

Ing. FIŠÁREK Jiří , Podjavorinskej 60/10, 911 05 Trenčín

Znalec z odboru Stavebníctvo - odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľnosti : evidenčné číslo 915 337

Telefón : 0903 708 956 , e-mail : info@firestnova.sk , www.fisarek.sk

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

Číslo spisu (objednávky): objednávka č. 1800208 zo dňa 9. júla 2018

ZNALECKÝ POSUDOK

znalecký úkon číslo 79 /2018

Vo veci:

stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti

Budova súpis. č. 375 s príslušenstvom na parcele č. 610 v registri C-KN

Pozemky parcely č.610, 611, 615, 622 v registri C-KN podľa LV č. 370

Pozemky parcely č.323/11, 323/12, 323/13, 323/14 v registri E podľa LV č. 370

katastrálne územie Stará Turá, obec Stará Turá, okres Nové Mesto nad Váhom.

Počet listov (z toho príloh): **33** strán formátu A4 (12 strán formátu A4)

Počet vyhotovení: **4 + 1** x elektronická forma (CD)

Počet odovzdaných vyhotovení: **3 + 1** x elektronická forma (CD)

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. ÚLOHA ZNALCA:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností podľa LV č. 370 k. ú. Stará Turá, obec Stará Turá, okres Nové Mesto nad Váhom:

- budova súpis. číslo 375 s príslušenstvom na pozemku - parcela č. 610 registra C-KN
- pozemkov registra C- KN parcely č. 610, 611, 615, 622
- pozemkov registra E parcely č. 323/11, 323/12, 323/13, 323/14 .

2. PRÁVNÝ ÚKON , NA KTORÝ SA MÁ ZNALECKÝ POSUDOK POUŽIŤ :

- Prevod vlastníckych vzťahov.

3. ROZHODUJÚCE DÁTUMY :

Dátum vyžiadania posudku, dátum uznesenia, objednávky :	09.07.2018
Dátum prevzatia objednávky :	15.07.2018
Dátum miestneho šetrenia :	17.07.2018
Dátum rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu:	17.07.2018
Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:	17.07.2018

4. PODKLADY NA VYPRACOVANIE ZNALECKÉHO POSUDKU:

4.1 DODANÉ ZADÁVATEĽOM:

1. Objednávka na vypracovanie ZP č. 1800208 zo dňa 09.07.2018

4.2 ZÍSKANÉ ZNALCOM:

1. Potvrdenie veku stavieb vydané MÚ Stará Turá zo dňa 07.08.2018
2. Obhliadka nehnuteľnosti.
3. Zameranie skutkového stavu.
4. Štúdium archívnych materiálov a dokumentov.
5. Foto dokumentácia posudzovanej nehnuteľnosti.
6. List vlastníctva číslo 370 k. ú. Stará Turá zo dňa 14.08.2018 vytvorený cez kataster portál
7. Informatívna kópia z katastrálnej mapy zo dňa 14.08.2018 vytvorená cez kataster portál

5. POUŽITÝ PRÁVNÝ PREDPIS:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. zo dňa 23.08.2004, o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

6. ĎALŠIE POUŽITÉ PRÁVNE PREDPISY A LITERATÚRA.

- Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- 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 v platnom znení.
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

- 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 platnom znení.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z. z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Indexy cien stavebných prác, materiálov a výrobkov spotrebovávaných v stavebníctve SR, Štatistický úrad SR

7. OSOBNÉ POŽIADAVKY OBJEDNÁVATEĽA :

Neboli vznesené.

8. ZÁKLADNÉ POJMY :

- *Všeobecná hodnota (VŠH)* - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb , ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom , že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.
- *Východisková hodnota (VH)* - je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.
- *Technická hodnota (TH)* - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- *Technický stav stavby (TS)* - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.
- *Výnosová hodnota (HV)* - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu , diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
- *Opotrebenie stavby (O)* - je percentuálne vyjadrenie opotrebovania stavby.
- *Vek stavby (V)* - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia (ohodnotenia).
- *Zostatková životnosť stavby (T)* - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.
- *Predpokladaná životnosť stavby (Z)* - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení nehnuteľnosti boli použité postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. 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). Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrtrok 2018.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva číslo : **370**

Okres : Nové Mesto nad Váhom

Obec : Stará Turá

Katastrálne územie : Stará Turá

Miesto nehnuteľnosti: ul. gen M.R. Štefániková

dátum vyhotovenia : 14.08.2018

Časť A. MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra C evidované na katastrálnej mape

<i>parcelné číslo</i>	<i>výmera v m2</i>	<i>druh pozemku</i>	<i>spôsob využ.</i>	<i>Umiestnenie p.</i>
610	804,0	Zastavané plochy a nádvoria	16	1
611	207,0	Ostatné plochy	29	1
615	7404,0	Ovocné sady	6	1
622	406,0	Záhrady	4	1

Legenda:

Spôsob využitia pozemku:

16 - Pozemok na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

29 - Pozemok na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie

6 - Pozemok súvisle vysadený ovocnými stromami, ovocnými krami a ovocnými sadenicami na jednom mieste, jedným alebo viacerými druhmi

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka zeleň a iné poľnohospodárske produkty

Umiestnenie pozemku :

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

PARCELY registra E evidované na mape určeného operátu

parcelné číslo	výmera v m2	druh pozemku	Umiestnenie pozemku
323/11	1210,0	Zastavané plochy a nádvoría	1
323/12	57,0	Zastavané plochy a nádvoría	1
323/13	146,0	Zastavané plochy a nádvoría	1
323/14	39,0	Zastavané plochy a nádvoría	1

Legenda:

Umiestnenie pozemku :

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

STAVBY

Súpisné číslo	na parcele č.	Druh stavby	Popis stavby	Umiestnenie stavby
375	610	11	Škola	1

Legenda:

Druh stavby :

11 - Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum

Kód umiestnenia stavby :

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

Časť B. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Účastník právneho vzťahu :	VLASTNÍK		
Porad.číslo	Meno a priezvisko	Adresa	Spoluvlast. podiel
1	Trenčiansky samosprávny kraj so sídlom v Trenčíne	K dolnej stanici 7282/20A 911 01 Trenčín	1 / 1
Titul nadobudnutia 12 zápisov - vid' LV č. 370 , ktorý tvorí prílohu č.2			
2	Stredná odborná škola	Športová 675 916 01 Stará Turá	1 / 1

Časť C. ŤARCHY

Porad.č.:

Bez zápisu.

Iné údaje :

Zápis geometrického plánu číslo 40273563-720-44/2008 pri R-236/201 - zm.č. 811/2017Bez zápisu.

Poznámka :

Bez zápisu.

c) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom :

Technická dokumentácia - nebola poskytnutá .

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

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

- Budova súpis. č.375 na parcele č. 610 registra C-KN, k. ú. Stará Turá
- Pozemok - parcela č. 610 (804 m2) registra C-KN , k. ú. Stará Turá
- Pozemok - parcela č. 611 (207 m2) registra C-KN , k. ú. Stará Turá
- Pozemok - parcela č. 615 (7 404 m2) registra C-KN , k. ú. Stará Turá

- Pozemok - parcela č. 622 (406 m2) registra C-KN , k. ú. Stará Turá
- Pozemok - parcela č. 323/11 (1 210 m2) registra E - UO , k. ú. Stará Turá
- Pozemok - parcela č. 323/12 (57 m2) registra E - UO , k. ú. Stará Turá
- Pozemok - parcela č. 323/13 (146 m2) registra E - UO , k. ú. Stará Turá
- Pozemok - parcela č. 323/14 (39 m2) registra E - UO , k. ú. Stará Turá

e) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnicky podložené alebo nie sú predmetom ohodnotenia:

- časť budovy dielní , ktoré sú čiastočne postavené na pozemku - parcele č. 610.

f) Údaje o obhliadke predmetu ohodnotenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a zameraním bola uskutočnená dňa 17.07.2018. Pri obhliadke bol prítomný zástupca (správca) vlastníka nehnuteľnosti .

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti bola vykonaná znalcom počas obhliadky dňa 17.07.2018.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Škola súp. č. 375 na parcele č. 610 Stará Turá

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby :

Budova školy súpisné číslo 375 sa nachádza na ulici gen. M.R.Štefánika v meste Stará Turá na parcele č. 610. Budova je súčasťou viacerých objektov s ktorými tvorí súvislú zástavbu ale funkčne aj stavebné je oddelená. Má priamy vstup z verejnej komunikácie a má vstup aj z vnútorného dvora.

Technický popis budovy - škola :

Budova je trojpodlažný objekt s tromi nadzemnými podlažiami. Základové konštrukcie budovy tvoria základové pásy a železobetónové pätky. Nosný zvislý systém je v module železobetónový skelet, ktorý je dopĺňaný medzi poliami murovanými stĺpmi a murovaným obvodovým plášťom. Murivo je z tehlových prvkov. Vodorovné konštrukcie sú železobetónové stropné panely. Piliere medzi oknami sú z plnej pálenej tehly. Murivo je vo viacerých úrovniach stužené monolitickými železobetónovými vencami. Strecha je rovná, s vrstvami izolácií položenými na hornej stropnej doske. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného materiálu. Zvody zo zadnej strany sú nad zemou zničené alebo odmontované, čím neplnia svoju funkciu a navyše zväčšujú vlhkosť obvodových konštrukcií . Okná sú drevené zdvojené, v značnej miere poškodené samotné rámy a rozbité výplne okien. Dvere sú prevažne hladké, plné osadené do plechových zárubní. Taktiež sú poškodené alebo chýbajú. Vstupné dvere do objektov sú oceľové . Povrchy na chodbách a učebniach sú nalepené linoleum. V sociálnych zariadeniach a schodiskách sú povrchy z brúseného terazza. Povrchy z linolea sú všetky poškodené . Sú zduté alebo odtrhnuté. V sociálnych priestoroch keramický

obklad stien. Vnútorne omietky na chodbách a v učebniach sú hladké vápenné s umývateľným náterom. Na prízemí je drevený obklad stien do výšky 150 cm. Budova je napojená na všetky inžinierske siete. Vykurovanie budovy ako aj ohrev TUV je z kotolne, ktorá je umiestnená v inej budove. Rozvody vykurovacieho média sú z oceľových potrubí. Elektrická inštalácia je svetelná aj motorická. V sociálnych zariadeniach sú štandardné zariadenie predmety, ktoré sú poškodené alebo chýbajú.

Dispozičné riešenie budovy :

Objekt má 3 (tri) podlažia.

1 nadzemné podlažie - prízemie (1NP) : obsahuje hlavný vchod s chodbou od ulice a bočný vchod z dvora, schodisko, 6 x učebňu, 4 x kabinet, 2 x sklad a chodbu medzi učebňami. Táto časť prízemia je spojená s druhou školou - hotelovou a bývalými dielňami na druhej strane.

2 nadzemné podlažie (2NP): obsahuje 6x učebne, 2 x kabinet, kanceláriu, WC muži, WC ženy, chodbu a schodisko.

3 nadzemné podlažie (3NP): obsahuje 6x učebne, 2 x kabinet, kanceláriu, WC muži, WC ženy, chodbu a schodisko.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 33 budovy učební (tried) učňovských škôl a odborných učilíšť

KS: 1263 Školy, univerzity a budovy na vzdelávanie

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy $((3,37+0,3+6*6,0+0,3+0,35)*16,33-3,71*3,37)*0,3$	193,78
Vrchná stavba $645,92*(3,5+0,3)*3$	7 363,49
Zastrešenie $645,92*0,2$	129,18
Obstavaný priestor stavby celkom	7 686,45

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 375 / 30,1260 = 78,84 €/m³

Koeficient konštrukcie: k_k = 1,158 (monolitická betónová tyčová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	645,92	645,92	Repr. 3,8		3,8
Nadzemné	2	645,92	645,92	Repr. 3,8		3,8
Nadzemné	3	645,92	645,92	Repr. 3,8		3,8

Priemerná zastavaná plocha: $(645,92 + 645,92 + 645,92) / 3 = 645,92 \text{ m}^2$
 Priemerná výška podlaží: $(645,92 * 3,8 + 645,92 * 3,8 + 645,92 * 3,8) / (645,92 + 645,92 + 645,92) = 3,80 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 645,92) = 0,9572$
 Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,8) = 0,8526$

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 [%]	Pošk. [%]	Výsledný podiel prvku na pošk. [%]
Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	7,93	0	0,00
2	Zvislé konštrukcie	19,00	1,00	19,00	21,49	10	2,15
3	Stropy	11,00	1,00	11,00	12,46	5	0,62
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,80	0	0,00
5	Krytina strechy	2,00	0,80	1,60	1,81	20	0,36
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,90	0,90	1,02	40	0,41
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,93	20	1,59
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,40	25	0,85
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,80	1,60	1,81	30	0,54
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,40	10	0,34
11	Dvere	3,00	0,80	2,40	2,72	80	2,18
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
13	Okná	5,00	0,80	4,00	4,53	50	2,27
14	Povrchy podláh	2,00	0,90	1,80	2,04	30	0,61
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,53	70	3,17
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,66	70	3,96
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,13	30	0,34
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,27	90	2,04
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,27	50	1,14
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,40	90	3,06
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
25	Ostatné	6,00	0,50	3,00	3,40	50	1,70
Spolu		100,00		88,30	100,00		27,32

Poškodenosť stavby: 27,32 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 88,30 / 100 = 0,8830$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 78,84 €/m^3 * 2,435 * 0,8830 * 0,9572 * 0,8526 * 1,158 *$$

0,95

$$VH = 152,1901 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Pri obhliadke bolo zistené, že objekt nie je v súčasnosti užívaný a z toho dôvodu nie je ani udržiavaný v prevádzky schopnom stave. V čase ohodnotenia v objekte boli demontované niektoré prvky elektroinštalácie, svetelné zdroje, vypínače, radiátory, zariadení predmetov zo sociálnych priestorov a učební. Okná, najmä na prízemí boli porozbierané. Klampiarske konštrukcie rozpojené, čo spôsobovalo zatekanie do budovy. Zatekanie zase spôsobilo zvlhnuté a poškodené vnútorné omietky. Všetka technika, technické zariadenia na výučbu bola demontovaná.

Objekt neprešiel za svoju dobu trvania žiadnou výraznou opravou alebo rekonštrukciou prvkov dlhodobej životnosti a preto som zvolil na výpočet opotrebovania lineárnu metódu. S ohľadom na konštrukčné vyhotovenie a použitý materiál uvažujem so životnosťou 80 rokov.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Škola súp. č. 375 na parcele č. 610 Stará Turá	1967	51	29	80	63,75	36,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$152,1901 €/m^3 * 7686,45 m^3$	1 169 801,59
Poškodenosť	-27,32 % z 1 169 801,59	-319 636,58
Východisková hodnota		850 165,01
Technická hodnota	36,25 % z 850 165,01 €	308 184,82

Poškodenosť stavby: $(1\,169\,801,59€ - 850\,165,01€) / 1\,169\,801,59€ * 100\% = 27,32\%$

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný metódou polohovej diferenciácie s použitím metódy výpočtu koeficientu polohovej podľa " Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb " vydanej ÚSI ŽU v Žiline . Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je zvolený na úrovni **0,35** , ktorá zodpovedá vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohy , typu nehnuteľnosti, dopytu a priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty obdobných stavebných objektov pre mesto **Stará Turá** v danom čase a danom mieste. Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v nasledujúcej tabuľke.

a.) Analýza polohy nehnuteľnosti :



Hodnotená nehnuteľnosť je situovaný v zastavanom území mesta. Poloha vzhľadom k centru obce , komunikačných a dopravných väzieb hodnotím ako nehnuteľnosť v centre obce. Nehnuteľnosť má priamy vstup z verejnej komunikácie. Z inžinierskych sietí sa pri nehnuteľnosti v komunikáciách nachádzajú všetky

verejne prístupné siete. Nehnuteľnosť je mierne obťažovaná hustou cestnou dopravou , z čoho vzniká prašné prostredie a súčasne hlukom zo železničnej trate a stanice.



Mesto Stará Turá uvádza k dátumu 01.01. 2018 počet 8 978 obyvateľov s trvalým bydliskom. Ďalších približne 1300 obyvateľov uvádza bydlisko v príslušných obciach charakteru kopaníc, príslušiacich k mestu. Mesto sa rozprestiera v údolí medzi Bielymi a Malými Karpatami. Z dopravného hľadiska sa v obci nachádza autobusová stanica prímestskej a diaľkovej autobusovej dopravy, železničná stanica a taxislužba . Cez mesto prechádza hlavný cestný koridor ktorý spája tento región s Považím a smerom do Českej republiky. Mesto je vyhľadávaná spádová lokalita pre individuálnu výstavbu rodinných domov pre obyvateľov , ktorí majú pracovné možnosti v meste, ako aj pre podnikateľský sektor. Mesto má , polikliniku, zdravotné špecializované strediská, verejné inštitúcie, banky, základné, strednú školu elektrotechnickú, súkromnú hotelovú akadémiu, futbalový štadión. V meste pôsobí dostatok zamestnávateľov , ktorí tvoria širokú ponuku pracovných príležitostí , čo vytvára nízku nezamestnanosť v meste (miera nezamestnanosti podľa Ústredia práce za máj 2018 - 2,94 %) .

Na okraji mesta sa nachádza veľká rekreačná plocha - vodná nádrž Dubník s kempingom, plážami a reštauráciami, kde sa pravidelne usporiadávajú kultúrne a športové akcie. Je to veľmi vyhľadávaná lokalita pre rekreáciu . Nad mestom dominuje vrch Veľká Javorina s lyžiarskym a turistickým centrom a je zaujímavá pre aktívny oddych. Poloha mesta je atraktívna aj pre blízkosť hraníc s ČR.

b.) Analýza využitia nehnuteľnosti :

V čase ohodnotenia nebola stavba využívaná na účel, na ktorý bola vybudovaná. Objekty boli opustené. Po náročnej rekonštrukcii je možnosť nehnuteľnosť využívať na vytvorenie kancelárskych plôch , pre drobné prevádzky na poskytovanie služieb občanom alebo na prenájom pre podnikateľské účely.

c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti :

- Ťarchy viaznuce na hodnotenú nehnuteľnosť v zmysle LV č. 370 k.ú. Stará Turá v čase hodnotenia neboli zistené.
- Zosuvné územie : nevyskytuje sa v uvedenom území
- Poddolované územie: nie je
- Hygienické a ochranné pásma podľa osobitných predpisov: nie je
- Bezpečnostné a ochranné pásma : nie sú
- Rizikové skupiny obyvateľstva: nie sú
- Stavby nezapísané v KN : nie sú
- V danej lokalite neboli zistené žiadne iné priame riziká spojené s úžívaním nehnuteľnosti v čase ohodnotenia.

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 výrazne nižší	V.	0,035	13	0,46
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časť obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce	IV.	0,193	30	5,79
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,035	8	0,28
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti stredná výroba a sklady bez výrazne negatívnych vplyvov na okolie, susedstvo ciest I-IV tr. s kamiónovou a nákladnou dopravou s pod.	IV.	0,193	7	1,35
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,350	6	2,10
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,350	10	3,50
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	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,700	7	4,90
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica a autobus	III.	0,350	7	2,45
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,350	10	3,50
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				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,350	9	3,15
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				
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,193	4	0,77
19	Názor znalca				
	problematická nehnuteľnosť	IV.	0,193	20	3,86
	Spolu			180	56,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 56,5 / 180$	0,314
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 308\ 184,82 \text{ €} * 0,314$	96 770,03 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

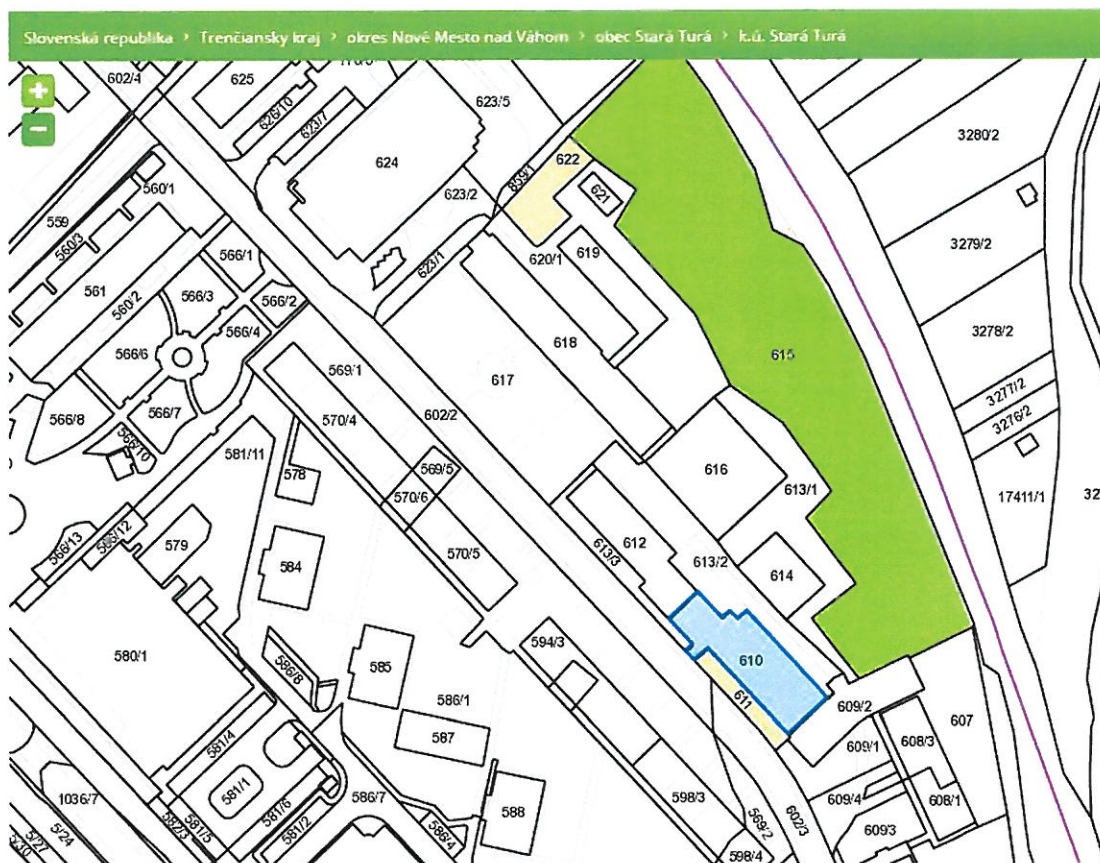
3.2.1.2 Pozemky Stará Turá

POPIS

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v intraviláne mesta Stará Turá, v širšom centre mesta v zastavanej časti. Jedná sa o pozemky pod ohodnocovanou nehnuteľnosťou, voľné nezastavané pozemky alebo pozemky komunikácií so spevneným povrchom. Poloha pozemku je výhodná vzhľadom na krátku časovú dostupnosť a krátku vzdialenosť do centra a k občianskej vybavenosti okresného mesta, verejným inštitúciám, školám ako aj k kultúrnym a športovým zariadeniam.

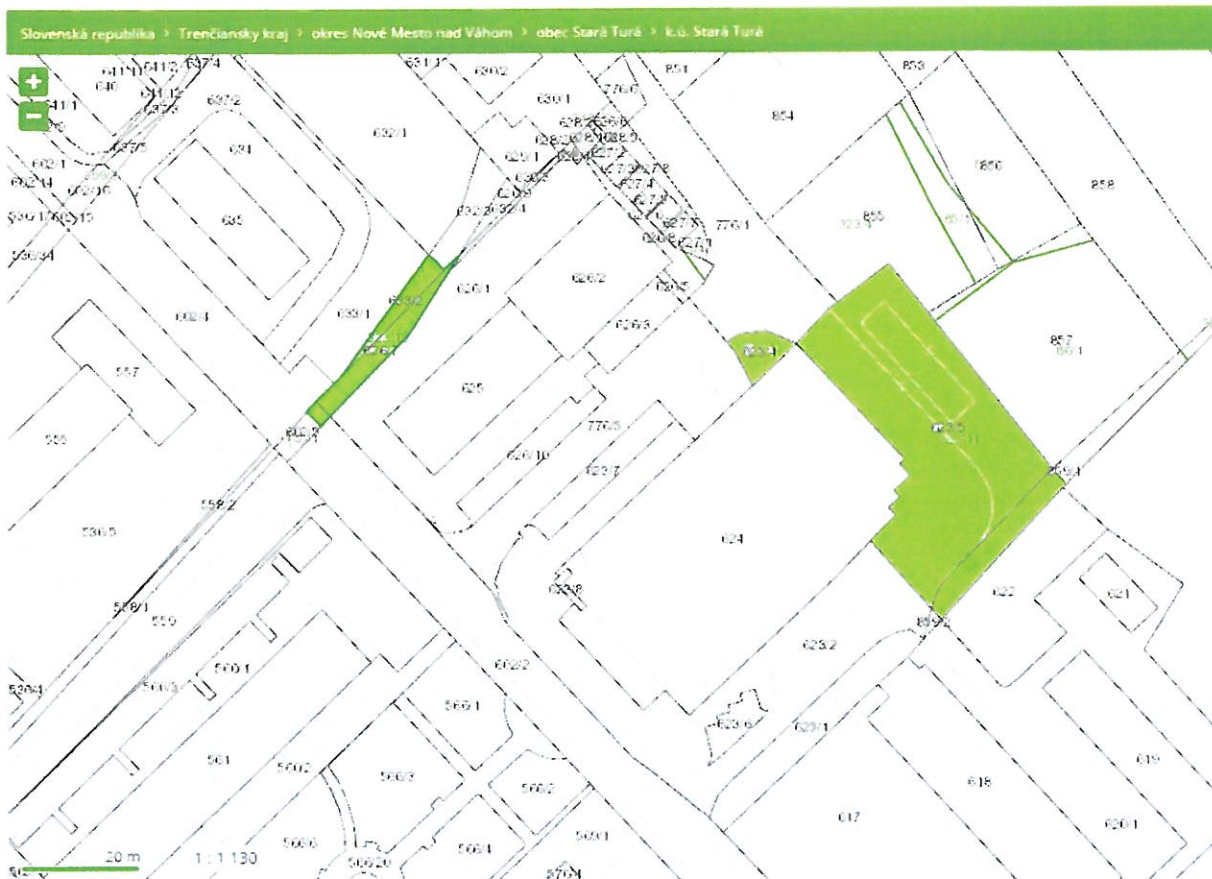
Pozemky registra C - KN

- **zelená - parc.č. 615 - (7 404,0 m²) ovocný sad - samostatný výpočet v oddiely Pozemky časť 2**
- **modrá - parc.č. 610 (804,0 m²) pozemok pod školou**
- **žltá - ostatná plocha a záhrady (nezastavané) parc.č. 611 (207,0m²) a parc.č. 622 (406,0 m²)**
-

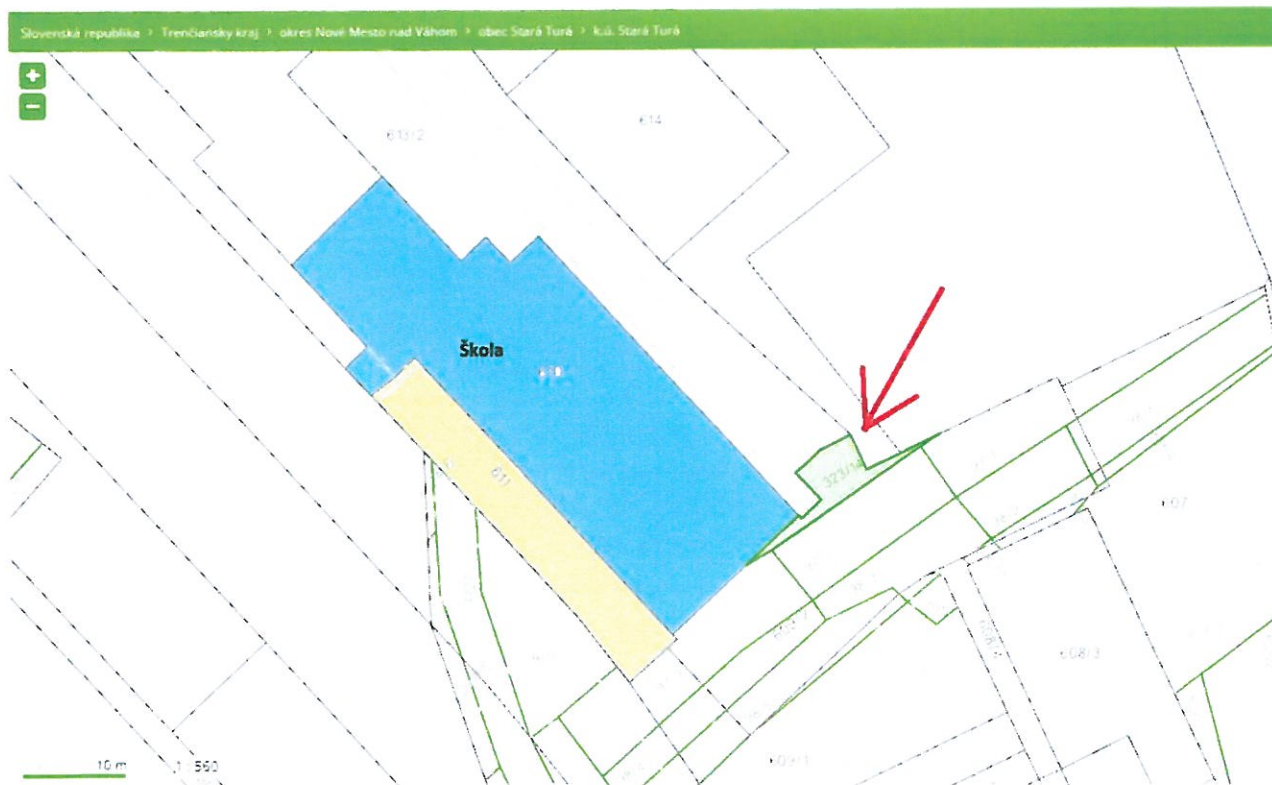


Pozemky registra E UO

- **zelená - parc.č.323/11 (1210,0 m²) - spevnená plocha - parkovisko pri dome kultúry**
- **parc.č. 323/12 (57,0 m²) - zelená nespevnená plocha (trávnik) pri dome kultúry**
- **parc.č. 323/13 (146 m²) - trávnatá plocha medzi bytovým domom**



Pozemok registra E UO : parc.č. 323/14 (39 m2) pod budovou hotelovej školy



Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
610	zastavané plochy a nádvoria	804	804,00	1/1	804,00
611	ostatná plocha	207	207,00	1/1	207,00
622	záhrada	406	406,00	1/1	406,00
323/11	zastavané plochy a nádvoria	1210	1210,00	1/1	1210,00
323/12	zastavané plochy a nádvoria	57	57,00	1/1	57,00
323/13	zastavané plochy a nádvoria	146	146,00	1/1	146,00
323/14	zastavané plochy a nádvoria	39	39,00	1/1	39,00
Spolu výmera					2 869,00

Obec:

Stará Turá

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 4,98 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k _v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,40
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	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k _R koeficient redukujuúcich faktorov	3. rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach	0,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Název	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,40 * 1,50 * 1,50 * 0,90$	2,8350
Jednotková hodnota pozemku	$V_{SH_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 2,8350$	14,12 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V_{SH_{POZ}} = M * V_{SH_{MJ}} = 2\,869,00 \text{ m}^2 * 14,12 \text{ €/m}^2$	40 510,28 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Název	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 610	$804,00 \text{ m}^2 * 14,12 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	11 352,48
parcelsa č. 611	$207,00 \text{ m}^2 * 14,12 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	2 922,84
parcelsa č. 622	$406,00 \text{ m}^2 * 14,12 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	5 732,72
parcelsa č. 323/11	$1\,210,00 \text{ m}^2 * 14,12 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	17 085,20
parcelsa č. 323/12	$57,00 \text{ m}^2 * 14,12 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	804,84
parcelsa č. 323/13	$146,00 \text{ m}^2 * 14,12 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	2 061,52
parcelsa č. 323/14	$39,00 \text{ m}^2 * 14,12 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	550,68
Spolu		40 510,28

3.2.1.3 Pozemky Stará Turá - časť 2

POPIS

Jedná sa o pozemok v intraviláne mesta Stará Turá, ktorý hraničí s bývalým areálom SOŠ elektrotechnickej a železničnou traťou. Pozemok je bývalý sad, tohoto času neudržiavaný už niekoľko rokov, s náletovými drevinami.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
615	ovocný sad	7404	7404,00	1/1	7404,00

Kataster: Stará Turá
Cena na m²: 0,2370 €

Název koeficientu	Hodnota koeficientu
Trh s pôdou - požiadavky výrazne vyššie	1,59
Druh pôdy	1,39
Využitelnosť na poľnohospodársku výrobu	1,19
Poloha pôdy	1,50
Prístup k pozemku	2,20
Pestovateľská oblasť	2,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA

Název	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,59 * 1,39 * 1,19 * 1,50 * 2,20 * 2,00$	17,3581
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 0,2370 \text{ €/m}^2 * 17,3581$	4,1139 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 7\,404,00 \text{ m}^2 * 4,1139 \text{ €/m}^2$	30 459,32 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca bola stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a pozemkov podľa LV č.370 v k. ú. Stará Turá na ulici gen. M.R.Štefánika. Všeobecná hodnota nehnuteľností bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia 17.07.20148 , ktorú by tieto nehnuteľnosti mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti vzhľadom na polohu nehnuteľnosti v rámci obce, veľkosti obce (mesta), dostupnosť a dopravné spojenia, možnosti zamestnania v okolí, prostredia a lokality a podľa použitých materiálov a súčasného technického stavu je podľa znalca reálna.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Škola súp. č. 375 na parcele č. 610 Stará Turá	96 770,03
Pozemky	
Pozemky Stará Turá - parc. č. 610 (804 m ²)	11 352,48
Pozemky Stará Turá - parc. č. 611 (207 m ²)	2 922,84
Pozemky Stará Turá - parc. č. 622 (406 m ²)	5 732,72
Pozemky Stará Turá - parc. č. 323/11 (1 210 m ²)	17 085,20
Pozemky Stará Turá - parc. č. 323/12 (57 m ²)	804,84
Pozemky Stará Turá - parc. č. 323/13 (146 m ²)	2 061,52
Pozemky Stará Turá - parc. č. 323/14 (39 m ²)	550,68
Pozemky Stará Turá - časť 2 - parc. č. 615 (7 404 m ²)	30 459,32
Spolu pozemky (10 273,00 m²)	70 969,60
Všeobecná hodnota celkom	167 739,63
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	168 000,00

Slovom: Jedenstošestdesiatosemtisíc Eur

V Trenčíne dňa 15.8.2018

Ing. Jiří FIŠÁREK