

Znalec:

Ing. Anna Žiaková, Lazany, Prieložky 481/26, PSČ 972 11

tel.046/542 66 46, 0905 383 462, azrealpd@gmail.com

prevádzka: Nová 470/4, Prievidza 971 01

Evidenčné číslo znalca: 914712

Znalec v odbore Stavebníctvo – Odhad hodnoty nehnuteľností

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo znaleckého úkon 26/2018

Vo veci:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a následných novelizácií:

Stavby – Iná budova súp.č. 242 na parcele reg. KN-C p.č. 500/1, vedená na LV č. 5408 katastrálne územie Prievidza, okres Prievidza a

Pozemky – podľa LV č. 5408 reg. KN-C p.č. 500/1 a 500/2, katastrálne územie Prievidza, okres Prievidza, za účelom zistenia VŠH majetku

Zadávateľ posudku : Trenčiansky samosprávny kraj, K dolnej stanici 7282/20A, 911 01 Trenčín

Číslo spisu: Objednávka zo dňa 23.2.2018 prevzaté 02.03.2018

Počet strán: -30- z toho príloh -11-

Počet odovzdaných vyhotovení: 3+1 archivovaný u znalca+ 1x CD

V Prievidzi, 28. Marca 2018

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca : Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti - Stavby – Iná budova súp.č. 242 na parcele reg. KN-C p.č. 500/1, vedená na LV č. 5408 katastrálne územie Prievidza, okres Prievidza a Pozemky – podľa LV č. 5408 reg. KN-C p.č. 500/1 a 500/2, katastrálne územie Prievidza, okres Prievidza.

2. Účel znaleckého posudku: určenie VŠH majetku.

3. Dátum vyžiadania posudku: 23.2.2018

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu): 09.03.2018

5. Dátum ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 09.03.2018

6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

6.1 Dodané objednávateľom :

Objednávka zo dňa 23.02.2018

Technická dokumentácia stavby

Znalecký posudok č. 62/1987 zo dňa 25.6.1987 vypracoval Málík Karol, Prievidza

Zmluva o nájme budovy č. 4/2014 zo dňa 31.7.2017 + Dodatok č. 1

Zmluva o nájme bytu č. 4/2017 zo dňa 4.8.2017

Zmluva o nájme bytu č. 5/2017 zo dňa 4.8.2017

Zmluva o nájme bytu č. 9/2017 zo dňa 7.8.2017

Žiadosť o vyhlásenie trvalej prebytočnosti nehnuteľného majetku, SOŠ Obchodu a sl. Prievidza, z 22.1.2018

Žiadosť o o odňatie správy nehnuteľného majetku, SOŠ Obchodu a sl. Prievidza, z 08.1.2018

6.2 Obstarané znalcom :

Výpis z listu vlastníctva č. 5408, zo dňa 09.03.2018 z www.katasterportal.sk

Kópia z katastrálnej mapy, v k.ú. Prievidza , zo dňa 09.03.2018 z www.katasterportal.sk

Potvrdenie o veku stavby, Mesto Prievidza zo dňa 6.3.2018

Obhliadka nehnuteľnosti

Fotodokumentácia exteriéru a interiéru stavby

Zameranie skutkového stavbu

7. Použitý právny predpis:

Vyhláška MS SR č.254/2010 ktorou sa mení vyhl.č.492/2004 Z.z.MS SR o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení vyhl.č.626/2007 Z.z a vyhl.č.605/2008 Z.z.

8. 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 MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

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

Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

STN 7340 55 - Výpočet obstarávaného priestoru pozemných stavebných objektov

Opatrenie ŠÚ SR č.128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb

Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ 4.štvrtrok 2010 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.

9. Osobitné požiadavky objednávateľa: 3x v papierovej forme a 1x na CD v PDF

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline r.2001. Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Kombinovaná (výnosová) metóda je tiež použitá, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť s reálnou možnosťou dosahovania výnosu formou prenájmu. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtové ukazovatele sú vytvorené na m³ obstarávaného priestoru podľa prílohy č.1 uvedenej metodiky . Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác vydané pre 4.Q/2017(2,404). Koeficienty vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.

b) Vlastnícké a evidenčné údaje :
1. List vlastníctva č. 5408, zo dňa 09.03.2018

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ
 Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Prievidza
 Obec: PRIEVIDZA
 Katastrálne územie: Prievidza

Dátum vyhotovenia: 09.03.2018
 Čas vyhotovenia: 15:38:30

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5408
 ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob vyuz. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
28	430	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
500/ 1	272	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
500/ 2	288	Záhrady	4	1		
1461/ 10	1045	Zastavané plochy a nádvoria	17	1		
1461/ 11	1630	Zastavané plochy a nádvoria	19	1	PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 747/2018	
1463/ 1	219	Zastavané plochy a nádvoria	18	1	PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 747/2018	
1463/ 2	17	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
1463/ 3	18	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
1463/ 4	219	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
1464	569	Záhrady	4	1		
1466/ 1	9031	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
1466/ 2	505	Zastavané plochy a nádvoria	17	1		
1466/ 3	1125	Zastavané plochy a nádvoria	17	1		
1466/ 4	680	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
1466/ 5	433	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
1466/ 6	666	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
1466/ 7	101	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
1466/ 8	730	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
1466/ 9	461	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
1466/ 10	8	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
1466/ 11	966	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
1466/ 12	126	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
1466/ 13	479	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
1466/ 14	232	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
1466/ 16	19	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
1466/ 17	20	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
1466/ 18	20	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		

Informatívny výpis 1/4 Údaje platné k: 08.03.2018 18:00

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob vyuz. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
1466/ 19	20	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
1466/ 20	20	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
1466/ 21	20	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
1466/ 22	20	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
1466/ 23	19	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
1466/ 26	235	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
1466/ 27	45	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
1466/ 28	144	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
1724	256	Záhrady	4	1		
1725	592	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
1726/ 1	211	Záhrady	4	1		
2295	180	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
2296	697	Záhrady	4	1		
5362/ 2	321	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
5362/ 3	1858	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
5362/ 4	296	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
5362/ 6	918	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
5362/ 9	25	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
5362/ 12	300	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
5362/ 13	61	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		

Legenda:
 Spôsob využívania pozemku:
 17 - Pozemok, na ktorom je postavené budova bez označenia súpiacim číslom
 4 - Pozemok prístupný v zastavanom území alebo v zahradárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná ríža a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
 18 - Pozemok, na ktorom je dvor
 16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpiacim číslom
 19 - Pozemok, na ktorom je spoločný dvor

Umiestnenie pozemku:
 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
90 1466/ 4	11	pavilón'A'		1	
90 1466/ 5	11	šatne a spol.miest.		1	
90 1466/ 6	11	pavilón'B'		1	
90 1466/ 7	11	dištal-garáže		1	
90 1466/ 8	11	šport.hriško-ten.ku		1	
90 1466/ 9	11	ubytovňa-domov		1	
90 1466/ 10	11	iné stavby		1	
90 1466/ 11	11	športovňa hriško		1	
90 1466/ 12	11	aranzóvia		1	
90 1466/ 13	11	školská jedáleň		1	
90 1466/ 14	11	spojovacie chodby		1	
90 1466/ 16	20	garáž č.1		1	
90 1466/ 17	20	garáž č.2		1	
90 1466/ 18	20	garáž č.3		1	
90 1466/ 19	20	garáž č.4		1	

Informatívny výpis 2/4 Údaje platné k: 08.03.2018 18:00

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
90 1466/ 20	20	garáž č.5		1	
90 1466/ 21	20	garáž č.6		1	
90 1466/ 22	20	garáž č.7		1	
90 1466/ 23	20	garáž č.8		1	
90 1466/ 26	11	rekonštrukcia ZŠ Prievidza-šatne		1	
90 1466/ 27	20	prístavby chlad.boxy a prestavba vstupu		1	
90 1466/ 28	20	prístrešok		1	
92 1463/ 2	20	ekliad č. 2		1	
92 1463/ 3	20	ekliad č.1		1	
92 1463/ 4	11	budova-Dom služieb,Kaliničiaka 3		1	
97 28	11	A-CLUB		1	
150 1725	11	budova-PPV-kuch.-kaš.Nábr.A.Kmeťa 25		1	
189 5362/ 2	11	hospod.pavilón		1	
189 5362/ 4	11	pavilón 'B'		1	
189 5362/ 9	20	parkovňa		1	
189 5362/ 12	11	pavilón 'A'		1	
189 5362/ 13	11	učebňa		1	
242 500/ 1	20	budova		1	
514 2295	11	budova-PPV-kozm.-kad.,vizáž,T.Vansovej		1	
10090 1466/ 2	11	pavilón 'C'		1	
10090 1466/ 3	11	telocvičňa,kotolňa		1	
1461/ 10	11	škola,dielňa		1	

Legenda:
 Druh stavby:
 20 - Iná budova
 11 - Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum
 Kód umiestnenia stavby:
 1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY
 Por. číslo Prívesisko, meno (názov), rodné prívesisko, dátum narodenia, rodné číslo (rČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: Vlastník
 3 Trendiansky samosprávny kraj, K dolnej stanici 7382/20A, TRENDÍN, 1 / 1
 IČO: PSC 911 01, SR

Titul nadobudnutia: Návrh na zápis zo dňa 4.4.2003 Z 1521/2003
 Titul nadobudnutia: Žiadosť o zmenu názvu zo dňa 9.9.2008 - R 767/2008 - VZ 320/2009
 Titul nadobudnutia: Oznamenie o zmene názvu zo dňa 24.2.2009 - R 141/2009 - VZ 803/2009
 Titul nadobudnutia: Žiadosť o doplnenie kódu druhu stavby - Z 1471/2011 - VZ 1670/2011
 Titul nadobudnutia: Žiadosť o zápis stavieb a GP - Z 3138/2011 - VZ 2764/2011
 Titul nadobudnutia: Žiadosť o zápis stavieb - Z 3786/2012 - VZ 3821/2012
 Titul nadobudnutia: Žiadosť o zápis zmluvy o zverení majetku/ŠK do správy - Z 3761/2016 - VZ 4691/2016

Účastník právneho vzťahu: Správca
 4 Stredná odborná škola obchodu a služieb, Nábrežie J.Kaliničiaka 1, NÁBR.J. KALINIČIAKA 1, PRIEVIDZA, PSC 971 01, SR
 Identifikátor: Návrh na zmenu správcu - Z 5160/2011 - VZ 4155/2011

Titul nadobudnutia LV:
 HZ - 135/92 VZ 697/92
 Zmluva o prevode majetku Z 552/96

ČASŤ C: TARCHY
 Bez zápisu.

Iné údaje:
 Protokol o oprave chýb X 13/06 - VZ 5206
 Protokol o oprave chýb X 37206 - VZ 3820/06

Informatívny výpis 3/4 Údaje platné k: 08.03.2018 18:00



c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia, najmä dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie: Obhliadka spojená s miestnym šetrením a zameraním bola vykonaná dňa 09.03.2018, za prítomnosti zástupcu objednávateľa posudku pracovníka SOŠ Kalinčiaka a znalkyne. Vykonané bolo v potrebnom rozsahu. Fotodokumentácia je zo dňa 09.03.2018.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutkovým stavom:

Technická dokumentácia nehnuteľnosti mi bola poskytnutá od zadávateľa posudku. Ako znalec som si aj vlastným premeraním budov zistila výmeru zastavaných plôch budovy.

Podľa poskytnutého znaleckého posudku č. 62/1987 z 25.6.1987 vypracovaného K.Málikom bolo na stavbu vydané MsNV Prievidza stavebné povolenie pod zn. Výst. 1085/67-213 dňa 21.4.1967 a kolaudačné rozhodnutie ÚP 744/84 - 271 zo dňa 8.11.1984 a zn. ÚPA 3002/85-486. Doklady sa nezachovali.

Vek stavby bol určený na základe Potvrdenia o uvedení stavby do užívania alebo trvalej prevádzky vydaného Mestom Prievidza dňa 6.3.2018, podľa ktorého bola budova daná do užívania kolaudačným rozhodnutím zo dňa 8.11.1984.

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

Porovnaním súboru popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľnosti so zisteným skutočným stavom môžem konštatovať, že stavba Iná stavba súp.č. 242 je postavená na parcele reg. KN-C p.č. 500/1, parcela reg. KNC č. 500/2 je vedená ako záhrada, obe sú vedené na LV č. 5408 v k.ú. Prievidza. Vlastníci nadobudli nehnuteľnosť na základe titulov nadobudnutia podľa LV.

Prístup k nehnuteľnosti je z miestnej asphaltovej komunikácie.

Údaje katastra nehnuteľnosti nie sú v súlade so skutkovým stavom čo sa týka zakreslenia pozemkov a stavieb do katastrálnej mapy. Jednopodlažná prístavba k objektu postavená na pozemkoch KNC parcela č. 500/1 a 500/2 nie je zakreslená v katastrálnej mape.

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

podľa LV 5408 k.ú. Prievidza :

1. Iná stavba súp.č. 242
2. Prístavba
3. Skleník
4. Vonkajšie úpravy
 - kanalizácia splašková
 - prípojka NN
 - oplotenie
 - spevnené plochy

5. Pozemky

podľa LV č. 5408:

par.č.KN-C 500/1 - zastavané plochy a nádvorja o výmere 272 m²

par.č.KN-C 500/2 - záhrady o výmere 288 m²

v kat. území Prievidza.

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

Ostatné pozemky a stavby vedené na LV 5408 v kat. území Prievidza nie sú predmetom ohodnotenia.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Iná stavba s.č. 242 na p.č.500/1

Stavba postavená na parcele 500/1 v k.ú. Prievidza. Oceňovaný objekt je dvojpodlažný s plochou strechou - živičná krytina, založený na betónových základoch, murivo tehlové. Využíva sa pre potreby SOŠ obchodu a služieb ako nájomné byty. Objekt obsahuje tri samostatné bytové jednotky a garáž.

Stavba bola daná do užívania v roku **1984** ako rodinný dom. Objekt má rôznu výšku podlaží, pristavená časť má nižšiu konštrukčnú výšku. Vo vyššej časti má tri podlažia, v nižšej časti má dve podlažia. Stavba je sčasti podpivničená. Stavba je založená v priemernej hĺbke 1m, so zvislou a vodorovnou izoláciou, murivo tehlové murované hr. 380mm, stropy rovné, strecha rovná, krytina s asfaltovej lepenky, klampiarske konštrukcie z pozink. plechu.

Stavba bola v roku 1987 čiastočne zrekonštruovaná, vnútorné priestory – nové vnútorné omietky a obklady stien v kúpeľniach a WC, nové podlahy laminátové a dlažby, výmena okien za plastové s izolačným dvojsklom a vstupných dverí za plastové presklené. Vnútorné vybavenie – 3x kuchynská linka, 3x elektrický sporák, 3x keramické WC kombi, 3x sprchový kút, 3x umývadlo, batérie pákové. Vnútorné omietky vápenno cementové, obklady stien v kúpeľniach s wc a okolo kuchynských liniek, schody betónové s nášľapnou vrstvou keramická dlažba, vonkajšia fasáda brizolit, soklový obklad, kúrenie plynové, zdroj tepla plynový kotol v suteréne, vykurovacie telesá rebrové radiátory .

Objekt je napojený na všetky inžinierske siete, elektrina, voda, kanalizácia, plyn.

Stavba je v dobrom technickom stave, bez statických a technických porúch, s pravidelnou údržbou, predpokladaná životnosť stavby je znalcom odhadnutá na 80 rokov.

Dispozičné riešenie

Suterén 1x kotolňa , 1x chodba , 1x predsieň ,2x sklad, 1xWC, 1x objekt merania

1NP sklad, 1 bytová jednotka a schodisko

2 NP 2x bytová jednotka so samostatným vchodom (1x 2 izbový byt , 1xjednoizbový byt)

Zastavaná plocha: 94,28 m²

Obstavaný priestor: 910,14. m³

Pohľad na objekty z viacerých strán a tiež do interiéru je v prílohe posudku na fotografiách .

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 73 budovy ubytovní zamestnancov, študentov, žiakov, s kuchyňou

KS: 1130 Ostatné budovy na bývanie

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
0,2*(9,86*4,06+7,85*6,88)	18,81
Spodná stavba	
2,44*9,86*4,06+ 2,44*3,71*7,25+4,09*7,85	195,41
Vrchná stavba	
7,829*9,86*4,06+ 7,829*3,71*7,85+5,4*7,85*3,2	677,06
Zastrešenie	
0,2*9,86*4,06+ 0,2*3,71*7,85+0,2*7,85*3,2	18,86
Obstavaný priestor stavby celkom	910,14

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,824 / 30,1260 = 93,74 \text{ Eur/m}^3$

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	9,86*4,06+ 3,71*7,85+7,85*3,2	94,28	Repr.	$(9,86*4,06*2,49+ 3,71*7,85*2,49+7,85*3,2*2,44)/(9,86*4,06+ 3,71*7,85+7,85*3,2)$	2,4767
Nadzemné	2	9,86*4,06+ 3,71*7,85+7,85*3,2	94,28	Repr.	$(9,86*4,06*2,62+ 3,71*7,85*2,62+7,85*3,2*2,41)/(9,86*4,06+ 3,71*7,85+7,85*3,2)$	2,564

Priemerná zastavaná plocha: $(94,28 + 94,28) / 2 = 94,28 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(94,28 * 2,4767 + 94,28 * 2,564) / (94,28 + 94,28) = 2,52 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 94,28) = 1,1746$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,52) = 1,1333$

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	6,00	1,00	6,00	6,87
2	Zvislé konštrukcie	15,00	0,90	13,50	15,47
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,16
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,90	5,40	6,19
5	Krytina strechy	3,00	0,80	2,40	2,75
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,80	0,80	0,92
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,90	6,30	7,22
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	2,75
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	0,80	2,40	2,75
10	Schody	3,00	0,90	2,70	3,09
11	Dvere	4,00	0,80	3,20	3,67
12	Vráta	0,00	0,80	0,00	0,00
13	Okná	6,00	0,80	4,80	5,50
14	Povrchy podláh	3,00	0,80	2,40	2,75
15	Vykurovanie	5,00	0,90	4,50	5,15
16	Elektroinštalácia	6,00	0,90	5,40	6,19
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,90	2,70	3,09
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,90	2,70	3,09
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,90	0,90	1,03
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,90	1,80	2,06
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,90	1,80	2,06
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,90	3,60	4,12
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	0,90	3,60	4,12
	Spolu	100,00		87,30	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 87,30 / 100 = 0,8730$$

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,404$$

Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,02$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 93,74 \text{ Eur/m}^3 * 2,404 * 0,8730 * 1,1746 * 1,1333 * 0,939 * 1,02$$

$$VH = 250,8270 \text{ Eur/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
iná budova s.č. 242	1984	34	66	100	34,00	66,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	250,8270 Eur/m ³ * 910,14 m ³	228 287,69
Technická hodnota	66,00 % z 228 287,69 Eur	150 669,88

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Prístavba p.č. 500/1 a500/2

Jedná sa o prízemný objekt bez súpisného čísla. Oceňovaný objekt je prízemný, nepodpivničený s pultovou presklenou strechou, založený na betónových základoch, murivo tehlové pilieriky 30x30 cm, drevené okná a dvere, v objekte je murovaný krb. Objekt je situovaný zo zadnej časti ako prístavba ku inej stavbe súp.č. 242.

Stavba bola daná do užívania v roku 1984 a je v stave primeranom veku stavby, bez pravidelnej údržby, predpokladaná životnosť stavby je 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS 2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1984	1,2*(10*3)	36	18/36=0,500

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.1 betónové, podmurovka tehlová alebo kamenná, škárovaná alebo omietaná	925
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.c murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky do 15 cm	930
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhl'adu	205
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.b plechová z hliníka	890
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.5 rámové s výplňou	255
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
16	Rozvod vody	
	16.2 len studenej	25
17	Bleskozvod	
	- vyskytujúca sa položka	120
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	4975

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.5 drevené zvlakové (1 ks)	145
	Spolu	145

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(4975 + 145 * 0,500)/30,1260$	167,55

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1984	34	46	80	42,50	57,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$167,55 \text{ Eur/m}^2 * 36,00 \text{ m}^2 * 2,404 * 1,02$	14 790,46
Technická hodnota	$57,50\% \text{ z } 14 790,46$	8 504,51

2.2.2 Oplotenie spredu

Oplotenie vstupnej časti bolo vybudované v roku 1984. Betónový múrik v. 50 cm, kovové rámy s kovovou plotovou výplňou. 1x vstupná brána a 1x vrátka. Dĺžka oplotenia je – 15,20m.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	15,20m	700	23,24 Eur/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	15,20m	926	30,74 Eur/m
	Spolu:			53,98 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	18,24m ²	435	14,44 Eur/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 Eur/ks
5.	Plotové vrátko:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 Eur/ks

Dĺžka plotu: 15,2 m

Pohľadová plocha výplne: $15,2 * 1,2 = 18,24 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,404$

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 [%]
Oplotenie spredu	1984	34	26	60	56,67	43,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(15,20 \text{ m} * 53,98 \text{ Eur/m} + 18,24 \text{ m}^2 * 14,44 \text{ Eur/m}^2 + 1 \text{ ks} * 249,12 \text{ Eur/ks} + 1 \text{ ks} * 129,12 \text{ Eur/ks}) * 2,404 * 1,02$	3 585,24
Technická hodnota	$43,33\% \text{ z } 3 585,24 \text{ Eur}$	1 553,48

2.2.3 Plynová prípojka

Prípojka plynová vybudovaná v roku 1984, dĺžka 4,5 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
 Kód KS: 2221 Miestne plynovody
 Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
 Bod: 5.3. Prípojka plynu DN 50 mm
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $520/30,1260 = 17,26 \text{ Eur/bm}$
 Počet merných jednotiek: 4,5 bm
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,404$
 Koefficient 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 [%]
Plynová prípojka	1984	34	36	70	48,57	51,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$4,5 \text{ bm} * 17,26 \text{ Eur/bm} * 2,404 * 1,02$	190,45
Technická hodnota	51,43 % z 190,45 Eur	97,95

2.2.4 Kanalizácia

Kanalizácia vybudovaná v roku 1984. Dĺžka 6m

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
 Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

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
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $920/30,1260 = 30,54 \text{ Eur/bm}$
 Počet merných jednotiek: 6 bm
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,404$
 Koefficient 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 [%]
Kanalizácia	1984	34	36	70	48,57	51,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * 30,54 \text{ Eur/bm} * 2,404 * 1,02$	449,32
Technická hodnota	51,43 % z 449,32 Eur	231,09

2.2.5 Skleník na parcele č. 500/2

Jedná sa o stavbu skleníka na parcele 500/2 v k.ú. Prievidza. Oceňovaný objekt je oceľová konštrukcia, sklenené steny a dvere. Stavba bola daná do užívania v roku 1984. Stavba je bez pravidelnej údržby, predpokladaná životnosť stavby je znalcom odhadnutá na 60rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Skleník
 Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 29. Skleník
 Bod: 29.1. Z oceľových profilov so zasklením a základmi, príp. podmurovkou
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1950/30,1260 = 64,73 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $8,5 * 3,3 = 28,05 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,404$
 Koefficient 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 [%]
Sklennífk	1984	34	26	60	56,67	43,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	28,05 m ² ZP * 64,73 Eur/m ² ZP * 2,404 * 1,02	4 452,18
Technická hodnota	43,33 % z 4 452,18 Eur	1 929,13

2.2.6 Vonkašie schody

Vonkajšie schody . 1x do suterénu a 2x do 1 NP do bytových jednotiek .

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody

Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)

Bod: 10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $385/30,1260 = 12,78$ Eur/bm stupňaPočet merných jednotiek: $1*5+3,2*1,2+1,9*4,48 = 17,35$ bm stupňaKoefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,404$ Koefficient 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 [%]
Vonkašie schody	1984	34	46	80	42,50	57,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	17,35 bm stupňa * 12,78 Eur/bm stupňa * 2,404 * 1,02	543,71
Technická hodnota	57,50 % z 543,71 Eur	312,63

2.2.7 Spevnené plochy p.č.500/1 a 500/2Spevnené plochy vybudované v roku 1987. Slúžia na parkovanie vozidiel a pre prístup k jednotlivým vstupom do objektov. Celková plocha spevnených plôch a parkovísk je :102.44m²**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy

Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)

Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým

Položka: 8.3.e) Betónové dlaždice - kladené do malty na podklad. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $400/30,1260 = 13,28$ Eur/m² ZPPočet merných jednotiek: $10,5*3,6+5,8*1,1+15,2*0,5*7,6*1+0,5*1 = 102,44$ m² ZPKoefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,404$ Koefficient 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 [%]
Spevnené plochy	1987	31	29	60	51,67	48,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	102,44 m ² ZP * 13,28 Eur/m ² ZP * 2,404 * 1,02	3 335,82
Technická hodnota	48,33 % z 3 335,82 Eur	1 612,20

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
iná budova s.č. 242	228 287,69	150 669,88
Prístavba sklenníka	14 790,46	8 504,51
Oplotenie spredu	3 585,24	1 553,48
Plynová prípojka	190,45	97,95
Kanalizácia	449,32	231,09
Sklenník	4 452,18	1 929,13
Vonkašie schody	543,71	312,63
Spevnené plochy	3 335,82	1 612,20
Celkom:	255 634,87	164 910,87

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností: Veľkosť a význam sídla - kat. územie Prievidza, obec Prievidza, okres Prievidza s počtom do 50 tis. obyvateľov. Okresné mesto Prievidza je obyvateľmi v regionálnej štruktúre osídlenia formované v rámci hospodársko-sídelskej aglomerácie Prievidza – Bojnice, leží na jednej z hlavných sídelných rozvojových osí Trenčianskeho regiónu, osídlenie nadregionálneho významu.

V meste sa nachádza okresný a mestský úrad, kultúrny dom, pošty, základné, stredné a vysoká škola, banky, poliklinika, obchodné reťazce, daňový úrad... Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú na Garbiarskej ulici, v zastavanej časti mesta Prievidza, prístup je po miestnych asfaltových komunikáciách. Nehnuteľnosti, ako vidno na fotografiách v prílohe posudku sú dokončené a skolaudované. V okolí nehnuteľnosti je zástavba rodinných domov a bytových domov. Terén kde sa nachádza oceňovaná nehnuteľnosť je rovinný. Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v zástavbe s veľmi dobrou technickou infraštruktúrou. V blízkosti stavby sú momentálne všetky inžinierske siete vodovod, elektrická energia, plyn, splašková kanalizácia odvedená do verejnej kanalizácie.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť je v súčasnosti využívaná ako nájomné byty. Pozemky okolo stavby sú všetky so spevneným povrchom a dajú sa využívať tiež na parkovanie vozidiel.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Počas spracovania znaleckého posudku ako aj pred tým z iných dostupných zdrojov som nezistila žiadne podstatné riziká, ktoré by signalizovali ohrozenie nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Pri určovaní koeficientu predajnosti som vychádzala zo skutočnosti, že sa jedná o skladovacie, administratívne a predajné priestory. Nehnutelnosti sa nachádzajú Garbiarskej ulici v meste Prievidza, katastrálneho územia Prievidza, kde je zvýšený záujem o podobné nehnuteľnosti. Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v zástavbe rodinných domov s veľmi dobrou technickou infraštruktúrou, má dostatočné komunikačné napojenie a dobrú polohu, pri výpočte všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti určujem priemerný koeficient predajnosti na hodnotu 0,4

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:

0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,350 + 0,700)	1,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,193
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315)	0,035

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,350	13	4,55
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,350	30	10,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,350	8	2,80
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,050	7	7,35
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,350	6	2,10
6	Typ nehnuteľnosti				
	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	1,050	10	10,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,700	9	6,30
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,700	6	4,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,350	5	1,75
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,050	6	6,30
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, káblová televízia	I.	1,050	7	7,35
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	1,050	7	7,35

13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,700	10	7,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,350	8	2,80
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,700	9	6,30
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,350	8	2,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,035	7	0,25
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,350	4	1,40
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,350	20	7,00
	Spolu			180	98,60

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 98,6 / 180$	0,548
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 164\ 910,87 \text{ Eur} * 0,548$	90 371,16 Eur

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU**

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú na Garbiarskej ulici, zastavanej časti mesta Prievidza, prístup je po miestnych asfaltových komunikáciách.

Pozemky podľa LV 5408 k.ú. Prievidza:

par.č.KN-C 500/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 272 m²

par.č.KN-C 500/2 - záhrady o výmere 288 m²

Pozemky sú situované na rovinnom teréne v okrajovej časti mesta Prievidza na ulici Garbiarska.

Je tu možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Východisková hodnota pre mesto Prievidza je 9,96€/ m² nakoľko Prievidza je okresným mestom, pri výpočte ceny za pozemok som zobrala hodnotu 53,02 eur/m².

Prievidze. Z hľadiska všeobecnej situácie sa jedná o obytnú časť mesta. Pozemok 500/1 je vedený a aj využívaný ako zastavaná plocha kde je dobrá vybavenosť, p.č. 500/2 ako záhrada. Z hľadiska dopr. spojenia s obcou sa jedná o pozemky na území mesta ,v jeho okraji, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo pešo do centra do 15 min. Z hľadiska druhu pozemku sa jedná o pozemky s veľmi dobrou vybavenosťou. V blízkosti stavby sú momentálne všetky inžinierske siete vodovod, elektrická energia, plyn, splašková kanalizácia.

Pohľad na pozemky a objekty je na fotografii v prílohe posudku .

3.2.1.1.1 Pozemky zapísané na LV č. 5408 k.ú.Prievidza

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
500/1	zastavané plochy a nádvoria	272	272,00	1/1	272,00
500/2	záhrada	288	288,00	1/1	288,00
Spolu výmera					560,00

Obec:

Prievidza

Východisková hodnota:

$VH_{Mj} = 9,96 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách obytných zón, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka)	1,05
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,05 * 1,30 * 1,50 * 2,00 * 1,00$	5,3235
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ Eur/m}^2 * 5,3235$	53,02 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 560,00 \text{ m}^2 * 53,02 \text{ Eur/m}^2$	29 691,20 Eur

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur]
parcely č. 500/1	14 421,44
parcely č. 500/2	15 269,76
Spolu	29 691,20

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

Stavby – Iná budova súp.č. 242 na parcele reg. KN-C p.č. 500/1, vedená na LV č. 5408 katastrálne územie Prievidza, okres Prievidza a

Pozemky – podľa LV č. 5408 reg. KN-C p.č. 500/1 a 500/2, katastrálne územie Prievidza, okres Prievidza, za účelom zistenia VŠH majetku

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č.254/2010 ktorou sa mení vyhl.č.492/2004 Z.z.MS SR o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení vyhl.č.626/2007 Z.z a vyhl.č.605/2008 Z.z. a je znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 09.03.2018, ktorú by mala 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.

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavby aj pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

Rekapitulácia:**Stavby:**

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou:

90 371,16 Eur

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

29 691,20 Eur

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie**2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY**

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
iná budova s.č. 242	82 567,10
Prístavba sklenníka	4 660,47
Oplotenie spredu	851,31
Plynová prípojka	53,68
Kanalizácia	126,64
Sklenník	1 057,16
Vonkašie schody	171,32
Spevnené plochy	883,49
Pozemky	
Pozemky Garbiarska ulica - parc. č. 500/1 (272 m ²)	14 421,44
Pozemky Garbiarska ulica - parc. č. 500/2 (288 m ²)	15 269,76
Spolu VŠH	120 062,36
Zaokrúhlená VŠH spolu	120 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 120 000,00 Eur**Slovom: Jedenstodvadsaťtisíc Eur**

V Prievidzi dňa 28. Marca 2018

Ing. Anna Žiaková

IV. PRÍLOHY

Objednávka zo dňa 23.2.2018.

Výpis z listu vlastníctva č. 5408, zo dňa 09.03.2018 z www.katasterportal.sk 2 listyKópia z katastrálnej mapy, v k.ú. Prievidza, zo dňa 09.03.2018 z www.katasterportal.sk

Potvrdenie o veku stavby, Mesto Prievidza zo dňa 6.3.2018

Pôdorys suterénu

Pôdorys 1NP

Pôdorys 2NP

Rez

Pôdorys prístavby

Pôdorys skleníka

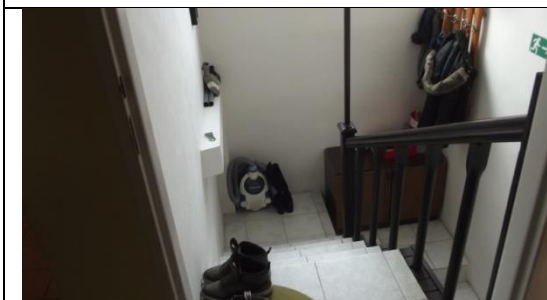
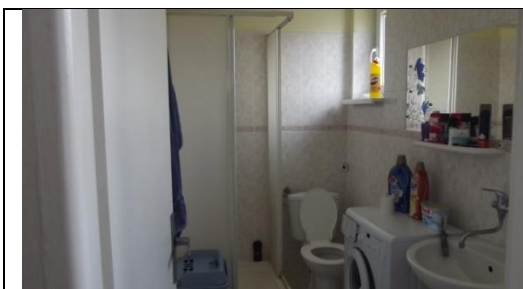
Fotodokumentácia exteriéru a interiéru stavby 3x

Spolu príloh 11 listov 14

Fotodokumentácia

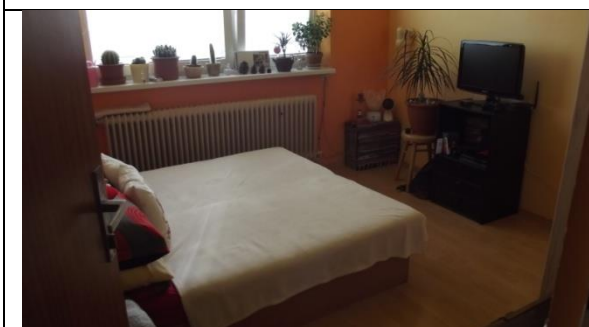
	
<p>Pohľad spredu</p>	<p>Zo zadu + prístavba skleníka , objekt na pestovanie</p>
	
<p>Pohľad z boku</p>	<p>Skleník na p.č. 500/2</p>
	
<p>garáž</p>	<p>Suterén 5x</p>
	

<p>Sklenník prístavba</p>	<p>1 bytová jednotka prístup zo zadnej strany 4x</p>
	<p>Schody do byt . jednotky</p>
<p>Vstup do 2 bytových jednotiek</p>	<p>Bytová jednotka na 1 NP 3x</p>



Schody na 2 NP

Bytová jednotka na 2 NP 5x



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 914712.

Znalecký úkon je zapísaný pod por. číslom 26/2018.

Ing. Anna Žiaková
znalec