

Znalec: Ing. Žiaček Pavel, Okružná č.78, 019 01 Ilava-Klobušice, znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, Ev.č.914992, tel.0903543322
Zadávateľ: Trenčiansky samosprávny kraj, K dolnej stanici 7282/20A, 911 01 Trenčín
Číslo spisu (objednávky): 1700106, zo dňa 20.04.2017

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 121/2017

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností - Stredisko brannej výchovy s.č. 145 na pozemku p.č.KN-C 1364/2 s príslušenstvom a pozemky p.č.KN-C 1364/1, 1364/2 k.ú. Nitrianske Rudno, v obci Nitrianske Rudno, okres Prievidza, pre účel prevodu vlastníckych práv k nehnuteľnostiam.

Počet listov(z toho príloh): 31(10)
Počet odovzdaných vyhotovení:3
V Ilave-Klobušiciach, 30.05.2017

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností - stredisko brannej výchovy s.č.145 na pozemku p.č.KN-C 1364/2 s príslušenstvom a pozemky p.č.KN-C 1364/1, 1364/2 k.ú. Nitrianske Rudno, v obci Nitrianske Rudno, okres Prievidza.

2. Dátum vyžiadania posudku: 20.04.2016.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 09.05.2017.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavbe ohodnocuje. 09.05.2017.

5. Podklady pre vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

Objednávka znaleckého posudku č. 1700106, zo dňa 20.4.2017.

5.2 Získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.508 k.ú. Nitrianske Rudno, vytvorený cez katastrálny portál dňa 03.05.2017.

Kópia z katastrálnej mapy, p.č. KN-C 1364/1,2 k.ú. Nitrianske Rudno, vytvorená cez katastrálny portál dňa 03.05.2017.

Potvrdenie o veku stavby, č.577/2017, vydané dňa 09.05.2017 Obcou Nitrianske Rudno - doklad je originál.

Kolaudačné rozhodnutie stavby Strediska brannej výchovy, č.j. ÚP-3593/79, vydané dňa 14.11.1978

Okresným národným výborom, odborom územného plánovania v Prievidzi - doklad je kópia.

Zameranie skutkového stavu budovy a príslušenstva vykonané dňa 09.05.2017, za účasti zástupcu vlastníka nehnuteľností.

Fotodokumentácia nehnuteľnosti vykonaná dňa 09.05.2017.

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení vyhlášok MS SR č.626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č.47/2009 Z.z. a č.254/2010 Z.z..

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

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

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

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č.79/1996 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam /katastrálny zákon/ v znení neskorších predpisov.

Vyhláška federálneho štatistického úradu č.124/1980 zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy.

Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky 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

Časopis Znalectvo v odboroch Stavebníctvo a Podnikové hospodárstvo, ročník VIII, číslo 3/2003, vydáva Žilinská univerzita, ÚSI Žilina.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

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

Prevod vlastníckych práv k nehnuteľnostiam.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy

Príloha č. 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 stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená, z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80 - 7100 - 827 - 3), Žilinská univerzita, ÚSI Žilina, v roku 2001. Rozpočtový ukazovateľ rodinného budovy je vytvorený v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR pre 2.štvrtrok 2017.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje

podľa listu vlastníctva č. 508, k.ú.Nitrianske Rudno, vytvorený cez katastrálny portál dňa 03.05.2017

Okres: Prievidza

Obec: Nitrianske Rudno

Katastrálne územie: Nitrianske Rudno

A: Majetková podstata

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Umiest. pozemku
1364/1	719	Zastavané plochy a nádvoria	2
1364/2	112	Zastavané plochy a nádvoria	2

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby
145	1364/2	19	Stredisko br. výchovy

B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Trenčiansky samosprávny kraj so sídlom v Trenčíne, K dolnej stanici 7282/20A, Trenčín, PSČ 911 82, SR
IČO: Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia Návrh zo dňa 4.4.2003 - Z 1515/2003

Titul nadobudnutia Žiadosť zo dňa 27.9.2005, Z 3300/05-VZ 20/06

Účastník právneho vzťahu: Správca

2 Stredná odborná škola, T. Vansovej 32, Prievidza, PSČ 971 01, SR

Titul nadobudnutia Návrh na zápis zmeny správcu zo dňa 18.3.2009 - R297/2009-VZ 114/2009

Tituly nadobudnutia LV:

Návrh na zápis zo dňa 19.10.1995

Žiadosť Z 6489/2016-VZ 33/2017

C: Ťarchy

Bez zápisu.

Iné údaje:

1 Žiadosť o zmenu údajov R 108/16-VZ 180/16

Poznámka:

Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia

Miestna obhliadka bola vykonaná dňa 09.05.2017. Zameranie a fotodokumentácia boli vykonané dňa 09.05.2017.

d) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom

Nebola poskytnutá projektová dokumentácia budovy ani príslušenstva. Budova aj príslušenstvo boli zamerané a sú zakreslené v prílohe znaleckého posudku.

e) Porovnanie údajov katastra nehnuteľností

Údaje katastra nehnuteľností nie sú celkom v súlade so skutočným stavom. Budova aj pozemky sú evidované na liste vlastníctva č. 508 k.ú. Nitrianske Rudno. Na kópii katastrálnej mapy je budova brannej výchovy zakreslená ako je v skutočnosti, ale nie je zakreslená garáž.

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

- stredisko brannej výchovy s.č.145 na pozemku p.č.KN-C 1364/2 k.ú. Nitrianske Rudno
- garáž na p.č.KN-C 1634/1
- prístrešok terasy na p.č.KN-C 1364/2
- prístrešok na terase 1.N.P.

Vonkajšie úpravy: - prípojka vody, - prípojka kanalizácie, - prípojka kanalizácie, - septik na p.č.KN -C1364/2,
- prípojka plynu, - elektrická prípojka NN,
- pozemky p.č.KN-C 1364/1, 1364/2 k.ú. Nitrianske Rudno

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

Neboli zistené.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 REKREAČNÉ A ZÁHRADKARSKÉ CHATY

2.1.1 Stredisko brannej výchovy s.č.145 na p.č.KN-C 1364/2 k.ú. Nitrianske Rudno

POPIS STAVBY

Budova strediska brannej výchovy s.č.145 sa nachádza mimo centra obce Nitrianske Rudno, pri jazere v rekreačnej zóne, v rekreačnej oblasti, okolí sú chaty a rekreačné zariadenia štandardného prevedenia. Budova má jedno podzemné podlažie a jedno nadzemné podlažie, nad časťou zastavanej plochy. Budova je samostatne stojaca, murovaná z pálených tehál, s plochou strechou, s krytinou asfaltové natavovacie pásy. Budova má vykurovanie ústredné teplovodné, s kotlom na zemný plyn, s ohrevom teplej úžitkovej vody. Má rozvody vody studenej a teplej, s ohrevom vody v kotli ústredného vykurovania, má kanalizáciu z plastového potrubia do verejnej kanalizácie. Budova má sociálne zariadenia kúpeľňu a WC v podzemnom podlaží.

Budova má prípojky na verejné siete- prípojku vody, prípojku kanalizácie, prípojku elektrickej energie, prípojku plynu. V uplynulom období bola opravená kúpeľňa a WC, s novými zariaďovacími predmetmi, obkladmi a dlažbami.

Budova je udržiavaná len priemerne, na fasáde na styku atiky je vidieť poškodenie zatečením, je popraskaná omietka, sú viditeľné trhliny. Potrebuje opraviť strechu, atiku, modernizovať vnútorné priestory.

Budova bola daná do užívania v roku 1978, kolaudačným rozhodnutím č.j. ÚP-3593/78, vydané dňa 14.11.1978 Okresným národným výborom, odborom územného plánovania v Prievidzi.

Životnosť stavby stanovujem na 80 rokov.

Budovu ohodnocujem ako chatu, z dôvodov dispozičného, materiálového a konštrukčného prevedenia stavby, jej vnútorného vybavenia, ako aj polohy v rekreačnej oblasti.

POPIS PODLAŽÍ**1. Podzemné podlažie**

Podzemné podlažie z dispozičného hľadiska pozostáva z chodby, skladu, schodiska, predsieni, kúpeľne, WC, kuchynky, dennej miestnosti, skladu dreva.

Stavba je osadená v priemernej hĺbke 1,50m, so zvislou izoláciou. Podlažie je murované z pálených tehál hr.340mm, deliace priečky sú z pálených priečkoviek. Vnútorné omietky sú vápenné hladké, v dennej miestnosti je drevený obklad stien, strop je monolitická oceľobetónová doska, s rovným podhľadom. Klampiarske konštrukcie parapety okien sú z povrchovo upraveného plechu. Fasáda z čelnej strany vápenocementová omietka hladká, z jednej bočnej strany škrábaný brizolit do 1/2 plochy steny. Schody sú

drevené s podstupnicami, s povrchom PVC. Dvere sú drevené hladké s oceľovou zárubňou, okná sú plastové s izolačným dvojsklom. Podlaha je keramická dlažba vo všetkých miestnostiach. vykurovanie je ústredné teplovodné, s doskovými oceľovými radiátormi. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická, je bleskozvod, je rozvod studenej a teplej vody z centrálneho zdroja z pozinkovaného potrubia. Kanalizácia je z plastového potrubia, 1x z kuchynky, 1x z kúpeľne, 1x z WC. V miestnosti kuchynky je zdroj vykurovania kotol na zemný plyn zn. Viadrus, s ohrevom teplej úžitkovej vody. V kuchynke je kuchynská linka na báze dreva dĺžky 1,50mm, drez z nerezú s odkvapkávačom. V kúpeľni sú 2ks keramické umývadlo, sprchovací kút. Vo WC je záchod kombi, bez umývadla. Vodovodné batérie sú jednopákové z nerezú, 1x v kuchyni drezová, 2x v kúpeľni umývadlové. V kuchyni je keramický obklad steny, v kúpeľni a vo WC je keramický obklad stien po strop. V dennej miestnosti je krb s otvoreným ohniskom.

1. Nadzemné podlažie

Podlažie pozostáva zo schodiska, haly a štyroch izieb.

Stavba má základy betónové základové pásy, s vodorovnou izoláciou. Podlažie je murované z pálených tehál hrúbky 260mm, vnútorné priečky sú murované z pálených priečkoviek. Strop je monolitická oceľobetónová doska s rovným podhládom. Strecha je plochá, plochá, dvojplášťová, krytina strechy sú asfaltové natavovacie pásy. Klampiarske konštrukcie strechy sú úplné, žľaby, zvody, oplechovanie komína, záveterné lišty z pozinkovaného plechu, oplechovanie parapetov je z farebného plechu. Fasáda zo všetkých strán je vápenocementová omietka s fasádnym náterom. Povrchová úprava stien z vnútra sú prevažne vápenné omietky hladké, v hale je drevený obklad stien. Dvere sú drevené hladké s oceľovou zárubňou, okná sú plastové s izolačným dvojsklom. Podlahy v celom podlaží je PVC. Vykurovanie je ústredné teplovodné, s oceľovými doskovými radiátormi, je elektroinštalácia svetelná, je bleskozvod. Elektrický rozvádzač je s automatickým istením.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 8 Chaty pre individuálnu rekreáciu

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1978	(7,490+1,530)*8,410	75,86	80/75,86=1,055
1. NP	1978	5,40*12,690+1,530*4,150	74,88	80/74,88=1,068

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	780
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	545
4	Murivo	
	4.1.b murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hrúbke do 30 cm	740
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	165
6	Vnútorné omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	315
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhládom betónové monolitické, prefabrikované, keramické	1040
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny a pod.)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20

14.	Fasádne omietky	
	14.3 škrabaný brizolit	60
	14.4 vápenne a vápennocementové hladké, štukové omietky	55
15	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	15.4 PVC, guma	200
16	Dvere	
	16.3 hladké plné alebo zasklené	140
17	Okná	
	17.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	530
21	Podlahy miestností	
	21.7 keramické dlažby	190
22	Ústredné vykurovanie (ak je vykurovaná prevažná časť podlažia)	
	22.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	450
23	Elektroinštalácia (vrátane rozvádzačov)	
	23.1 svetelná, motorická (min. dĺžka 5 m)	250
26	Rozvod vody	
	26.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	60
	Spolu	5540

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

29	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	29.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	30
30	Zdroj teplej vody	
	30.1 zásobníkový ohrievač (bojler) elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	70
31	Zdroj vykurovania	
	31.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane prevedenia turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc a pod.) (1 ks)	450
32	Vybavenie kuchyne	
	32.6 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
33	Vnútorne vybavenie	
	33.5 umývadlo (2 ks)	30
	33.9 samostatná sprcha (1 ks)	80
34	Vodovodné batérie	
	34.1 pákové nerezové (3 ks)	75
35	Záchod	
	35.2 splachovací bez umývadla (1 ks)	30
36	Vnútorne obklady	
	36.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	36.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	36.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
38	Kozub	
	38.1 s otvoreným ohniskom (1 ks)	375
	Spolu	1295

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.1.b murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hrúbke do 30 cm	740
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	165
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	315
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované, keramické	1040
9	Ploché strechy	
	9.3 dvojplášťové	420
11	Krytiny na plochých strechách	
	11.5 z asfaltových natavovacích pásov	180
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	55
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny a pod.)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14.	Fasádne omietky	
	14.4 vápenné a vápennocementové hladké, štukové omietky	220
16	Dvere	
	16.3 hladké plné alebo zasklené	140
17	Okná	
	17.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
21	Podlahy miestností	
	21.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	130
22	Ústredné vykurovanie (ak je vykurovaná prevažná časť podlažia)	
	22.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	450
23	Elektroinštalácia (vrátane rozvádzačov)	
	23.2 svetelná	185
25	Bleskozvod	
	- vyskytujúca sa položka	100
	Spolu	4690

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
--------------	----------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,350$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(5540 + 1295 * 1,055)/30,1260$	229,24
1. NP	$(4690 + 0 * 1,068)/30,1260$	155,68

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1978	39	41	80	48,75	51,25
1. NP	1978	39	41	80	48,75	51,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1978		
Východisková hodnota	229,24 €/m ² *75,86 m ² *2,350*0,95	38 823,50
Technická hodnota	51,25% z 38 823,50	19 897,04
1. NP z roku 1978		
Východisková hodnota	155,68 €/m ² *74,88 m ² *2,350*0,95	26 024,96
Technická hodnota	51,25% z 26 024,96	13 337,79

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	38 823,50	19 897,04
1. nadzemné podlažie	26 024,96	13 337,79
Spolu	64 848,46	33 234,83

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ**2.2.1 Garáž na p.č.KN-C 1634/1****POPIS STAVBY**

Garáž je jednou stenou pristavaná k budove brannej výchovy. Je to jedna miestnosť na garážovanie osobného motorového vozidla. Je murovaná, s plochou pochôdnou strechou.

Doklady o veku stavby sa nezachovali. Odhadujem, že garáž bola pristavaná cca 5 rokov po kolaudácii hlavnej budovy, teda v roku 1983. Tomuto údaje zodpovedá stavebnotechnický stav garáže, jej prevedenia ako aj použité materiály. Garáž nie je dobre udržiavaná, vykazuje poruchu zatekania strechy ako aj stien. Potrebuje opravu izolácie strechy ako aj stien.

POPIS PODLAŽÍ**1. Podzemné podlažie**

Garáž je osadená v priemernej hĺbke 1,50 so zvislou izoláciou. Základy sú betónové základové pásy. Zvislé konštrukcie sú oceľové stĺpy zvarené 2xU120, s výplňou murivo z pálených tehál hr.300mm, s oceľovými trámami, so stropom z trapézového plechu s betónovou doskou, na ktorej je strecha plochá, jednoplášťová, s krytinou asfaltové natavovacie pásy. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšia úprava povrchov stien je z jednej bočnej strany škrábaný brizolit, vnútorná úprava povrchov stien je vápenná omietka hladká. Vráta sú oceľové plné, otváracie, okná sú zo sklobetónu, podlahy z betónovej mazaniny. Elektroinštalácia je svetelná. garáž nemá žiadne ďalšie vybavenie.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1983	2,960*8,410	24,89	18/24,89=0,723

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu v priemernej hĺbke nad 1 m	
	1.1 so zvislou izoláciou	435
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.3 z asfaltových privarovaných pásov	415
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	14.7 vodorovná izolácia	50
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	4505

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
	Spolu	295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,350$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(4505 + 295 * 0,723)/30,1260$	156,62

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1983	34	46	80	42,50	57,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	156,62 €/m ² *24,89 m ² *2,350*0,95	8 702,89
Technická hodnota	57,50% z 8 702,89	5 004,16

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Prístrešok terasy na p.č.KN-C 1364/2

POPIS STAVBY

Prístrešok je pred budovou, zároveň, je aj terasou nadzemného podlažia. má nosnú konštrukciu z oceľových profilov.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Prístrešok má základy betónové pätky pod stĺpkami, zvislá konštrukcia je z oceľových uzavretých profilov, s oceľovými trámami, so stropom z oceľových trémov s betónovou mazaninou, s plochou strechou, s krytinou asfaltové natavovacie pásy. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. úprava povrchov je náter oceľových konštrukcií. Podlaha je betónová.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
 KS 1: 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	1978	1,780*7,490	13,33	18/13,33=1,350

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.3 z asfaltových privarovaných pásov	415
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	1715

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
-------	---

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,350$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(1715 + 0 * 1,350)/30,1260$	56,93

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1978	39	21	60	65,00	35,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$56,93 \text{ €/m}^2 * 13,33 \text{ m}^2 * 2,350 * 0,95$	1 694,19
Technická hodnota	$35,00\% \text{ z } 1 694,19$	592,97

2.3.2 Prístrešok na terase 1.N.P.**POPIS STAVBY**

Prístrešok je prekrytie vstupu a čiastočne terasy v 1.N.P. Je to ľahká oceľová konštrukcia, ukotvená na strope budovy. Jeho vek odhadujem na 15 rokov.

POPIS PODLAŽÍ**1. Nadzemné podlažie**

Prístrešok má zvislú konštrukciu z ľahkých oceľových joklových profilov, strecha z oceľových profilov, pultová, s krytinou laminátové vlnovky.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
 KS 1: 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	2002	$4,320 * 1,90$	8,21	$18/8,21=2,192$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310
	Spolu	1060

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
-------	---

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,350$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(1060 + 0 * 2,192)/30,1260$	35,19

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2002	15	5	20	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$35,19 \text{ €/m}^2 * 8,21 \text{ m}^2 * 2,350 * 0,95$	644,99
Technická hodnota	25,00% z 644,99	161,25

2.3.3 Prípojka vody

Prípojka vody je z verejnej siete, z polyetylenového potrubia. Vodomer je umiestnený v kúpeľni. Na mieste sa nedalo identifikovať presné napojenie, toto je určené odhadom. Z týchto dôvodov stanovujem pripojenie ako záhradný vodovod pod zemou. .

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.4. Záhradné vodovody
Položka: 1.4.b) Podzemný rozvod DN 25 mm
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $145/30,1260 = 4,81 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 23 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,350$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	1978	39	21	60	65,00	35,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$23 \text{ bm} * 4,81 \text{ €/bm} * 2,350 * 0,95$	246,98
Technická hodnota	35,00 % z 246,98 €	86,44

2.3.4 Prípojka kanalizácie

Prípojka kanalizácie je do verejnej siete, z plastového potrubia.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	17 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,350$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie	1978	39	21	60	65,00	35,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$17 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 2,350 * 0,95$	667,58
Technická hodnota	$35,00 \% \text{ z } 667,58 \text{ €}$	233,65

2.3.5 Septik na p.č.KN-C 1364/2

Septik je z monolitického betónu, s oceľovým poklopom, umiestnený vedľa budovy..

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod:	2.6. Septik - betónový monolitický aj montovaný (JKSO 814 11)
Kód KS:	2223 Miestne kanalizácie
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$3520/30,1260 = 116,84 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek:	$1,70 * 2,70 * 2,50 = 11,48 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,350$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Septik na p.č.KN 1364/2	1978	39	21	60	65,00	35,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$11,48 \text{ m}^3 \text{ OP} * 116,84 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,350 * 0,95$	2 994,50
Technická hodnota	$35,00 \% \text{ z } 2 994,50 \text{ €}$	1 048,08

2.3.6 Prípojka plynu

Prípojka plynu je z verejnej siete, jej vek odhadujem na 20 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod:	5.1. Prípojka plynu DN 25 mm
Kód KS:	2221 Miestne plynovody
Kód KS2:	2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	4 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,350$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu	1997	20	20	40	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,350 * 0,95$	126,00
Technická hodnota	50,00 % z 126,00 €	63,00

2.3.7 Elektrická prípojka NN

Elektrická prípojka NN je zemi, trojfázová, kábel Al 4*16mm*mm, určená dĺžka odhadom.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod:	7.1. NN prípojky
Položka:	7.1.j) káblová prípojka zemná Al 4*16 mm*mm
Kód KS:	2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$445/30,1260 = 14,77 \text{ €/bm}$
Počet káblov:	1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:	8,86 €/bm
Počet merných jednotiek:	15 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,350$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka NN	1978	39	21	60	65,00	35,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 2,350 * 0,95$	494,61
Technická hodnota	35,00 % z 494,61 €	173,11

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Stredisko brannej výchovy s.č.145 na p.č.KN-C 1364/2 k.ú. Nitrianske Rudno	64 848,46	33 234,83
Garáž na p.č.KN-C 1634/1	8 702,89	5 004,16
Prístrešok terasy na p.č.KN-C 1364/2	1 694,19	592,97
Prístrešok na terase 1.N.P.	644,99	161,25
Prípojka vody	246,98	86,44
Prípojka kanalizácie	667,58	233,65
Septik na p.č.KN-C 1364/2	2 994,50	1 048,08
Prípojka plynu	126,00	63,00
Elektrická prípojka NN	494,61	173,11
Celkom:	80 420,20	40 597,49

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Budova sa nachádza mimo centra obce Nitrianske Rudno, do centra obce je to cca do 2km, je priamo na brehu priehrady Nitrianske Rudno. Poloha je rekreačná, v okolí sú chaty štandardného prevedenia a priehrada. Obec Nitrianske Rudno má asi 1920 obyvateľov, od okresného mesta Prievidza je vzdialená cca do 15km. Budova je v tichom prostredí, bez negatívnych vplyvov, znečisteného ovzdušia. V mieste je kompletná technická infraštruktúra, je možnosť napojenia na všetky verejné siete - vodovod, kanalizáciu, elektrickú energiu, plyn, miestne komunikácie sú spevnené asfaltové. Prístup k budove je priamo z verejnej miestnej komunikácie.

Poloha je rekreačná zóna, v mieste sú objekty a zariadenia pre rekreáciu, vodné športy, hotely, športoviská, camping a ďalšie služby ako obchody, reštaurácie, čerpacia stanica. Ostatná občianska vybavenosť je v obci Nitrianske Rudno, kde je obecný úrad, zdravotné stredisko, pošta, základná a materská škola, obchody a služby, ako aj ďalšie v rámci občianskej vybavenosti.

Dopravné spojenie je možné len miestnou autobusovou dopravou. Rekreačná chata má vedľa zastavaného pozemku priestor na ďalšie rozširovanie, do trojnásobku zastavanej plochy chaty.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Rekreačnú chatu je možné využívať na účel na aký bola postavená - na rekreáciu. Iné využívanie vzhľadom k stavebnotechnickému stavu, ako aj dispozičnému riešeniu a polohe nie je v možné.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Neboli zistené žiadne riziká.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Charakteristika hlavných vplyvov na hodnotu nehnuteľností:

Trh s nehnuteľnosťami

v mieste je dopyt po nehnuteľnostiach v rovnováhe s ponukou - stanovujem 3

Poloha nehnuteľnosti v danej obci

budova sa nachádza v centre rekreačnej zóny, pri jazere - stanovujem 2

Súčasný technický stav nehnuteľnosti

budova je priemerne udržiavaná, potrebuje opravu strechy, atiky - stanovujem 3

Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti

v okolí sú len rekreačné chaty a jazero - stanovujem 1

Príslušenstvo k nehnuteľnosti

budova má príslušenstvo garáž, dopad na cenu do 20% - stanovujem 2

Typ nehnuteľnosti a dispozičné riešenie

jedná sa o priemernú budovu s dobrým dispozičným riešením - stanovujem 3

Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti

v mieste sú obmedzené pracovné možnosti, nezamestnanosť do 10%, - stanovujem 3

Skladba obyvateľstva v mieste stavby

v mieste je priemerná hustota obyvateľstva - stanovujem 2

Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám

orientácia hlavných miestností je dobrá, prevažuje juhovýchod - stanovujem 2

Konfigurácia terénu

jedná sa o mierne svahovitý pozemok - stanovujem 1

Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby

je mieste je možnosť napojenia na všetky siete - verejný vodovod, kanalizáciu, elektrickú sieť, plyn - stanovujem 2

Doprava v okolí nehnuteľnosti

v mieste je možnosť miestnej autobusovej dopravy - stanovujem 4

Občianska vybavenosť

v blízkosti je len čiastočná občianska vybavenosť - obchody a reštauračné zariadenia - stanovujem 4

Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby

v dosahu v blízkosti je jazero - stanovujem 3

Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby

bez negatívnych účinkov, tiché prostredie, bez znečisteného ovzdušia - stanovujem 1

Možnosti zmeny zástavby - územ. rozvoj, vplyv na nehnuteľnosť

nepredpokladajú sa zmeny súčasného stavu v existencii budovy - stanovujem 3

Možnosti ďalšieho rozšírenia

rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu je do trojnásobku súčasnej zástavby - stanovujem 3

Dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti

jedná sa nehnuteľnosť bez prenájmu - stanovujem 5

Názor znalca

budova je priemernou nehnuteľnosťou, - stanovujem 3

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,4

Koeficient stanovujem na úrovni 0,4 z dôvodov dobrej polohy budovy, v zaujímavom rekreačnom prostredí.

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,400	13	5,20
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,800	30	24,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,400	8	3,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,200	7	8,40
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	0,800	6	4,80
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,400	10	4,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,400	9	3,60
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,800	6	4,80
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,800	5	4,00
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,20
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,800	7	5,60

12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,220	7	1,54
13	Obč. vybav.(úrad,y,školy,zdrav.,obchody,služby,kultúra)				
	žiadna	V.	0,040	10	0,40
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	0,800	8	6,40
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,200	9	10,80
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,400	8	3,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,220	7	1,54
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,040	4	0,16
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,400	20	8,00
	Spolu			180	106,84

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 106,84 / 180$	0,594
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 40 597,49 \text{ €} * 0,594$	24 114,91 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Zastavané plochy a nádvoria

POPIS

Pozemok p.č.KN-C 1364/2 je zastavaný budovou s.č.145, pozemok p.č.KN-C 1364/1 je zatravnená plocha pred a okolo budovy.

Pozemky sú mimo centrum obce Nitrianske Rudno, do centra je to cca do 2km, v rekreačnej oblasti priamo pri priehrade Nitrianske Rudno. Obec Nitrianske Rudno má asi 1920 obyvateľov, od okresného mesta Prievidza je vzdialená cca 15km. Pozemky sú mierne svahovité na brehu priehradu, v rekreačnej zóne, v okolí sú chaty a rekreačné zariadenia štandardného prevedenia. V mieste je dobre vybudovaná infraštruktúra, je možnosť napojenia na všetky verejné siete - vodovod, kanalizáciu, elektrickú energiu, plyn, prístupové komunikácie sú spevnené, asfaltové. Občianska vybavenosť je kompletná v centre obce, vo vzdialenosti cca do 2km. V mieste sú vybudované zariadenia pre rekreáciu, pre vodné športy, sú hotely, reštaurácie, športové ihriská, camping. Dopravné spojenie je miestnou autobusovou dopravou. Prostredie je tiché, bez znečisteného ovzdušia. Prístup k pozemkom je priamo z verejnej miestnej komunikácie.

V mieste je zvýšený záujem o pozemky, jedná sa o zaujímavú a vyhľadávanú lokalitu na rekreáciu. Záujem je aj z okresného mesta Prievidza, preto stanovujem jednotkovú východiskovú hodnotu vo výške 80% z mesta Prievidze, ktorý má jednotkovú východiskovú hodnotu 9,96.-€/m², čo je 7,97.-€/m².

Pozemky svojím tvarom a výmerou umožňujú prístavbu k chate, prípadne iného zariadenia na rekreáciu ako športové ihrisko a pod., preto stanovujem koeficient povyšujúcich faktorov na úroveň 1,5.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1364/1	zastavané plochy a nádvoría	719	719,00	1/1	719,00
1364/2	zastavané plochy a nádvoría	112	112,00	1/1	112,00
Spolu výmera					831,00

Obec:

Prievidza

Výhodisková hodnota:

$VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 = 7,97 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a časti rekreačných oblastí, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné časti na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov	1,10
k_v koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_p koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	6. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,50 * 1,00$	2,9700
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 2,9700$	23,67 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 831,00 \text{ m}^2 * 23,67 \text{ €/m}^2$	19 669,77 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 1364/1	17 018,73
parcela č. 1364/2	2 651,04
Spolu	19 669,77

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby

Nehnutelnosť: Stredisko brannej výchovy s.č.145 k.ú. Nitrianske Rudno

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

Výpis z KN: List vlastníctva č.508, k.ú. Nitrianske Rudno

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rekreačná chata s.č. 145 na p.č.KN-C 1364/2 k.ú. Nitrianske Rudno		0,00	75,86	2

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Zastavané plochy a nádvoria	1364/1	719,00
Zastavané plochy a nádvoria	1364/2	112,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou: 24 114,91 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie, z dôvodov nedostatku podkladov pre použitie iných metód.

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 19 669,77 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie, z dôvodov nedostatku podkladov pre použitie iných metód.

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Stredisko brannej výchovy s.č.145 na p.č.KN-C 1364/2 k.ú. Nitrianske Rudno	19 741,49
Garáž na p.č.KN-C 1634/1	2 972,47
Prístrešok terasy na p.č.KN-C 1364/2	352,22
Prístrešok na terase 1.N.P.	95,78
Prípojka vody	51,35
Prípojka kanalizácie	138,79
Septik na p.č.KN-C 1364/2	622,56
Prípojka plynu	37,42
Elektrická prípojka NN	102,83
Pozemky	
Zastavané plochy a nádvoría - parc. č. 1364/1 (719 m ²)	17 018,73
Zastavané plochy a nádvoría - parc. č. 1364/2 (112 m ²)	2 651,04
Spolu VŠH	43 784,68
Zaokrúhlená VŠH spolu	43 800,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **43 800,00 €**

Slovom: **Štyridsaťtritisícosemsto Eur**

V Ilave-Klobušiciach, dňa 30.5.2017

Ing. Žiaček Pavel

IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 20.04.2017 - 1 list
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.508 k.ú. Nitrianske Rudno, vytvorený cez katastrálny portál dňa 03.05.2017- 2 listy
- Kópia katastrálnej mapy na p.č.KN-C 1364/2 k.ú. Nitrianske Rudno, vytvorená cez katastrálny portál dňa 03.05.2017 - 1 list
- Kolaudačné rozhodnutie č.j.ÚP3593/78 zo dňa 14.11.1978 - 1 list
- Potvrdenie o veku stavby , zn. 577/2017 zo dňa 09.05.2017 - 1 list
- Nákresy budovy - pôdorysy podlaží - 2 listy
- Fotodokumentácia - 2 listy

FOTODOKUMENTÁCIA

Príloha č.7

Stredisko brannej výchovy s.č.145 k.ú. Nitrianske Rudno



Kuchyňka 1.P.P.



Kúpeľňa 1.P.P.



WC 1.P.P.



Interiér 1.P.P.



Interiér 1:N.P.



Garáž



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

:Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností evidenčné číslo znalca 914992.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 121/2017.

V Ilave-Klobušiciach, 30.05.2017

Ing. Žiaček Pavel