnutie nehnuteľného majetku do vlastníctva mesta

## Materiál obsahuje:

### Vodovod na Ul. Vonkajší rad

- návrh na uznesenie
- dôvodová správa
- príkazná zmluva
- znalecký posudok č. 64/2021
- mapa
- oznámenie štátneho archívu

**Predkladá:** Ing. Marián Šišo – ved. oddelenia rozvoja mesta

**Spracovali:** Ing. Marián Šišo – ved. oddelenia rozvoja mesta  
JUDr. Andrea Gašparovičová – ref. právneho a majetkového referátu

## **Návrh na uznesenie**

Mestské zastupiteľstvo v Seredi na svojom zasadnutí dňa 16.09.2021 prerokovalo a

**schvaľuje**

v súlade s § 4 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Sered' nadobudnutie nehnuteľného majetku – stavby verejného vodovodu na Ulici Vonkajší rad v Seredi v dĺžke 287,17 m a v sume 20.300 € určenej znaleckým posudkom č.64/2021 vyhotoveným dňa 16.08.2021 Ing. Kamilom Chovancom do vlastníctva mesta Sered'.

## **Dôvodová správa:**

Mestu Sered' bola doručená žiadosť občana o vybudovanie a pripojenie vodovodnej prípojky rodinného domu na Ul. Vonkajší rad v Seredi k verejnému vodovodu. Žiadateľ chce vybudovať vodovodnú prípojku k svojmu rodinnému domu na účel odberu vody z verejného vodovodu, v zmysle projektovej dokumentácie. Pre samotnú realizáciu je potrebné vybudovať pripojenie vodovodnej prípojky na uvedený verejný vodovod, tzv. odbočenie.

Z dostupných dokladov bolo zistené, že vodovod nie je vedený v evidencii majetku mesta a k samotnej realizácii prípojky však môže prísť až po zaradení stavby vodovodu do majetku mesta.

Stavba vodovodu bola realizovaná pred rokom 1985 a mesto Sered' nedisponuje žiadnou dokumentáciou potrebnou na jej zaradenie do evidencie majetku mesta.

Mesto Sered' vyhládávalo podklady k hore uvedenému vodovodu aj v Štátnom archíve Trnava, pracovisko Archív Galanta so sídlom v Šali, avšak ani v archíve neboli nájdené žiadne potrebné dokumenty k zaradeniu stavby do majetku mesta.

Na základe rokovaní so zástupcami Západoslovenskej vodárenskej spoločnosti, a.s., bolo potvrdené, že prevádzkovateľom stavby vodovodu je Západoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s. a vlastníkom je mesto Sered', čoho dôkazom je i Príkazná zmluva č.5/95 zo dňa 19.10.1995 uzatvorená medzi prevádzkovateľom a vlastníkom stavby.

Na základe znaleckého posudku vyhotoveného dňa 16.08.2021 Ing. Kamilom Chovancom pod č. 64/2021 bola stanovená všeobecná hodnota stavby vodovodu v dĺžke 287,17 m v sume 20.300 €

Na základe vyššie uvedeného, novovytvorených podkladov a v súlade s § 4 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Sered' navrhujeme mestskému zastupiteľstvu schváliť nadobudnutie nehnuteľného majetku - stavby verejného vodovodu na Ulici Vonkajší rad v Seredi v dĺžke 287,17 m a v sume 20.300 € do vlastníctva mesta.

# PRÍKAZNÁ ZMLUVA č.5/95

Na základe ustanovení §724 a nasledujúcich občianskeho zákonníka bola uzatvorená medzi zmluvnými stranami :

## I.

1. Príkazník : Západoslovenské vodárne a kanalizácie š.p.  
Bratislava, OZ Galanta sídlo Šaľa  
PSČ 927 00  
Bankové spojenie : VÚB Galanta  
Číslo účtu : 27-2202-132  
Zastúpený riaditeľom OZ : Ladislav Szabó  
IČO : 156 779
2. Príkazca : Mesto Sereď  
Nám.Republiky 1176/10  
PSČ 926 01  
Bankové spojenie : VÚB Galanta, exp.Sereď  
Číslo účtu : 22-123-132/0200  
Zastúpený : p.Vladimírom Benom, primátorom mesta  
IČO : 306 169

## II.

### PREDMET ZMLUVY

Predmetom zmluvy je zabezpečenie prevádzkovania verejného vodovodu v meste Sereď, ktorý je majetkom mesta. V rámci technickej pomoci budú vykonávané po dobu trvania zmluvného vzťahu nasledujúce práce príkazníkom technickej pomoci :

1. Zabezpečiť kvalifikovanú obsluhu zariadení verejného vodovodu, odstránenie závad, ktoré vzniknú po dobu prevádzky na vodovodnej sieti, objektoch a zariadeniach verejného vodovodu.
2. Počas prevádzky zabezpečiť plnenie všetkých platných zákonov, nariadení a noriem platných pri prevádzke verejného vodovodu, ochrane zdravia pri práci a využívaní elektrickej energie.
3. Po dobu prevádzky zabezpečiť ochranu technologického zariadenia pred poškodením a odcudzením.
4. Po dobu prevádzky bude zabezpečená požadovaná kvalita pitnej vody tak, aby zodpovedala platným normám.

### III.

#### DOBA TRVANIA ZMLUVY

Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú počínajúc podpisom zmluvy najskôr však dňom 1.11.1995. Zmluva je vypovedateľná. Vypovedná lehota je 6 mesiacov. Začína plynúť od 1.dňa nasledujúceho mesiaca po doručení.

### IV.

#### CENA

Za vykonané práce je príkazník oprávnený inkasovať u odberateľov vodné podľa stanovených cenových a ostatných predpisov.

Vybraté čiastky patria do majetku príkazníka ako úhrada za poskytované služby :

1. Príkazník je :

a/ oprávnený :

- inkasovať vodné od odberateľov napojených na verejný vodovod. Pri stanovení úhrady vychádza z cenových a ďalších obecných platných predpisov.

b/ povinný :

- znášať náklady súvisiace s prevádzkou vodovodu, vrátane úhrady za dodávku elektrickej energie
- znášať náklady súvisiace s opravami
- vykonávať na svoje náklady rozbory nezávadnosti dodávanej vody podľa pokynov ÚHE Galanta
- odovzdávať novovybudované prípojky do evidencie vlastníka vodovodu. Pokiaľ tieto prípojky bude sám budovať, peňažná úhrada bude prináležať jemu.

2. Príkazca je :

a/ oprávnený :

- požadovať, aby jeho zariadenie bolo využívané v prevádzke šetrne a hospodárne
- vyžadovať včasné vykonanie opráv a údržby príkazní
- upozorňovať písomne a včas druhú zmluvnú stranu na prípady nehospodárneho využívania zariadenia a trvať na odstránení závadného stavu, ako aj na zistené závady na zariadení a trvať na ich odstránení.

b/ povinný :

- včas upozorniť druhú zmluvnú stranu na okolnosti, ktoré by mohli mať vplyv na poskytovanie technickej pomoci, alebo prevádzku vodovodu.

V.

## ZLOŽENIE VEREJNÉHO VODOVODU

- podľa skutočného stavu /viď prílohu PZ č.1/

VI.

### OSTATNÉ ZMLUVNÉ POVINNOSTI

1. Vlastník sa zaväzuje odovzdať príkazníkovi do nadobudnutia účinnosti zmluvy nasledovné dokumenty :  
/podľa príl.č.2/
2. Zodpovední pracovníci zmluvných strán pred účinnosťou zmluvy protokolárne spíšu stav odovzdávaného zariadenia. Tento zápis bude neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy.
3. Príkazník zabezpečí dodávku pitnej vody v kvalite zodpovedajúcej štátnej norme a dodávka vody pre obyvateľov bude realizovaná v zmysle platných cenových a inak obecne platných predpisov a nariadení.
4. Zmeny v zmluve sú účinné iba vo forme doplnku, ku ktorému sa druhá strana vyjadří najneskoršie do 30 dní od doručenia.
5. Pre riešenie operatívnych problémov sa určujú zástupci zmluvných strán :
  - za príkazníka : vedúci strediska p.Hulák
  - za príkazcu : Ing.Ladislav Marek

Títo nemajú oprávnenie meniť zmluvu a jej jednotlivé ustanovenia, ale konkretizujú jednotlivé opatrenia stanovené v zmluve a riešia problémy, ktoré vzniknú pri realizácii zmluvy.

Táto zmluva je spracovaná v 4 výtlačkoch. Zmluvné strany súhlasia s jej znením. Po podpise obdrží 2 výtlačky príkazník a 2 výtlačky príkazcu.

Záznam z fyzickej prehliadky vodovodu nebol spísaný, nakoľko závady boli odstránené.

V Seredi 10.10.1995

V Šali 19.10.1995

za príkazcu :  
Vladimír B e n o  
primátor mesta

za príkazníka : Ladislav Szabó  
riaditeľ odštepného závodu  
ZsVAK š.p.Šaľa

3



4. KANALIZÁČNY ÚSTAV  
**VODÁRNE A KANALIZÁCIE**  
Štátny podnik B. ATISLAVA  
Odštepný závod Galanta  
837 00 ŠAĽA, P. Pázmány 4

11

Príloha č.1 k Príkaznej zmluve č.5/95.

Zoznam objektov, ktoré ZsVAK preberá do prevádzkovania od Mesta Sere je vyhotovený na základe kolaudačných rozhodnutí.

1. Predĺženie a oprava vodovodu na ul.Vonkajší rad v Seredi

potrubie PVC  $\varnothing 90$  v dĺžke 287,17m

2. Vodovod Horný Čepň

vetva V3 PVC DN110 v dĺžke 407m s napojením na jestvujúcu vetvu V1

3. vodovod SIBV Sered Sever

vetva V1 PVC DN225 v dĺžke 633m s prepojením na zásobné potrubie DN 400 v mieste jestvujúceho hydrantu na zásobnom potrubí

Na vodovodnej sieti sú osadené podzemné hydranty a vodovodné prípojky.

na č.2 k zmluve č.5/95 /príkazné zmluva/

## Záznam spísaný na MsÚ Sereď vo veci odovzdania podkladov k budúcemu prevádzkovaniu vodovodov ZsVAK-om Šaľa

prítomní : MsÚ Sereď : Bieliková Zuzana  
ZsVAK - prevádzka vodovodov D.Streda : Hulák Ján

Dňa 16.3.95 bola na MsÚ Sereď odovzdaná dokumentácia slúžiaca  
ako podklad k budúcemu prevádzkovaniu nasledovných vodovodov :

### 1. rozšírenie vodovodu Sereď - Horný Čepeň

- kolaudačné rozhodnutie
- situácia /PD sa nachádza na ZsVAK D.Streda/
- tlakové skúšky, plán skutočného prevedenia /nachádza sa na ZsVAK D.Streda/
- *stavebné povolenie*

### 2. SIBV Sereď - sever - prívod vody V1

- kolaudačné rozhodnutie
- geodetické zameranie vodovodu
- *stavebné povolenie*

### 3. Prepojenie a oprava vodovodu na ul.Vonkajší rad

- záznam z jednaní zo dňa 14.9.1994
- situácia + sprievodná správa
- zápisnica o odovzdaní a prevzatí
- geodetické zameranie vodovodu

MsÚ Sereď : .....

ZsVAK D.Streda : .....



Znalec: Ing. Kamil Chovanec  
926 01 Sered', Veterná ulica č. 3122/5  
tel. 031/7896017, mobil 0907 600 413

znalec z odboru: stavebníctvo  
odvetvie: pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností,  
ev. č. 911301

Zadávateľ: Mesto Sered'  
Námestie republiky č. 1176/10  
926 01 Sered'

Číslo spisu (objednávky): písomná objednávka č. 20210376 zo dňa 3. augusta 2021

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

číslo 64/2021

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - vonkajších úprav, verejného vodovodu v Seredi na ulici Vonkajší rad, zapísané v Príkaznej zmluve číslo 5/95 zo dňa 19. 10 1995, spolu s prílohami k Príkaznej zmluve č. 1 a č. 2.

Počet listov (z toho príloh): 21(9)

Počet vyhotovení: 2

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu vonkajších úprav, verejného vodovodu v Seredi na ulici Vonkajší rad, zapísané v Príkaznej zmluve číslo 5/95 spolu s prílohami, zo dňa 19. 10. 1995.

## 2. Účel znaleckého posudku: zaradenie ohodnocovaného verejného vodovodu do majetku Mesta Sered'

## 3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 9. august 2021

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 16. august 2021

## 5. Podklady na vypracovanie posudku :

### 5.1 Dodané zadávateľom :

- Písomná objednávka č. 20210376 zo dňa 3. augusta 2021, daná Mestom Sered' na vypracovanie znaleckého posudku na stavbu verejného vodovodu - ul. Vonkajší rad, Sered'
- Príkazná zmluva č. 5/95 spolu s prílohami č. 1 a č. 2, na prevádzkovanie verejného vodovodu v meste Sered', ul. Vonkajší rad, zo dňa 19. 10. 1995, fotokópia
- Výkres identifikácie vodárenských sietí a zariadení (VSAZ), vydaný Západoslovenskou vodárenskou spoločnosťou, a.s., odštepny závod Šaľa, zo dňa 22. 06. 2021, so zakreslením ohodnocovaného vodovodu, originál

### 5.2. Získané znalcom :

- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu ohodnocovanej nehnuteľnosti
- Parcela registra "E", č. 1031 v k.ú. Sered', na ulici Vonkajší rad, portál ZBGIS
- Fotodokumentácia ohodnocovanej nehnuteľnosti, ulice Vonkajší rad v Seredi

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

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

Vyhláška č. 228 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, 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

STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

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

Vyhláška č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon).

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

Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb

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

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### 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.

### a1) Definície pojmov

#### Všeobecná hodnota (VŠH)

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.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

#### Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

**Technická hodnota (TH)**

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

**a2) Stanovenie všeobecnej hodnoty:**

Všeobecná hodnota stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda (len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Metóda polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH \cdot k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,  
 $k_{PD}$  – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

**a3) Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb:**

Použité 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 2. štvrťrok 2021.

Východisková hodnota (VH) stavieb sa stanoví podľa základného vzťahu:

$$VH = M \cdot (RU \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M) \quad [€],$$

kde: VH – východisková hodnota,  
 M – počet merných jednotiek,  
 RU – rozpočtový ukazovateľ podľa použitej metodiky v cenovej úrovni 4. štvrťroka 1996,  
 $k_{CU}$  – koeficient vyjadrujúci nárast cien stavebných prác a materiálov medzi obdobím 4. štvrťroka 1996 a 2. štvrťroka 2021,  
 $k_V$  – 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.

Pri stanovení východiskovej hodnoty sa poškodenie alebo nedokončenie stavby zohľadňuje percentuálnym odhadom dokončenia jednotlivých konštrukcií a vybavení stavby.

Technická hodnota (TH) stavieb sa stanoví podľa základného vzťahu:

$$TH = VH - HO \quad \text{alebo:} \quad TH = VH(TS/100) \quad [€]$$

kde: TH – technická hodnota stavby [€],  
 VH – východisková hodnota stavby [€],  
 HO – hodnota zodpovedajúca výške opotrebovania stavby [€],  
 TS – technický stav stavby [%].

Technický stav stavby (TS) – je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby:

$$TS = 100 - O$$

kde O – opotrebovanie stavby [%]

**8. Osobitné požiadavky zadávateľa:**

Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože rozvody vodovodu nedosahujú a nie sú schopné dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné použiť kombinovanú metódu.

Porovnávacía metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

Rozpočtový ukazovateľ verejného vodovodu je vytvorený v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnená konštrukcia a koeficient územného vplyvu.

Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrtrok 2021.

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje :

V predloženej Príkaznej zmluve č. 5/95 je v článku II. Predmet zmluvy, je uvedený:

Predmetom zmluvy je zabezpečenie prevádzkovania verejného vodovodu v meste Sereď, ktorý je majetkom mesta, v rozsahu podľa prílohy č. 1 Príkaznej zmluvy.

c/ Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 9. 8. 2021 za účasti zástupcu zadávateľa znaleckého posudku, p. Ing. Michala Klinku, pracovníka oddelenia rozvoja mesta Sereď.

Zameranie a fotodokumentácia vykonané dňa 9. 8. 2021.

d/ Technická dokumentácia:

Predložený výkres identifikácie vodárenských sietí a zariadení (VSAZ), vydaný Západoslovenskou vodárenskou spoločnosťou, a.s., odštepný závod Šaľa, so zakreslením ohodnocovaného vodovodu, súhlasí so skutočnosťou zistenou pri obhliadke, až na rozdiel v dĺžke vetvy vodovodu.

Skutkový stav bol zistený meraním a je zakreslený v prílohe znaleckého posudku.

e/ Údaje katastra nehnuteľnosti:

Líniové rozvody inžinierskych sietí nie sú zapísané v katastri nehnuteľností a ani zakreslené na kópii katastrálnej mapy.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia v súlade s dokladmi o vlastníctve:

1. Vonkajšie úpravy

Rozvody verejného vodovodu na ulici Vonkajší rad v Seredi

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

Neboli zistené.

## 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 PRÍSLUŠENSTVO

#### 2.1.1 Rozvod verejného vodovodu

Rozvod verejného vodovodu na ulici Vonkajší rad v Seredi, bol podľa prílohy č. 1 k Príkaznej zmluve č. 5/95, vybudovaný ako oprava a predĺženie vodovodu.

Vodovod je vybudovaný po pravej strane ulice, v smere od križovatky Fándlyho ulice s ulicou Vonkajší rad, až po odbočku z tejto ulice doprava smerom k prevádzkovým areálom jednotlivých spoločností, umiestnených v prevádzkovom areáli bývalého štátneho podniku Niklova huta Sered'.

Rozvod verejného vodovodu je vybudovaný z PVC potrubia DN 80 mm s vonkajším priemerom 90 mm, o dĺžke 287,17 m.

#### 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.d) Prípojka vody DN 80 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1380/30,1260 = 45,81 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 287,17 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,707$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Rozvod verejného vodovodu	1995	26	24	50	52,00	48,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$287,17 \text{ bm} * 45,81 \text{ €/bm} * 2,707 * 1,00$	35 611,28
Technická hodnota	$48,00 \% \text{ z } 35 611,28 \text{ €}$	17 093,41

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

b) Analýza využitia nehnuteľností

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

#### 3.1 STAVBY

##### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

###### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

a/ Analýza polohy nehnuteľnosti:

Ohodnocovaný verejný vodovod je umiestnený v juhozápadnej okrajovej časti mesta Sereď, v jeho obytno - obchodnej zóne, umiestnenej na ulici Vonkajší rad.

Pri predaji obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase, je dopyt v porovnaní s ponukou v rovnováhe. Ohodnocovaná nehnuteľnosť má z hľadiska svojho využitia dobré umiestnenie prevažne v obytnej zóne mesta s príľahlou obchodnou vybavenosťou umiestnenou na začiatku ulice, po pravej strane s prevádzkovým areálom predajne nábytku Drevona Sereď a predajňou Incream s predajom keramických obkladov, dlažby a zariadenia sanity s príslušenstvom.

Ohodnocované rozvody verejného vodovodu sú v dobrom technickom stave, zodpovedajúcom ich veku.

V okolí ohodnocovanej nehnuteľnosti prevláda zástavba rodinných domov a obchodných stavieb.

Príslušenstvo nehnuteľnosti je vhodné, je bez dopadu na jej cenu.

Ohodnocované rozvody verejného vodovodu sú zrealizované z PVC potrubia DN 80, vonkajšieho priemeru 90 mm.

Pracovné možnosti obyvateľstva v mieste a v dosahu dopravy sú dostatočné, nezamestnanosť do 5%.

V okolí ohodnocovanej nehnuteľnosti je malá hustota obyvateľstva bývajúceho v rodinných domoch na ulici Vonkajší rad.

Orientácia k svetovým stranám je vyvážená.

Pozemky zastavané ohodnocovaných verejným vodovodom sú rovinate, s možnosťou napojenia na verejné rozvody elektriny, vodovodu, kanalizácie, plynovodu, optického kábla a verejného telefónu.

Mesto Sereď je napojené na autobusovú, miestnu a železničnú dopravu.

Obchodná a občianska vybavenosť je situovaná prevažne v centrálnej časti mesta Sereď a pozostáva z mestského úradu, pošty, bánk, hotela, obchodných domov, prevádzok služieb, úradu práce, polície, základných a stredných škôl a kultúrnych zariadení. V ďalšom dosahu je poliklinika a športové zariadenia.

Mestom Sereď preteká rieka Váh s areálom bývalého Autokempingu a prírodnými štrkoviskami, les alebo vodná nádrž nad 1000 m od ohodnocovanej nehnuteľnosti, vodná nádrž Kráľová vo vzdialenosti do 10 km a termálne kúpalisko Vincov les vo vzdialenosti do 15 km.

V okolí ohodnocovanej nehnuteľnosti je bežný hluk a prašnosť z dopravy na miestnej komunikácii, ulice Vonkajší rad.

Z hľadiska územného rozvoja, sa zmena v zástavbe v danej časti mesta neplánuje, jedná sa o obytno - obchodnú zónu.

Vzhľadom na využitie ohodnocovanej nehnuteľnosti, jedná sa o nehnuteľnosť len čiastočne využiteľnú na prenájom.

Vzhľadom na druh a využitie verejného vodovodu na zásobovanie príľahlých rodinných domov a obchodných budov pitnou vodou, jedná sa o dobrú nehnuteľnosť.

b/ Analýza využitia nehnuteľnosti:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - rozvody verejného vodovodu sú využívané na zásobovanie rodinných domov a príľahlých obchodných areálov pitnou vodou.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním ohodnocovanej nehnuteľnosti:

Rozvod verejného vodovodu na ulici Vonkajší rad v Sereďi je vybudovaný na pozemku parc. č. 2815/3, na ktorý nie je LV založený, v registri "E" ako pozemok parc. č. 1031, zapísaný v LV č. 591, k.ú. Sereď, vo vlastníctve mesta Sereď.

Možné riziká spojené s využívaním ohodnocovanej nehnuteľnosti, nie sú mi ku dňu podania znaleckého posudku známe.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie, vzhľadom na charakter ohodnocovanej nehnuteľnosti, jej súčasný technický stav, umiestnenie v obytno - obchodnej zóne mesta, možnosť ďalšieho využitia, pomeru medzi ponukou a dopytom kúpy obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase, so zohľadnením možnosti zamestnania v meste a v Trnavskom kraji, ako i dobrého prístupu na diaľnicu Bratislava - Nitra, určujem vo výške 0,65.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,65

**Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:**

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,650 + 1,300)	1,950
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,300
III. trieda	Priemerný koeficient	0,650
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,358
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,650 - 0,585)	0,065

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	$k_{PDI}$	Váha $V_I$	Výsledok $k_{PDI} \cdot V_I$
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b> dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,650	13	8,45
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b> časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,300	30	39,00
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľnosti</b> nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,300	8	10,40
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b> objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,950	7	13,65
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b> bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,650	6	3,90
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b> priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	1,300	10	13,00
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,950	9	17,55
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b> malá hustota obyvateľstva	I.	1,950	6	11,70
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b> orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,650	5	3,25
10	<b>Konfigurácia terénu</b> rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,950	6	11,70

<b>11</b>	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b> elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,300	7	9,10
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b> železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,300	7	9,10
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b> okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,300	10	13,00
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b> les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,358	8	2,86
<b>15</b>	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b> bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,300	9	11,70
<b>16</b>	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b> bez zmeny	III.	0,650	8	5,20
<b>17</b>	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b> rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,358	7	2,51
<b>18</b>	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b> nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,358	4	1,43
<b>19</b>	<b>Názor znalca</b> dobrá nehnuteľnosť	II.	1,300	20	26,00
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>213,50</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 213,5 / 180$	1,186
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 17\,093,41 \text{ €} * 1,186$	<b>20 272,78 €</b>



### III. ZÁVER

#### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

##### Rekapitulácia:

##### Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 20 272,78 €  
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

#### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rozvod verejného vodovodu	20 272,78
Spolu VŠH	20 272,78
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>20 300,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 20 300,00 €

Slovom: Dvadsaťtisícristo Eur

V Seredi: dňa 16. augusta 2021

Podpis znalca:

## IV. PRÍLOHY

- Písomná objednávka č. 20210376 zo dňa 3. augusta 2021, daná Mestom Sered' na vypracovanie znaleckého posudku na stavbu verejného vodovodu - ul. Vonkajší rad, Sered'
- Príkazná zmluva č. 5/95 spolu s prílohami č. 1 a č. 2, na prevádzkovanie verejného vodovodu v meste Sered', ul. Vonkajší rad, zo dňa 19. 10. 1995
- Výkres identifikácie vodárenských sietí a zariadení (VSAZ), vydaný Západoslovenskou vodárenskou spoločnosťou, a.s., odštepny závod Šafa, zo dňa 22. 06. 2021 so zakreslením ohodnocovaného vodovodu
- Parcela registra "E", č. 1031 v k.ú. Sered', na ul. Vonkajší rad, portál ZBGIS so zakreslením ohodnocovaného vodovodu
- Fotodokumentácia ohodnocovanej nehnuteľnosti, ulice Vonkajší rad v Seredi

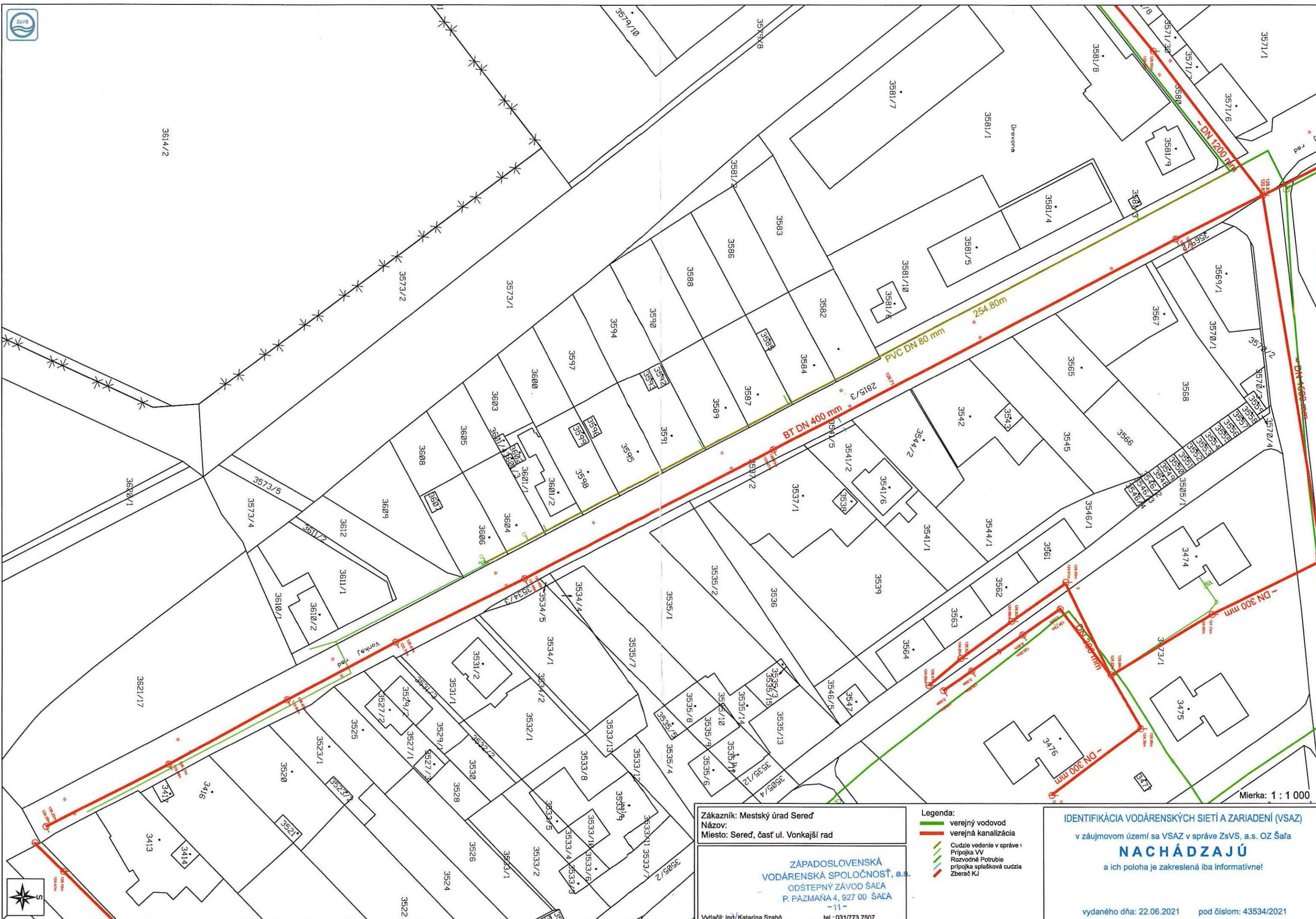
## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 370000 Stavebníctvo, odvetví: 370100 Pozemné stavby, 370901 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 911301.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 64/2021.

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

Podpis znalca:



Mierka: 1 : 1 000

Zákazník: Mestský úrad Sereď  
 Názov:  
 Miesto: Sereď, časť ul. Vonkajší rad

**ZÁPADOSLOVENSKÁ  
 VODÁRENSKÁ SPOLOČNOSŤ, a.s.**  
 ODŠTEPNÝ ZÁVOD ŠAĽA  
 P. PAZMAŇA 4, 927 00 ŠAĽA  
 - 11 -  
 Vytlačil: Ing./Katarína Szabó tel.: 031/773 7507

- Legenda:**
- verejný vodovod
  - verejná kanalizácia
  - Cudzie vedenie v správe
  - Prípojka VV
  - Rozvodné Potrubie
  - prípojka splašková cudzia
  - Zberač KJ

**IDENTIFIKÁCIA VODÁRENSKÝCH SIETÍ A ZARIADENÍ (VSAZ)**  
 v záujmovom území sa VSAZ v správe ZsVS, a.s. OZ Šaľa  
**NACHÁDZAJÚ**  
 a ich poloha je zakreslená iba informatívne!

vydaného dňa: 22.06.2021 pod číslom: 43534/2021

<b>MESTSKÝ ÚRAD SEREĎ</b>	
Dátum: 15 -07- 2021	
Podacie číslo: 19949/2021	Prílohy/ listy:
Vybavuje: MA	

• Mesto Sereď  
• Nám. republiky 1176/10  
• 926 01 Sereď  
• Slovenská republika

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo  
SATT4-2021/001731-002

Vybavuje/linka  
Júlia Benciová 031/7702260

Šaľa  
09. 07. 2021

Vec

Vodovod Vonkajší rad Sereď

Štátny archív v Trnave pracovisko Archív Galanta so sídlom v Šali Vám oznamuje, že vo fonde Okresný národný výbor Galanta - odbor výstavby (r. 1980 - 1990), odbor PLVH (r. 1981 - 1989), Mestský národný výbor Sereď (r. 1982 - 1990) a Obvodný úrad životného prostredia Sereď (r. 1991 - 1996) sa nenachádzajú dokumenty k stavbe vodovodu "Vonkajší rad" v Sereďi.

Mgr. Klaudia Bugyinszká  
vedúca archívu poverená zastupovaním

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky

Telefón  
+421317702260

E-mail  
archiv.tt.ga@minv.sk

Internet

IČO  
00151866