

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 úkonu 68/2018



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 – Internát SOU chem. súp.č. 378 na pozemku C-KN parcela č. 266/1 s príslušenstvom a
Pozemky – registra C-KN parc.č. 266/1, 266/16, 266/17, 266/30 zapísané na LV č. 6004, a parcela č. 266/31 zapísaná na LV.č. 4286 predmetom ohodnotenia je v spoluvlastnícky podiel ½ pozemky sú v katastrálnom území Nováky, obec Nováky, okres Prievidza.**

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

Číslo spisu: Objednávka č.1800207 zo dňa 09.07.2018

Počet strán: -33- z toho príloh -12-

Počet odovzdaných vyhotovení: 3+1 archivovaný u znalca

V Prievidzi, 09.Augusta 2018

I. ÚVODNÁ ČASŤ

- 1. Úloha znalca:** Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti :
Stavby – Internát SOU chem. súp.č. 378 na pozemku C-KN parcela č. 266/1 s príslušenstvom a Pozemky – registra C-KN parc.č. 266/1, 266/16, 266/17, 266/30 zapísané na LV č. 6004, a parcela č. 266/31 zapísaná na LV.č. 4286 predmetom ohodnotenia je v spoluvlastnícky podiel ½ pozemky sú v katastrálnom území Nováky, obec Nováky, okres Prievidza.
- 2. Účel znaleckého posudku:** predaj nehnuteľnosti a uzatvorenie kúpnej zmluvy
- 3. Dátum vyžiadania posudku:** 09.07.2018.
- 4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu):** 24.07.2018.
- 5. Dátum ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje :** 24.07.2018.
- 6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :**
 - 6.1 Dodané objednávateľom :**
Objednávka č. 1822207. zo dňa 09.07.2018.
Znalecký posudok č. 39/2014 zo dňa 26.6.2014, vypracovaný Ing. Annou Žiakovou, Prievidza
 - 6.2 Obstarané znalcom :**
Výpis z listu vlastníctva č. 6004, zo dňa 11.07.2018 (www.katasterportal)
Výpis z listu vlastníctva č. 4286, zo dňa 11.07.2018 (www.katasterportal)
Kópia z katastrálnej mapy, v k.ú. Nováky, zo dňa 11.07.2018 (www.katasterportal)
Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti
Fotodokumentácia exteriéru a interiéru stavby
- 7. Použitý právny predpis:**
Vyhláška MS SR č.254/2010 ktorou sa mení vyhl.č.492/2004 Z.z. MS SR o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení vyhl.č.626/2007 Z.z. a vyhl.č.605/2008 Z.z.
- 8. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:**
Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
STN 7340 55 - Výpočet obstarávaného priestoru pozemných stavebných objektov
Opatrenie ŠÚ SR č.128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb
Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ 4. štvrtrok 2010 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.
- 9. Osobitné požiadavky objednávateľa:** 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", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline r.2001. Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Kombinovaná (výnosová) metóda je tiež použitá, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť s reálnou možnosťou dosahovania výnosu formou prenájmu. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtové ukazovatele sú vytvorené na m³ obstarávaného priestoru podľa prílohy č.1 uvedenej metodiky . Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác vydané **pre 1.Q/2018 (2,435)**. Koeficienty vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Podľa LV č. 6004 k.ú. Nováky zo dňa 11.07.2018:

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

Oblasť: **Prievidza**
 Obec: **NOVÁKY**
 Katastrálne územie: **Nováky**

Dátum vyhotovenia: **11.07.2018**
 Čas vyhotovenia: **12:14:16**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6004
 ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
266/ 1	4295	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		,401
266/ 16	18	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		,401
266/ 17	18	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		,401
266/ 20	38	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		,401
393/ 1	5434	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
393/ 2	154	Zastavané plochy a nádvoria	17	1		

Legenda:
 Spôsob využ. p. pozemku:
 17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
 16 - Pozemok, na ktorom je dvor
 18 - Pozemok, na ktorom je postavená rejtýzová budova označená súpisným číslom
 Druh chránenej nehnuteľnosti:
 401 - Chránené lôžkové územie
 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
8	393/ 1	11	Stredná odborná učilište		1
378	266/ 1	11	Interiér SOU čim.		1
393/ 2	20	Športovci úseku SOUCH Nováky			1

Legenda:
 Druh stavby:
 20 - Iná budova
 11 - Budova ore sklozivo, na vzdialenie a výskum
 Kde umiestnenia stavby:
 1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INE OPRAVNĚNÉ OSOBY
 Por. číslo Prízevsko, meno (názoj), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoločnostný podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**
 1 TREŇANSKÝ SAMOSPRAVNÝ KRAJ so sídlom v Trenčíne, K doľnej stacii 725200A, TREŇČÍN, PSČ 911 01, SR 1 / 1

IČO:
 Titul nadobudnutia Žiadosť R 555/04 + zriaďovacia listina a det. protokol - v.z. 278/04
 Titul nadobudnutia Žiadosť o ústa 9.9.2009 Z 3298/05 - v.z. 59/06
 Titul nadobudnutia Žiadosť o zápis stavby Z 7917/14 - VZ 752/14
 Titul nadobudnutia rozh. predsedu TSK o odliši správy majetku č. Z 3760/16 - v.z. 517/16

Informatívny výpis 1/2 Údaje platné k: 10.07.2018 18:00

ČASŤ C: TARCHY
 Bez zápisu.

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámka: Bez zápisu.

Informatívny výpis 2/2 Údaje platné k: 10.07.2018 18:00

Podľa LV č. 4286 k.ú. Nováky zo dňa 11.07.2018:

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

Oblasť: **Prievidza**
 Obec: **NOVÁKY**
 Katastrálne územie: **Nováky**

Dátum vyhotovenia: **11.07.2018**
 Čas vyhotovenia: **12:06:15**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4286
 ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
266/ 31	697	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		,401

Legenda:
 Spôsob využ. p. pozemku:
 18 - Pozemok, na ktorom je dvor
 Druh chránenej nehnuteľnosti:
 401 - Chránené lôžkové územie
 Umiestnenie pozemku:
 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INE OPRAVNĚNÉ OSOBY
 Por. číslo Prízevsko, meno (názoj), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoločnostný podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**
 1 TREŇANSKÝ SAMOSPRAVNÝ KRAJ so sídlom v Trenčíne, TREŇČÍN, SR 1 / 2

IČO:
 Titul nadobudnutia Žiadosť R 555/04 + zriaďovacia listina a det. protokol - v.z. 278/04
 Titul nadobudnutia Žiadosť o ústa 9.9.2009 Z 3298/05 - v.z. 59/06
 Titul nadobudnutia rozh. predsedu TSK o odliši správy majetku č. Z 3760/16 - v.z. 517/16

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**
 3 ASTRA INVEST SR, s.r.o., ul. ŠTEFÁNKA 9, NOVÁKY, PSČ 97271, SR 4 / 16

IČO:
 Titul nadobudnutia kúpna zmluva zo dňa 23.12.2009 č. V 1290/09 - v.z. 218/09

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**
 4 Kopál Temáš r. Kopál a Olga Kopalová r. Mesárošová, ŽARNOVA 862/11, PRIEVIDZA, PSČ 97101, SR 1 / 8

Dátum narodenia: 13.05.1980 Dátum narodenia: 07.01.1980
 Titul nadobudnutia zmluva V 4286/11 - v.z. 535/11

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**
 7 Rus Rastislav r. Rus a Anna Rusová r. Belová, Ing., Chemikov 86/19, Nováky, PSČ 972 71, SR 1 / 16

Dátum narodenia: 11.08.1978 Dátum narodenia: 29.12.1983
 Titul nadobudnutia Zmluva o prevode, V 2932/12 - VZ 438/12

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**
 8 ASTRA INVEST SR, s.r.o. v konkurze, Štefánka 9, Nováky, PSČ 97271, SR 2 / 32

IČO:
 Poznámka JUDr. Dušan Ažalčovič - Oznamenie o zapísaní majetku do súpisu všeobecnej podstaty majetku úpadku ASTRA INVEST SR, s.r.o. so sídlom M.R. Štefánka 9, Nováky - P 9762915 - v.z. 781/15, v.z. 634/17
 Titul nadobudnutia Žiadosť správcu konkurzu, podstaty o zápis odstupenia od zmluvy č. Z 3178/17 a Z 3475/15 - v.z. 634/17

Informatívny výpis 1/2 Údaje platné k: 10.07.2018 18:00

ČASŤ C: TARCHY
 Por.č.:
 3 Na parc.č.265/31 - Záložné právo v prospech: Václav Horecký / 16.1.1956, bytom Píseckého 2226/12, 155 00 Praha 5 - Stodůlky na základe zmluvy o zriadení záložného práva č.V 3265/14 - 458/14

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámka: Bez zápisu.

Informatívny výpis 2/2 Údaje platné k: 10.07.2018 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 24.07.2018 za prítomnosti zástupcu správcu zariadenia a znalca. Vykonané bolo v potrebnom rozsahu. Fotodokumentácia je zo dňa 24.07.2018.

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

Technická dokumentácia nehnuteľnosti bola použitá z poskytnutého Znaleckého posudku č.39/2014 zo dňa 26.6.2014, vypracovaného Ing. Annou Žiakovou zmeny stavby pri obhliadke neboli zistené. Stavebné a kolaudačné rozhodnutie na stavbu nebolo predložené. Vek stavby bol určený na základe Rozhodnutia o povolení stavby pre NCHZ n.p. Nováky – „Domov mládeže 180“ zo dňa 2.1.1956, ktoré vydal ONV v Prievidzi odbor výstavby. V rozhodnutí je uvedené, že pri vydávaní stavebného povolenia je stavba už postavená. Kolaudačné rozhodnutie nebolo vydané. Z tohto titulu bol vek stavby určený na základe dokladu a predpokladá sa (2018-1957) 61 rokov.

V roku 1985 sa k objektu kuchyne pristavala prístavba – sklad zeleniny a to podľa poskytnutej PD v rámci vyššie uvedeného znaleckého posudku. Vek prístavby (2018-1985) 33 rokov.

Na objekt skladu na parc.č. 266/1 nebolo predložené stavebné a kolaudačné rozhodnutie. Vek stavby bol určený na základe dostupných údajov s predpokladom užívania od roku 1972. Vek stavby (2018-1972) 46 rokov.

Na drobnú stavbu – plechový sklad nebolo predložené stavebné a kolaudačné rozhodnutie. Vek stavby bol určený na základe dostupných údajov s predpokladom užívania od roku 1985. Vek stavby (2018-1985) 33 rokov.

Ako znalec som si aj vlastným premeraním budov zistila výmeru zastavaných plôch všetkých ohodnocovaných budov, zistený skutkový stav je zakreslený v prílohe ZP.

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 Internát SOU chem. súp.č. 378 je postavená na pozemku KN-C p.č. 266/1 a pozemky s parc.č. 266/1, 266/16, 266/17, 266/30 sú zapísané na LV č. 6004, stavba je zakreslená na kópii z katastrálnej mapy k.ú. Nováky obec Nováky a pozemok p.č. 266/31 v spoluvlastníckom podiele 1/2 je zapísaný na LV 4286 v k.ú. Nováky pozemky a stavby sú užívané v súlade so zápsmi na LV.

Stavba Sklad na parc.č. 266/1 nemá pridelené súp.číslo a je zakreslená na kópii z katastrálnej mapy.

Vlastníci nadobudli nehnuteľnosť na základe titulov nadobudnutia podľa LV. Prístup k nehnuteľnosti je z miestnej komunikácie.

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

1. Internát SOU chem. súp.č. 378 na p.č. 266/1
2. Sklad na p.č. 266/1
3. Oplotenie
4. Vonkajšie schody
5. Prístupová cesta
6. Pozemky:
 - p.č. 266/1 o výmere 4295 m², Zastavané plochy a nádvorcia
 - p.č. 266/16 o výmere 18 m², Zastavané plochy a nádvorcia
 - p.č. 266/17 o výmere 18 m², Zastavané plochy a nádvorcia
 - p.č. 266/30 o výmere 38 m², Zastavané plochy a nádvorcia
 - p.č. 266/31 o výmere 697 m², Zastavané plochy a nádvorcia

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

- Ostatné parcely a stavby vedené na LV č.6004
- Napojenie objektu na vonkajšie inžinierske siete

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Internát SOU chem. súp.č. 378 na parcele č. 266/1

Objekt Internátu SOU chem. súp.č. 378 v k.ú. Nováky je samostatne stojaci objekt na parc.č. 266/1, postavený na rovinatom teréne, vo východnej časti mesta. Skladá sa z dvoch častí – z bytovacej štvorpodlažnej časti – 1. PP, 1.

– 3. NP a prevádzkovej časti – 1.PP (čiastočné podpivničenie) a 1. NP (kuchyňa s jedálňou, sklady). Jednotlivé časti sú prepojené spojovacou chodbou v 1. NP – v prízemí. Sú samostatne prístupné z exteriéru a majú obdobné stavebno-technické prevedenie a konštrukčné vyhotovenie.

Objekt je užívaný od roku 1956. V roku 1985 sa pristavala sklad zeleniny.

Stavebnotechnické prevedenie stavby

1. PP – osadenie do terénu od 1,00 do 2,00 m, zvislá nosná konštrukcia murovaná z pálených tehál a monolitického betónu, deliace konštrukcie z plných pálených tehál, stropy železobetónové s viditeľnými trámami, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu – parapety, vnútorné omietky vápenné hladké, okná zdvojené drevené, mreže (sčasti), dvere rámové s výplňou, dlažby a podlahy – betónová mazanina, vykurovanie ústredné s teplovodným rozvodom – kotol plynový 2 ks, elektroinštalácia svetelná, motorická, rozvod vody studenej a teplej z centrálnych zdrojov, schodište betónové, vnútorné vybavenie – hygienické zariadenia.

1. NP – základy s vodorovnou izoláciou, podmurovka pri podp. do ½ zastavanej plochy vo výške do 1,00-1,30 m (prevádzková časť), podmurovka vo výške 1,3 m celá zast. plocha (ubytovacia časť), zvislá nosná konštrukcia murovaná z pálenej tehly a kombinovaného muriva v skladobnej hrúbke 45 cm, deliace konštrukcie z plných pálených tehál, stropy železobetónové monolitické, krov sedlový väznicový (väzníky), krytina vlnitý AZB, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, fasádne omietky nad 2/3 omietanej steny brizolitové, vnútorné omietky vápenné hladké, schodište betónové, vnútorné obklady keramické, dvere rámové s výplňou, okná drevené zdvojené (sčasti mreže) s dvojrstvovým zasklením, dlažby a podlahy – cementový poter, terazzo, cementové dlaždice, vykurovanie ústredné s teplovodným rozvodom, radiátory liatinové, rebrové, elektroinštalácia svetelná a motorická, bleskozvod, rozvod vody studenej a teplej z centrálnych zdrojov, zdroje teplej vody zásobníkové ohrievače elektrický, kanalizácia zo splachovacích WC, kuchyne, hygienických zariadení pre personál a študentov do verejnej kanalizácie s ČOV.

Vnútorné vybavenie prevádzková časť: 2 umývadlá, sprcha 1 ks, 3 ks splachovacie záchody a pisoáre, keramické obklady, vybavenie ubytovacia časť: 12 ks umývadiel, 2 batérie sprchové, obklady, vnútorné vybavenie byt: kuchynská linka dl. 1,5 m, sporák elektrický, nerezový drez, 1 ks vaňa, 1 ks umývadlo, 1 ks splachovací záchod, obklad keramický, elektrický rozvádzač s ističmi.

2. NP - zvislá nosná konštrukcia murovaná z pálenej tehly a kombinovaného muriva v skladobnej hrúbke 45 cm, deliace konštrukcie z plných pálených tehál, stropy železobetónové monolitické, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, fasádne omietky nad 2/3 omietanej steny brizolitové, vnútorné omietky vápenné hladké, schodište betónové, vnútorné obklady keramické, dvere rámové s výplňou, okná drevené zdvojené (sčasti mreže) s dvojrstvovým zasklením, dlažby a podlahy – cementový poter, terazzo, cementové dlaždice, vykurovanie ústredné s teplovodným rozvodom, radiátory liatinové, rebrové, elektroinštalácia svetelná a motorická, bleskozvod, rozvod vody studenej a teplej z centrálnych zdrojov, zdroje teplej vody zásobníkové ohrievače elektrický, kanalizácia zo splachovacích WC, hygienických zariadení mužov a žien do verejnej kanalizácie s ČOV.

Vnútorné vybavenie ubytovacia časť: 12 ks umývadiel, 2 ks sprcha, 2 ks splachovací záchod a 2 ks pisoáre, 12 ks batérie ostatné, 2 batérie sprchové, obklady, vybavenie administratívy: kuchynská linka dl. 1,5 m, sporák elektrický, nerezový drez, 1 ks vaňa, 1 ks umývadlo, 1 ks splachovací záchod, obklad keramický, balkón.

3. NP - zvislá nosná konštrukcia murovaná z pálenej tehly a kombinovaného muriva v skladobnej hrúbke 45 cm, deliace konštrukcie z plných pálených tehál, stropy železobetónové monolitické, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, fasádne omietky nad 2/3 omietanej steny brizolitové, vnútorné omietky vápenné hladké, schodište betónové, vnútorné obklady keramické, dvere rámové s výplňou, okná drevené zdvojené (sčasti mreže) s dvojrstvovým zasklením, dlažby a podlahy – cementový poter, terazzo, cementové dlaždice, vykurovanie ústredné s teplovodným rozvodom, radiátory liatinové, rebrové, elektroinštalácia svetelná a motorická, bleskozvod, rozvod vody studenej a teplej z centrálnych zdrojov, zdroje teplej vody zásobníkové ohrievače elektrický, kanalizácia zo splachovacích WC, hygienických zariadení mužov a žien do verejnej kanalizácie s ČOV.

Vnútorné vybavenie ubytovacia časť: 12 ks umývadiel, 2 ks sprcha, 2 ks splachovací záchod a 2 ks pisoáre, 12 ks batérie ostatné, 2 batérie sprchové, obklady.

Dispozičné riešenie:

Pôvodný objekt:

Ubytovacia časť:

1. PP – schodište kotolňa, hygienické zariadenia, práčovňa, sušiareň, žehliareň, sklady

1. NP – izby, kancelárie, denná miestnosť, hygienické a sociálne zariadenie – sprchy, umyvárne, WC, predsieň, šatňa, chodba, schodište, spojovacia chodba, byt: chodba, kúpeľňa s WC, kuchyňa, izby

2. NP - izby, kancelárie, denná miestnosť, hygienické a sociálne zariadenie – sprchy, umyvárne, WC, predsieň, šatňa, chodba, schodište, priestory pre administratívu: chodba, kúpeľňa s WC, kuchyňa, kancelárie, balkón

3. NP – izby, kancelárie, denná miestnosť, hygienické a sociálne zariadenie – sprchy, umyvárne, WC, predsieň, šatňa, chodba, schodište na poval, povala

Prevádzková časť:**Pôvodný objekt:**

1. PP – sklady, zásobárne, schodište

1. NP – vstupná hala, hygienické zariadenie, sklad, šatňa, jedáleň, kuchyňa, predsieň, zásobáreň, príjem potravín, hygienické a sociálne zariadenie

Prístavba:

1. NP – sklad zeleniny

Opotrebenie stavby nie je primerané jej veku nakoľko je bez bežnej údržby a opráv niekoľko rokov. Objekt v súčasnosti nie je užívania schopný. Strecha je preborená v dôsledku zatekania v časti internátu, kde je viditeľné porušenie aj podlahy a zároveň aj podlahy ďalšieho NP. Zariadenie predmetu sú sčasti vykradnuté.

Objekt je napojený na verejný vodovod, elektrické vedenie, kanalizácia do verejnej kanalizácie a následne do ČOV, plynovod, prístup je na miestnu komunikáciu.

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

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 72 budovy ubytovní zamestnancov, študentov, žiakov, bez kuchyne

KS: 1130 Ostatné budovy na bývanie

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Pôvodná stavba z roku 1956	
$Oz=(40,1*12,2+9,4*9,55+29,5*9,6+3,85*3,57)*0,25$	218,98
$Os=(40,1*12,2+9,4*9,55+9,6*11,6)*2,8$	1 932,98
$Ov=(40,1*12,2)*9,9+(9,4*9,55)*6,6+(29,5*9,6)*3,5+(3,85*3,57)*3,3$	6 472,32
$Ov(40,1*12,2)*2/2+(9,4*9,55)*2/2+(29,5*9,6)*1,6/2+(3,85*3,57)*0,8$	816,55
Spolu	9 440,83
Prístavba z roku 1985	
$Oz=4,2*5*0,25$	5,25
$Ov=4,2*5*3$	63,00
$Ov=4,2*5*0,5$	10,50
Spolu	78,75
Obstavaný priestor stavby celkom	9 519,58

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKURozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,824 / 30,1260 = 93,74 \text{ Eur/m}^3$ Koeficient konštrukcie: $k_k = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Rep. r.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$40,10*12,6+9,4*9,55+29,5*9,6+3,57*3,85+5*4,2$	912,97	Rep. r.	$(3,3+3,5)/2$	3,4
Nadzemné	2	$40,1*12,2+9,4*9,55$	578,99	Rep. r.	3,3	3,3
Nadzemné	3	$40,10*12,2$	489,22	Rep. r.	3,3	3,3

Priemerná zastavaná plocha: $(912,97 + 578,99 + 489,22) / 3 = 660,39 \text{ m}^2$ Priemerná výška podlaží: $(912,97 * 3,4 + 578,99 * 3,3 + 489,22 * 3,3) / (912,97 + 578,99 + 489,22) = 3,35 \text{ m}$ Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{zP} = 0,92 + (24 / 660,39) = 0,9563$ Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{vP} = 0,30 + (2,10 / 3,35) = 0,9269$ **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	6,00	1,00	6,00	9,00	0	0,00

2	Zvislé konštrukcie	15,00	0,90	13,50	20,20	0	0,00
3	Stropy	8,00	0,70	5,60	8,40	60	5,04
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,40	2,40	3,60	0	0,00
5	Krytina strechy	3,00	0,40	1,20	1,80	50	0,90
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,40	0,40	0,60	70	0,42
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,70	4,90	7,35	0	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	3,60	50	1,80
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	0,70	2,10	3,15	60	1,89
10	Schody	3,00	0,90	2,70	4,05	0	0,00
11	Dvere	4,00	0,80	3,20	4,80	50	2,40
12	Vráta	0,00	0,80	0,00	0,00	0	0,00
13	Okná	6,00	0,70	4,20	6,30	50	3,15
14	Povrchy podláh	3,00	0,70	2,10	3,15	40	1,26
15	Vykurovanie	5,00	0,70	3,50	5,25	50	2,63
16	Elektroinštalácia	6,00	0,70	4,20	6,30	50	3,15
17	Bleskozvod	1,00	0,40	0,40	0,60	70	0,42
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,70	2,10	3,15	50	1,58
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,70	2,10	3,15	50	1,58
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,70	0,70	1,05	40	0,42
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,40	0,80	1,20	50	0,60
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,10	0,20	0,30	80	0,24
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,20	0,80	1,20	70	0,84
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
25	Ostatné	4,00	0,30	1,20	1,80	80	1,44
	Spolu	100,00		66,70	100,00		29,75

Poškodenosť stavby: **29,75 %**

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 66,70 / 100 = 0,6670$

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

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [Eur/m}^3\text{]}$

$$VH = 93,74 \text{ Eur/m}^3 * 2,435 * 0,6670 * 0,9563 * 0,9269 * 0,939 *$$

1,00

$$VH = 126,7192 \text{ Eur/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Internát SOŠ Nováky	1956	62	38	100	62,00	38,00
Prístavba	1985	33	38	71	46,48	53,52

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Pôvodná stavba z roku 1956		
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$9440,83 \text{ m}^3 * 126,7192 \text{ Eur/m}^3$	1 196 334,42
Poškodenosť	-29,75 % z 1 196 334,42	-355 849,67
Východisková hodnota		840 484,75
Technická hodnota	38,00 % z 840 484,75 Eur	319 384,21
Prístavba z roku 1985		
Východisková hodnota	$78,75 \text{ m}^3 * 126,7192 \text{ Eur/m}^3$	9 979,14

nepoškodenej stavby		
Poškodenosť	-29,75 % z 9 979,14	-2 968,30
Východisková hodnota		7 010,84
Technická hodnota	53,52 % z 7 010,84 Eur	3 752,20

Vyhodnotenie:

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Východisková hodnota poškodenej stavby [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Pôvodná stavba z roku 1956	1 196 334,42	840 484,75	319 384,21
Prístavba z roku 1985	9 979,14	7 010,84	3 752,20
Spolu	1 206 313,56	847 495,59	323 136,41

Poškodenosť stavby: $(358\,817,97\text{Eur} / 1\,206\,313,56\text{Eur}) * 100\% = 29,75\%$

2.1.2 Sklad na parc. číslo 266/1

Objekt skladu nemá pridelené súpisné číslo, je postavený na parc.č. 266/1 k.ú. Nováky ako samostatne stojaci objekt. Má jedno nadzemné podlažie, bez podpivničenja. Postavený je na rovinnom teréne a areáli Internátu SOU chem. Objekt je užívaný od roku 1972. Zastavaná plocha je 172,44 m².

Stavebnotechnické prevedenie stavby

Základy betónové pod stĺpkami, zvislé nosné konštrukcie drevené stĺpkové s opláštením z vlnitého plechu z AZB a drevenými latkami, krov sedlový, krytina – IPA, podlaha betónová hrubá, okná zdvojené, mreže na oknách, dvere plné hladké, hromozvod.

Objekt nemá vnútorné vybavenie a nie je napojený na inžinierske siete. Objekt je neudržiavaný, schátraný nie je možné ho využívať .

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

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 79 budovy pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné

KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
$O_z = (16,35 * 9,85 + 1,85 * 3,2 + 1,7 * 3,22) * 0,2$	34,49
$O_v = (16,35 * 9,85 + 1,85 * 3,2 + 1,7 * 3,22) * 2,6$	448,35
$O_t = (16,35 * 9,85) * 1/2 + (1,85 * 3,2) * 0,3/2 + (1,7 * 3,22) * 0,3/2$	82,23
Obstavaný priestor stavby celkom	565,07

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,055 / 30,1260 = 68,21 \text{ Eur/m}^3$

Koeficient konštrukcie: $k_k = 1,029$ (drevená a na báze drevnej hmoty)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Rep. r.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$16,35 * 9,85 + 1,7 * 3,22 + 1,85 * 3,2$	172,44	Rep. r.	2,6	2,6

Priemerná zastavaná plocha: $(172,44) / 1 = 172,44 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(172,44 * 2,6) / (172,44) = 2,60 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{zp} = 0,92 + (24 / 172,44) = 1,0592$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{vp} = 0,30 + (2,10 / 2,6) = 1,1077$$

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	13,00	0,80	10,40	22,96	60	13,78
2	Zvislé konštrukcie	30,00	0,70	21,00	46,35	70	32,45
3	Stropy	14,00	0,00	0,00	0,00	90	0,00

4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	0,50	3,50	7,73	90	6,96
5	Krytina strechy	3,00	0,50	1,50	3,31	90	2,98
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00	90	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
11	Dvere	2,00	0,80	1,60	3,53	70	2,47
12	Vráta	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
13	Okná	3,00	0,80	2,40	5,30	70	3,71
14	Povrchy podláh	3,00	0,80	2,40	5,30	70	3,71
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00	80	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
25	Ostatné	5,00	0,50	2,50	5,52	70	3,86
	Spolu	100,00		45,30	100,00		69,91

Poškodenosť stavby: **69,91 %**

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 45,30 / 100 = 0,4530$

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

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [Eur/m}^3\text{]}$

$VH = 68,21 \text{ Eur/m}^3 * 2,435 * 0,4530 * 1,0592 * 1,1077 * 1,029 * 1,00$

$VH = 90,8366 \text{ Eur/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad na parc. číslo 266/1	1972	46	14	60	76,67	23,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$565,07 \text{ m}^3 * 90,8366 \text{ Eur/m}^3$	51 329,04
Poškodenosť	-69,91 % z 51 329,04	-35 885,16
Východisková hodnota		15 443,88
Technická hodnota	23,33 % z 15 443,88 Eur	3 603,06

Poškodenosť stavby: $(35\,885,16 \text{ Eur} / 51\,329,04 \text{ Eur}) * 100 \% = 69,91 \%$

2.2 PLOTY

2.2.1 Plot a plotové vrátka

Areál Internátu SOU chem. je oplotený od miestnej komunikácie. Tvorí ho základ do hr. 45 cm, betónová podmurovka, výplň plotu – kovové stĺpiky a vlnitý plech, bez náteru. Výška výplne plotu je 1,70 m. Dĺžka plotu je

51,00 m. Súčasťou plotu sú 1x vráta a 2x vrátka z kovového rámu a vlnitého plechu. Plot bol postavený podľa dostupných údajov a predpokladu v roku 1990. Údržba je len čiastočná.

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	51,00m	700	23,24 Eur/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	51,00m	926	30,74 Eur/m
	Spolu:			53,98 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	z vlnitého plechu na ocelových alebo drevených zvlakoch	511,70m ²	611	20,28 Eur/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 Eur/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 Eur/ks

Dĺžka plotu: 51 m

Pohľadová plocha výplne: 511,7 = 511,70 m²Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,435$ Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$ **TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot a plotové vrátka	1990	28	32	60	46,67	53,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(51,00m * 53,98 \text{ Eur/m} + 511,70m^2 * 20,28 \text{ Eur/m}^2 + 1ks * 249,12 \text{ Eur/ks} + 1ks * 129,12 \text{ Eur/ks}) * 2,435 * 1,00$	32 893,19
Technická hodnota	53,33 % z 32 893,19 Eur	17 541,94

2.3 VONKAJŠIE ÚPRAVY**2.3.1 Prípojka plynu**

Prípojka plynu s meraním na hranici pozemku .

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: 5.2. Prípojka plynu DN 40 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 460/30,1260 = 15,27 Eur/bm

Počet merných jednotiek: 25 bm

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,435$ Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$ **TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu	1990	28	32	60	46,67	53,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	25 bm * 15,27 Eur/bm * 2,435 * 1,00	929,56
Technická hodnota	53,33 % z 929,56 Eur	495,73

2.3.2 Vonkajšie schody

Objekt Internátu SOU chem. je sprístupnený hlavným vonkajším schodišťom, ktoré má železobetónovú konštrukciu s doskou z prírodného terazzo. Počet schodov 7, dĺžka schodu 1,80 m. Vybudované sú podľa dostupných údajov a predpokladu od roku 1990.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody

Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod: 10.7. Na železobetónovej doske alebo nosníkoch s povrchom z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $545/30,1260 = 18,09$ Eur/bm stupňa

Počet merných jednotiek: $7 * 1,8 = 12,6$ bm stupňa

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

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody	1990	28	32	60	46,67	53,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	12,6 bm stupňa * 18,09 Eur/bm stupňa * 2,435 * 1,00	555,02
Technická hodnota	53,33 % z 555,02 Eur	295,99

2.3.3 Prístupová komunikácia

Prevádzková časť internátu s kuchyňou a jedálňou je sprístupnená asfaltovou komunikáciou o šírke 3,00 m v celkovej dĺžke 313,80 m. Prístupová komunikácia bola vybudovaná v roku 1985. Údržba je minimálna.

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: 8.6. Plochy s povrchom asfaltovým

Položka: 8.6.a) Liaty asfalt hr. 30 mm, podklad betónový obaľované kamenivo

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $450/30,1260 = 14,94$ Eur/m² ZP

Počet merných jednotiek: $76 * 3 + 26 * 3,3 = 313,8$ m² ZP

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

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prístupová komunikácia	1985	33	17	50	66,00	34,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	313,8 m ² ZP * 14,94 Eur/m ² ZP * 2,435 * 1,00	11 415,70
Technická hodnota	34,00 % z 11 415,70 Eur	3 881,34

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Internát SOŠ Nováky	847 495,59	323 136,41
Sklad na parc. číslo 266/1	15 443,88	3 603,06
Plot a plotové vrátka	32 893,19	17 541,94
Prípojka plynu	929,56	495,73
Vonkajšie schody	555,02	295,99
Prístupová komunikácia	11 415,70	3 881,34
Celkom:	908 732,94	348 954,47

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

- Veľkosť a význam sídla - kat. územie Nováky, obec Nováky, okres Prievidza s počtom obyvateľov do 5000 obyvateľov. Od okresného mesta Prievidza je vzdialené do 9 km. Ohodnocované objekty v areály na parc.č. 266/1 a príslušné pozemky sa nachádzajú na ulici Bernolákova, vo východnej časti mesta, v obytnej a školskej zóne, v oplotenom areály, vedľa miestnej komunikácie. Občianska vybavenosť: MsÚ, DÚ, banka, sporiteľňa, vysunuté úrady štátnej správy, poliklinika, priemyselné podniky – NCHZ, Baňa Nováky, VOZ a iné, obchody, kultúrny dom, Národné centrum vodného póla – plaváreň, iné.
- Poloha k centru sídla a hlavným komunikáciám – poloha v zastavanom území obce. Vzdialenosť od centra obce do 1km.
- Dostupnosť – prístup po miestnej spevnenej komunikácii. Konfigurácia terénu: rovinatý. Tvar areálu: pozemok pravidelný.
- Vybavenie infraštruktúrou (možnosť napojenia): areál je napojený na všetky inžinierske siete
- Možnosť rozvoja: v danej lokalite sa nachádzajú pozemky zastavané rodinnými domami, bytovými domami, ZŠ Nováky, stavby s ľahkou priemyselnou výrobou (pekáreň). Lokalita sa nachádza mimo centra, ale v jej dostupnej vzdialenosti. V meste nie je MHD.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

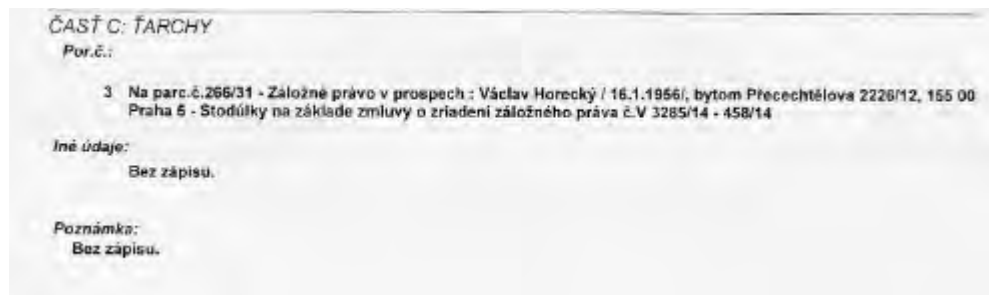
- Určenie a skutočný účel užívania: Budova pre školstvo na vzdelávanie a výskum
- Stavebno-právny účel užívania: Budova pre školstvo na vzdelávanie a výskum
- Úplnosť využitia nehnuteľnosti: stavby v súčasnosti nie sú využívané
- Adaptabilita účelu užívania: v budúcnosti je predpoklad zmeny účelu užívania.
- Pozemok pod stavbou je vo vlastníctve vlastníka budovy.
- Objekt bol využívaný na projektovaný účel ako internát pre študentov, neskôr bola časť objektu využívaná DÚ na administratívne účely, SZŠ Nováky ako posledný správca využíval čiastočne niektoré miestnosti pre praktické vyučovanie žiakov. Ohodnocovaná nehnuteľnosť nie je v súčasnej dobe využívaná a je mimo oblasti ohrozenej povodňami.

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. Na stavbu nie sú na LV zapísané ťarchy. Stavby sú v stave bez údržby a opravy 5-10 rokov, čo sa prejavilo aj na opotrebení stavby objekty neboli v čase obhliadky užívania schopné a boli odpojené od všetkých inžinierskych sietí (v budúcnosti je možné znovu pripojiť na existujúce prípojky), interiér stavby značne zničený a prvky krátkodobej životnosti vhodné na výmenu a rekonštrukciu poprípade nie sú už zabudované. V hornom nadzemnom podlaží internátu je viditeľné zatekanie zo strechy, čo sa prejavilo na stenách a podlahe objektu. Strecha v zlom technickom stave, nutná výmena.

Celkové zhodnotenie objektu sú v zlom technickom stave a je nutná rekonštrukcia.

Podľa LV č. 4286 k.ú. Nováky zo dňa 11.07.2018: sú zapísané ťarchy



Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie z dôvodov nepredloženia iných vhodných podkladov. Nehnuteľnosti sa nachádzajú v rámci areálu ZSŠ Nováky na ulici Bernolákova vo východnej časti mesta Nováky, kat. územie Nováky. Pri zistení všeobecnej hodnoty neboli predložené hodnoverné podklady z predaja, už zrealizované prechody a prevody nehnuteľností v predmetnom mieste a čase. Preto som všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti zistila metódou polohovej diferenciacie. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu a typ nehnuteľnosti a možnosti ďalšieho využitia, kvalitu použitých materiálov a najmä súčasného dopytu po nehnuteľnostiach v danej lokalite a mieste, z dôvodu dostatočných komunikačných napojení a dobrej polohy, pri výpočte všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti určujem priemerný koeficient predajnosti na hodnotu 0,30.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:

0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

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.	0,300	13	3,90
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,600	30	18,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,165	8	1,32
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	0,600	7	4,20
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	0,600	10	6,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy,	II.	0,600	9	5,40

	nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,600	6	3,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,600	5	3,00
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,40
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,600	7	4,20
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica a autobus	III.	0,300	7	2,10
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdravotníctvo, obchody, služby, kultúra)				
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,600	10	6,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,165	8	1,32
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,600	9	5,40
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,165	7	1,16
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,165	4	0,66
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,300	20	6,00
	Spolu			180	81,86

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 81,86 / 180$	0,455
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 348\,954,47 \text{ Eur} * 0,455$	158 774,28 Eur

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**3.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU****3.1.1.1.1 Pozemky SOŠ Nováky**

Pozemky sú situované v zastavanom území obce, v lokalite kde je obč. vybavenosť, bytové domy a rodinné domy. Na parc. č. 266/1 zastavaná plocha a nádvorie je postavený objekt Internátu SOU, a skladu. Pozemky sú na rovinatom teréne, napojené na verejný vodovod, elektrické vedenie, plynovod a verejnú kanalizáciu s ČOV. Pozemky sú prístupné po miestnej spevnenej komunikácii. V mieste je vyrovnaný záujem o kúpu nehnuteľností

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
266/1	zastavané plochy a nádvoria	4295	4295,00	1/1	4295,00
266/16	zastavané plochy a nádvoria	18	18,00	1/1	18,00
266/17	zastavané plochy a nádvoria	18	18,00	1/1	18,00
266/30	zastavané plochy a nádvoria	38	38,00	1/1	38,00

266/31	zastavané plochy a nádvoría	697	697,00	1/2	348,50
Spolu výmera			5 066,00		4 717,50

Obec: Nováky
Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 3,32 \text{ Eur/m}^2$

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_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	6. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,70
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 2,70 * 1,00$	4,6332
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ Eur/m}^2 * 4,6332$	15,38 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 5 066,00 \text{ m}^2 * 15,38 \text{ Eur/m}^2$	77 915,08 Eur

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur]	Spoluvlastnícky podiel	Všeobecná hodnota podielu na pozemku [Eur]
parc. č. 266/1	66 057,10	1/1	66 057,10
parc. č. 266/16	276,84	1/1	276,84
parc. č. 266/17	276,84	1/1	276,84
parc. č. 266/30	584,44	1/1	584,44
parc. č. 266/31	10 719,86	1/2	5 359,93
Spolu	77 915,08		72 555,15

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností :

Stavby – Internát SOU chem. súp.č. 378 na pozemku C-KN parc. č. 266/1 s príslušenstvom a Pozemky – registra C-KN parc.č. 266/1, 266/16, 266/17, 266/30 zapísané na LV č. 6004, a parc. č. 266/31 zapísaná na LV.č. 4286 predmetom ohodnotenia je v spoluvlastnícky podiel 1/2 pozemky sú v katastrálnom území Nováky, obec Nováky, okres Prievidza.

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 24.07.2018, 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 pohnutkou.

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

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou spoluvlastníckeho podielu: 158 774,28 Eur

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie spoluvlastníckeho podielu: 72 555,15 Eur

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [Eur]	Spoluvl . podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [Eur]
Stavby			
Internát SOŠ Nováky	147 027,06	1/1	147 027,06
Sklad na parc. číslo 266/1	1 639,39	1/1	1 639,39
Plot a plotové vrátka	7 981,58	1/1	7 981,58
Prípojka plynu	225,56	1/1	225,56
Vonkajšie schody	134,68	1/1	134,68
Prístupová komunikácia	1 766,01	1/1	1 766,01
Pozemky			
Pozemky SOŠ Nováky - parc. č. 266/1 (4 295 m ²)	66 057,10	1/1	66 057,10
Pozemky SOŠ Nováky - parc. č. 266/16 (18 m ²)	276,84	1/1	276,84
Pozemky SOŠ Nováky - parc. č. 266/17 (18 m ²)	276,84	1/1	276,84
Pozemky SOŠ Nováky - parc. č. 266/30 (38 m ²)	584,44	1/1	584,44
Pozemky SOŠ Nováky - parc. č. 266/31 (348,5 m ²)	10 719,86	1/2	5 359,93
Spolu VŠH			231 329,43
Zaokrúhlená VŠH spolu			231 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 231 000,00 Eur

Slovom: Dvestotridsaťjedentisíc Eur

V Prievidzi 09 augusta 2018

Ing. Anna Žiaková

IV. PRÍLOHY

Objednávka č 1800207 zo dňa 09.07.2018.

Výpis z listu vlastníctva č. 6004, zo dňa 11.7.2018 (www.katasterportal)

Výpis z listu vlastníctva č. 4286, zo dňa 11.7.2018 (www.katasterportal)

Kópia z katastrálnej mapy, v k.ú. Nováky, zo dňa 11.7.2018 (www.katasterportal)

Rozhodnutie – povolenie NCHZ – Domov mládeže zo dňa 2.6.1957, ONV Prievidza (zo ZP č. 62/2007)- 2 listy

Pôdorys a rez Internát SOU chem.- 2 listy

Pôdorys 1. NP časť 1 – pôvodná PD

Pôdorys 1. PP časť 1 - pôvodná PD

Pôdorys 1. NP časť 2 – pôvodná PD

Rez – pôvodná PD

Ponuky realitných kancelárií pozemky

Fotodokumentácia exteriéru a interiéru stavby- 2listy

Prílohy spolu - 12 príloh, listov15



HALO reality - Predaj, pozemky 8690 m2 ...

Nováky, okres Prievidza

Pozemok pre rod. domy • 8690 m²

Ponúkame na predaj pozemok s rozlohou 8690 m² v katastr...



24. 07. 2018

Pozemok pre rod. domy Nováky predaj

121 660 €

1

14eur/m²



Pozemok - Novákoch 1 877 m²

Nováky, okres Prievidza

Komerčná zóna • 1877 m²

Ponúkame vám na predaj investičný pozemok o rozlohe 187...



29. 07. 2018

Komerčná zóna Nováky predaj

21 €



Orná pôda na predaj Nováky - 5900m²

Nováky, okres Prievidza

Orná pôda • 5900 m²

RH reality vám ponúka EXKLUZÍVNE na predaj pozemky - or...



21. 05. 2018

Orná pôda Nováky predaj

50 000 €

8,50 eur/m²



HALO reality - Predaj, pozemky 8690 m2 ...

📍 Nováky, okres Prievidza

🏠 Pozemok pre rod. domy • 8690 m²

Ponúkame na predaj pozemok s rozlohou 8690 m² v katastr...



24. 07. 2018

Pozemok pre rod. domy Nováky predaj

121 660 €

14eur/m²



Pozemok - Novákoch 1 877 m2

📍 Nováky, okres Prievidza

🏠 Komerčná zóna • 1877 m²

Ponúkame vám na predaj investičný pozemok o rozlohe 187...



29. 07. 2018

Komerčná zóna Nováky predaj

21 €



Orná pôda na predaj Nováky - 5900m2

📍 Nováky, okres Prievidza

🏠 Orná pôda • 5900 m²

RH reality vám ponúka EXKLUZÍVNE na predaj pozemky - or...



21. 05. 2018

Orná pôda Nováky predaj

50 000 €

8,50 eur/m²

Fotodokumentácia



Pohľad na internát



Pohľad na jedáleň a prístavbu skladu



Sklad

Prístupová cesta



Objekt jedálne zvnútra



Obejkt internátu zvnútra



kotolňa

Zatekanie do objektu 3NP



Strop na 2NP



Meranie elektriky v objekte

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala 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 68/2018.

Ing. Anna Žiaková
znalec