

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 25/2018

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 – Budova-PPV-kuch.-č.š.Nábr.A.Kmeť a 25, súp.č. 150 na parcele reg. KN-C p.č. 1725, vedená na LV č. 5408 katastrálne územie Prievidza, okres Prievidza a

Pozemky – podľa LV č. 5408 reg. KN-C p.č. 1724 a 1725, katastrálne územie Prievidza, okres Prievidza, za účelom určenia VŠH nehnuteľností.

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

Číslo spisu: Číslo spisu: Objednávka zo dňa 23.2.2018 prevzaté 02.03.2018

Počet strán: -25- z toho príloh -9-

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

V Prievidzi, 28. Marca 2018

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stavby – Budova-PPV-kuch.-čas.Nábr.A.Kmeťa 25, súp.č. 150 na parcele reg. KN-C p.č. 1725, vedená na LV č. 5408 katastrálne územie Prievidza, okres Prievidza a
Pozemky – podľa LV č. 5408 reg. KN-C p.č. 1724 a 1725, katastrálne územie Prievidza, okres Prievidza, za účelom určenia VŠH nehnuteľností.

2. Účel znaleckého posudku: predaj nehnuteľnosti.

3. Dátum vyžiadania posudku: 23.2.2018

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu): 13.3.2018

5. Dátum ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 13.3.2018

6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku

6.1 Dodané objednávateľom :

Objednávka zo dňa 23.02.2018

Technická dokumentácia stavby - čiastočná

6.2 Obstarané znalcom :

Výpis z listu vlastníctva č. 5408, zo dňa 27.03.2018 z www.katasterportal.sk

Kópia z katastrálnej mapy, v k.ú. Prievidza, zo dňa 27.03.2018 z www.katasterportal.sk

Obhliadka nehnuteľnosti

Fotodokumentácia exteriéru a interiéru stavby

Zameranie skutkového stavu

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.štvrt'rok 2010 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.

9. Osobitné požiadavky objednávateľa: neboli predložené

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", vydanej ÚSI ŽU v Žiline r.2001. Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. 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. Koeficienty vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.

b) Vlastnícké a evidenčné údaje :
1. List vlastníctva č. 5408, zo dňa 27.03.2018

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ
Okres: Prievidza
Obec: Prievidza
Katastrálne územie: Prievidza
Dátum vyhotovenia: 27.03.2018
Čas vyhotovenia: 17:03:31
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5408
ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA
PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape
Parcelné číslo Vymera v m2 Druh pozemku Spôsob využ. 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 Záhřady 4 1
1725 592 Zastavané plochy a nádvoria 16 1
1726/ 1 211 Záhřady 4 1
2295 180 Zastavané plochy a nádvoria 16 1
2296 697 Záhřady 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/ 5 918 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 postavená budova bez označenia súpisným číslom
4 - Pozemok prevzatý v zastavanom území alebo v záhradkárnej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná rízlka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
18 - Pozemok, na ktorom je dvor
16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným 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 dielňa/garáže 1
90 1466/ 8 11 šport,hrísko-ten.ku 1
90 1466/ 9 11 ubytovňa-domov 1
90 1466/ 10 11 lina stavby 1
90 1466/ 11 11 športové hrísko 1
90 1466/ 12 11 aranžovňa 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: 26.03.2018 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 nekonštrukcia ZSS Prievidza-šatne 1
90 1466/ 27 20 prístavby chlad.boxu a prestavba vstupu 1
90 1466/ 28 20 prístrešok 1
92 1463/ 2 20 sklad č. 2 1
92 1463/ 3 20 sklad 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.-čai.Nábr.A.Kmet'a 25 1
189 5362/ 2 11 hospod.pavilón 1
189 5362/ 4 11 pavilón 'B' 1
189 5362/ 9 20 pivnica 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
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 747/2018
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 Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluovlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka
Účastník právneho vzťahu: Vlastník
3 Trenčiansky samosprávny kraj, K dolnej stanici 7282/20A, TRENČÍN, PSC 911 01, SR 1 / 1
IČO :
Titul nadobudnutia Návrh na zápis zo dňa 4.4.2003 Z.1521/2003
Titul nadobudnutia Žiadosť o zmenu názvu zo dňa 9.9.2009 - R.767/2009 - VZ.320/2009
Titul nadobudnutia Oznámenie 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.3782/2012 - VZ.2921/2012
Titul nadobudnutia Žiadosť o zápis zmluvy o zverení majetkuTSK do správy - Z.3761/2016 - VZ.4691/2016
Účastník právneho vzťahu: Správca
4 Stredná odborná škola obochodú a služieb, Nábrežie J.Kaliničiaka 1, NÁBR. J. KALINIČIAKA 1, Prievidza, PSC 911 01, SR /
Identifikátor :
Titul nadobudnutia Návrh na zmenu správcu - Z.5160/2011 - VZ.4155/2011
Tituly nadobudnutia LV:
HZ - 135/92 Vz.607/92
Zmluva o prevode majetku Z.552/95
ČASŤ C: TÁRCHY
Bez zápisu.
Iné údaje:
Protokol o opravě chyby X.1308 - VZ.6206
Protokol o opravě chyby X.37206 - VZ.382006
Informatívny výpis 3/4 Údaje platné k: 26.03.2018 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 13.03..2018, za prítomnosti zástupcu objednávateľa nájomcu p. Humaja a znalca. Zameranie bolo vykonané v potrebnom rozsahu. Fotodokumentácia je zo dňa 13.03.2018.

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

Čiastočná technická dokumentácia nehnuteľnosti (elektroinštalácia a plynofikácia objektu) mi bola poskytnutá od zadávateľa posudku. Ako znalec som si aj vlastným premeraním budov zistila výmeru zastavaných plôch budovy.

Nezachovali sa relevantné doklady o veku pôvodnej ohodnocovanej stavby, alebo o uvedení stavby do užívania. Vek stavby bol určený na základe predpokladu budovania stavieb v uvedenej lokalite . Prístavba bola postavená predpoklad je v roku plynofikácie objektu v roku 1993.

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 súp.č. 150 je postavená na parcele reg. KN-C p.č. 1725, parcela reg. KNC č. 1724 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 sú v súlade so skutkovým stavom čo sa týka zakreslenia pozemkov a stavieb do katastrálnej mapy.

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

podľa LV 5408 k.ú. Prievidza :

1. budova-PPV-kuch.-č.š.Nábr.A.Kmeť a 25 s prístavbou

4. Vonkajšie úpravy

-kanalizácia splašková

-plot

-spevnené plochy

5. Pozemky

podľa LV č. 5408:

par.č.KN-C 1724 – záhrady o výmere 256 m²

par.č.KN-C 1725 - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 592 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 Budova-PPV-kuch.-č.š.Nábr.A.Kmeť a súp.č. 150 na p.č. 1725

Stavba postavená na parcele 1725 v k.ú. Prievidza. Oceňovaný objekt je dvojpodlažný, sčasti podpivničený s členitou strechou, prístavba s plochou strechou, založený na betónových základoch, murivo tehlové. Využíva sa pre potreby SOŠ obchodu a služieb ako nájomný byt.

Stavba bola daná do užívania v roku 1970 podľa vlastníkov susedných nehnuteľností, nakoľko na stavbu sa nám nepodarilo získať relevantné doklady , pôvodne bola užívaná ako rodinný dom. Od roku 1991 slúžila pre potreby odborného výcviku učňov. Skladá sa z hlavnej budovy a prístavby z roku 1993.

Stavba je sčasti podpivničená, je založená v priemernej hĺbke 1m, so zvislou a vodorovnou izoláciou, murivo tehlové murované hr. 300mm, stropy rovné, krytina plechová opatrená náterom, klampiarske konštrukcie z pozink. Plechu, opatrené náterom. V roku 1993 bola stavba sčasti rekonštruovaná – nové rozvody elektriny, plynofikácia, vnútorné omietky vápenno-cementové, obklady a dlažby, a realizovala sa výmena okien za plastové s izolačným dvojsklom a vstupných dverí za plastové presklené, dvere interiérové drevené presklené alebo plné v oceľových zárubniach. Vnútorné vybavenie – 3x keramické WC, pisoár, vaňa, sprchový kút, 3x umývadlo, batérie pákové. Vnútorné omietky vápenno cementové, obklady stien v kúpeľniach s wc, schody betonové s nášľapnou vrstvou linoleum, podlahy laminátové alebo linoleum, v kuchyni keramická dlažba, vonkajšia fasáda vápenno-

cementová, z ¼ soklový obklad, kúrenie plynové, zdroj tepla plynový kotol, vykurovacie telesá rebrové radiátory, ohrev TUV v zásobníkovom ohrievači, odkanalizovanie do verejnej kanalizácie. V objekte boli vymenené niektoré prvky krátkodobej životnosti.

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

Stavba vyžaduje rekonštrukciu, je bez viditeľných statických a technických porúch, predpokladaná životnosť stavby je znalcom odhadnutá na 100 rokov.

Zastavaná plocha: 198,1 m²

Obstavaný priestor: 885,38 m³

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

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 11 budovy nemocníc a nemocníc s poliklinikou

KS: 1264 Nemocničné budovy a zdravotnícke zariadenia

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Pôvodná stavba z roku 1970

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
13,26*10,25*0,25	33,98
Spodná stavba	
(10,26*5,10+5,10*2+2,26*2)*2,17	145,49
Vrchná stavba	
(10,26*5,10+5,10*2+2,26*2)*5,83	390,88
Zastrešenie	
(10,26*5,10+5,10*2+2,26*2)*0,5*1,5	50,28
Obstavaný priestor pôvodnej stavby	620,63

Prístavba z roku 1993

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
0,2*3,9*4,55+0,2*5,7*3,4+(5,7*5,14-0,5*5,14*1,65)*0,2	12,44
Vrchná stavba	
5,83*3,9*4,55+2,93*5,7*3,4+(5,7*5,14-0,5*5,14*1,65)*2,93	233,66
Zastrešenie	
0,3*3,9*4,55+0,3*5,7*3,4+(5,7*5,14-0,5*5,14*1,65)*0,3	18,65
Obstavaný priestor prístavby	264,75

Obstavaný priestor stavby celkom: 885,38 m³

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,587 / 30,1260 = 85,87 \text{ Eur/m}^3$

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	$10,25*13,26+3,9*4,55+5,7*3,4+(5,7*5,14-0,5*5,14*1,65)$	198,1	Repr.	$(10,25*13,26*2,810+3,9*4,55*2,63+5,7*3,4*2,63+(5,7*5,14-0,5*5,14*1,65)*2,63)/(10,25*13,26+3,9*4,55+5,7*3,4+(5,7*5,14-0,5*5,14*1,65))$	2,7535
Nadzemné	2	$10,25*13,26+3,9*4,5$	153,47	Repr.	$(10,25*13,26*2,35+3,9*4,5*2,35)/(10,25*13,26+3,9*4,5)$	2,35

Priemerná zastavaná plocha: $(198,1 + 153,47) / 2 = 175,79 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(198,1 * 2,7535 + 153,47 * 2,35) / (198,1 + 153,47) = 2,58 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 175,79) = 1,0565$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,58) = 1,1140$

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	6,63
2	Zvislé konštrukcie	16,00	1,00	16,00	17,69
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,84
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,90	5,40	5,97
5	Krytina strechy	2,00	0,90	1,80	1,99
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,90	0,90	0,99
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,90	6,30	6,96
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	2,65
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	0,90	2,70	2,98
10	Schody	3,00	0,90	2,70	2,98
11	Dvere	4,00	0,90	3,60	3,98
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	6,63
14	Povrchy podláh	3,00	0,90	2,70	2,98
15	Vykurovanie	5,00	0,90	4,50	4,97
16	Elektroinštalácia	6,00	0,90	5,40	5,97
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,90	2,70	2,98
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,90	2,70	2,98
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,90	0,90	0,99
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,90	1,80	1,99
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,80	1,60	1,77
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,80	3,20	3,54
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	0,80	3,20	3,54
	Spolu	100,00		90,50	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 90,50 / 100 = 0,9050$$

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:

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

Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,02$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 85,87 \text{ Eur}/m^3 * 2,404 * 0,9050 * 1,0565 * 1,1140 * 0,939 * 1,02$$

$$VH = 210,5935 \text{ Eur}/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
stavba s.č. 150	1970	48	52	100	48,00	52,00
Prístavba	1993	25	52	77	32,47	67,53

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Pôvodná stavba z roku 1970		
Východisková hodnota	210,5935 Eur/m ³ * 620,63 m ³	130 700,64
Technická hodnota	52,00 % z 130 700,64 Eur	67 964,33
Prístavba z roku 1993		
Východisková hodnota	210,5935 Eur/m ³ * 264,75 m ³	55 754,63
Technická hodnota	67,53 % z 55 754,63 Eur	37 651,10

Vyhodnotenie:

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Pôvodná stavba z roku 1970	130 700,64	67 964,33
Prístavba z roku 1993	55 754,63	37 651,10

Spolu	186 455,27	105 615,43
-------	------------	------------

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Oplotenie spredu

Oplotenie bolo vybudované v roku 1993. Betónový múrik v. 50 cm, betonové stĺpiky, kovové rámy s plotovou výplňou. 1x vstupná brána a 1x vrátka. Celková dĺžka oplotenia je cca 24m.

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	24,00m	700	23,24 Eur/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	24,00m	926	30,74 Eur/m
	Spolu:			53,98 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	28,80m 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: 24 m

Pohľadová plocha výplne: 24*1,2 = 28,80 m²

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	1993	25	35	60	41,67	58,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	(24,00m * 53,98 Eur/m + 28,80m ² * 14,44 Eur/m ² + 1ks * 249,12 Eur/ks + 1ks * 129,12 Eur/ks) * 2,404 * 1,02	5 123,94
Technická hodnota	58,33 % z 5 123,94 Eur	2 988,79

2.2.2 Prípojka kanalizácie

Kanalizácia vybudovaná v roku 1993. Dĺžka 15 m

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 Eur/bm

Počet merných jednotiek: 15 bm

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 [%]
Prípojka kanalizácie	1993	25	55	80	31,25	68,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	15 bm * 30,54 Eur/bm * 2,404 * 1,02	1 123,30
Technická hodnota	68,75 % z 1 123,30 Eur	772,27

2.2.3 Prípojka plynu

Prípojka plynová vybudovaná v roku 1993, dĺžka cca 6 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: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11$ Eur/bm
 Počet merných jednotiek: 6 bm
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$
 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 [%]
Prípojka plynu	1993	25	35	60	41,67	58,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	6 bm * 14,11 Eur/bm * 2,404 * 1,02	207,59
Technická hodnota	58,33 % z 207,59 Eur	121,09

2.2.4 Spevnené plochy p.č.1725

Spevnené plochy vybudované v roku 1993. Slúžia na parkovanie a ako chodníky okolo domu. Celková plocha spevnených plôch 45m².

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: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
 Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63$ Eur/m² ZP
 Počet merných jednotiek: $15*2+10*1,5 = 45$ m² ZP
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$
 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	1970	48	12	60	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	45 m ² ZP * 8,63 Eur/m ² ZP * 2,404 * 1,02	952,27
Technická hodnota	20,00 % z 952,27 Eur	190,45

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
stavba s.č. 150	186 455,27	105 615,43
Oplotenie spredu	5 123,94	2 988,79
Prípojka kanalizácie	1 123,30	772,27
Prípojka plynu	207,59	121,09
Spevnené plochy	952,27	190,45
Celkom:	193 862,37	109 688,03

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 Nábřeží A.Kmeťa, 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 mierne svahovitý. 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 na prenájom, v minulosti bola využívaná ako budova pre školstvo a na vzdelávanie.

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 na Nábreží A.Kmeťa 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:

0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

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.	0,450	13	5,85
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,900	30	27,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti				
	nehuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,450	8	3,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	0,900	7	6,30
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,450	6	2,70
6	Typ nehnuteľnosti				
	priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	0,900	10	9,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,900	9	8,10
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,900	6	5,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,450	5	2,25
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,350	6	8,10
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, káblová televízia	I.	1,350	7	9,45
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	1,350	7	9,45
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.	0,900	10	9,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,248	8	1,98
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				

	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,900	9	8,10
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,450	8	3,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,248	7	1,74
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,450	4	1,80
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,450	20	9,00
	Spolu			180	132,42

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 132,42 / 180$	0,736
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 109\ 688,03 \text{ Eur} * 0,736$	80 730,39 Eur

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

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú na ulici Nábrevie A.Kmeťa, v zastavanej časti mesta Prievidza, prístup je po miestnych asfaltových komunikáciách.

Pozemky podľa LV 5408 k.ú. Prievidza:

par.č.KN-C 1724 - záhrady o výmere 256 m²

par.č.KN-C 1725 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 592 m²

Pozemky sú situované na rovinnom teréne v okrajovej časti mesta Prievidza na ulici Nábrevie A. Kmeťa.

Je tu možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Východisková hodnota pre mesto Prievidza je 3,32 €/ m² nakoľko Prievidza je okresným mestom, pri výpočte ceny za pozemok som zobrala hodnotu 28.95 eur/m². Prievidze. Z hľadiska všeobecnej situácie sa jedná o obytnú časť mesta. Pozemok 1725 je vedený a aj využívaný ako zastavaná plocha kde je dobrá vybavenosť, p.č. 1724 ako záhrada. Z hľadiska dopr. spojenia s mestom 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]
1724	záhrada	256	256,00	1/1	256,00
1725	zastavané plochy a nádvoria	592	592,00	1/1	592,00
Spolu výmera					848,00

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,	1,05

	- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	
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 zvyšujúcich 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	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,05 * 1,30 * 1,50 * 2,00 * 1,00$	5,5897
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ Eur/m}^2 * 5,5897$	55,67 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 848,00 \text{ m}^2 * 55,67 \text{ Eur/m}^2$	47 208,16 Eur

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur]
parcely č. 1724	14 251,52
parcely č. 1725	32 956,64
Spolu	47 208,16

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností vo vlastníctve Trenčianskeho samosprávneho kraja - Stavby - Budova-PPV-kuch.-čas.Nábr.A.Kmeť'a 25, súp.č. 150 na parcele reg. KN-C p.č. 1725, vedená na LV č. 5408 katastrálne územie Prievidza, okres Prievidza a Pozemky - podľa LV č. 5408 reg. KN-C p.č. 1724 a 1725, katastrálne územie Prievidza, okres Prievidza, za účelom určenia VŠH nehnuteľností.

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 13.03.2018, 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:

80 730,39 Eur

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

47 208,16 Eur

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
stavba s.č. 150	77 732,96
Oplotenie spredu	2 199,75
Prípojka kanalizácie	568,39
Prípojka plynu	89,12
Spevnené plochy	140,17
Pozemky	
Pozemky A.Kmeťa - parc. č. 1724 (256 m ²)	14 251,52
Pozemky A.Kmeťa - parc. č. 1725 (592 m ²)	32 956,64
Spolu VŠH	127 938,55
Zaokrúhlená VŠH spolu	128 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 128 000,00 Eur

Slovom: Jedenstodvadsaťosemtisíc 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 27.03.2018 z www.katasterportal.sk 2 listy

Kópia z katastrálnej mapy, v k.ú. Prievidza, zo dňa 27.03.2018 z www.katasterportal.sk

Potvrdenie veku stavby Mesto Prievidza

Suterén

Pôdorys 1.NP a 2.NP

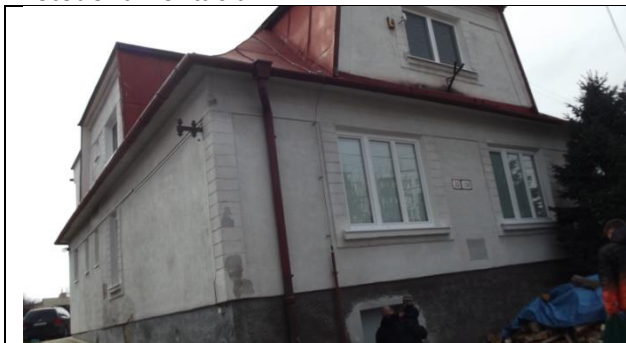
Rez

Žiadosť o rekonštrukciu objekt SOU Prievidza z roku 1993

Fotodokumentácia exteriéru a interiéru stavby 2 listy

Prílohy spolu 9 listov 11

Fotodokumentácia



Pohľady na objekt 2x



Suterén



Podlažia





Pohľad na prítstavby



Kotolňa



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 25/2018.

Ing. Anna Žiaková
znalec