

Znalec:

Ing. Anna Žiaková, Lazany, Prielozky 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

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

Číslo spisu (objednávky): 1900204

ZNALECKÝ POSUDOK

Číslo 62 /2019

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

Stavby – Budova súp. číslo 2712 s príslušenstvom na parc.č. 801/31 a pozemky registra KNC parc.č. 801/31 a parc.č. 801/32, zapísané na LV č. 882, katastrálne územie Záblatie, obec Trenčín, okres Trenčín, posudok vyhotovený za účelom prevodu nehnuteľného majetku.

Počet listov (z toho príloh):39 (14)

Počet odovzdaných vyhotovení:

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti:

Stavby – Budova súp. číslo 2712 s príslušenstvom na parc.č. 801/31 a pozemky registra KNC parc.č. 801/31 a parc.č. 801/32, zapísané na LV č. 882, katastrálne územie Záblatie, obec Trenčín, okres Trenčín, posudok vyhotovený za účelom prevodu nehnuteľného majetku.

2. Dátum vyžiadania posudku: 03.07.2019

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):
22.07.2019

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 22.07.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

Objednávka zo dňa 03.07.2019

Inventárna karta budovy

Kolaudačné rozhodnutie – Plynová kotolňa, Mesto Trenčín zo dňa 30.5.2014

Čiastočná projektová dokumentácia

5.2 Získané znalcom :

Výpis z listu vlastníctva č.882 zo dňa 15.07.2019 www.katasterportal.sk

Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 22.7.2019 www.katasterportal.sk

Obhliadka nehnuteľnosti

Zameranie a zakreslenie skutkového stavu domu

Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

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

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. 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

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 Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota 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 neprímeranou pohádzkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrtrok 2018.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),

Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),

Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),

Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),

Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ žiada ohodnotiť aj vlastnícky nepodložené stavby.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Príloha č. 3 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 je možné, pretože stavba je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, preto 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 rodinného domu je vytvorený po podlažiach 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 platných pre 1. štvrtrok 2019.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$V\check{S}H_S = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

- HV – výnosová hodnota stavieb [€],
- TH – technická hodnota stavieb [€],
- a – váha výnosovej hodnoty [-],
- b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí: $a > b$.

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_S = M \cdot V\check{S}H_{Mj} \quad [€]$$

kde

- M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
- $V\check{S}H_{Mj}$ – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania:

- a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Na výpočet VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie .

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M * (VH_{Mj} * k_{PD}) \quad [€],$$

- kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),
- VH_{Mj} – východisková hodnota na 1 m² pozemku
- k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

V \dot{S} H_{MJ} - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávanía:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. **882 k.ú. Záblatie**.

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č. 801/31 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1090 m²

parc.č. 801/32 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 615 m²

Stavby

Budova súp.č. 2712 na p.č. 801/31

B. Vlastníci:

1 Trenčiansky samosprávny kraj, K dolnej stanici 7282/20A, Trenčín, PSČ 911 01 SR

Správca

2 Stredná odborná škola stavebná Emila Beluša, Staničná 4, Trenčín, PSČ 911 05, SR

K vlastníkovi č. 1 je pod poradovým č. 2 správa na všetky nehnuteľnosti tohto listu vlastníctva

R 479/09 - Zmena názvu správcu.

C. Ďarchy:

Bez zápisu

Iné údaje:

R 800/07 zmena správcu

K vlastníkovi č. 1 je pod poradovým č. 2 správa na všetky nehnuteľnosti tohto listu vlastníctva

R 479/09 - Zmena názvu správcu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 22.07.2019 za účasti vlastníka

Zameranie vykonané dňa 22.07.2019.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 22.07.2019.

d) Technická dokumentácia:

Technická dokumentácia ohodnocovaných nehnuteľností bola poskytnutá. Dispozičné riešenie ohodnocovanej nehnuteľnosti je v súlade s priloženou prílohou znaleckého posudku- pôdorysmi stavby . Ohodnocovaná nehnuteľnosť – Budova je zapísaná na LV a je zakreslená na katastrálnej mape Prístavba prístrešku nie je zakreslená v KKM ani zapísaná na LV .

K stavbe boli poskytnuté doklady resp. rozhodnutia príslušného stavebného úradu.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra.

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

Pozemky zapísané na LV č. 882:

Pozemok reg. C-KN parc.č. 801/31 –katastrálne územie Záblatie

Pozemok reg. C-KN parc.č. 801/32 –katastrálne územie Záblatie

Stavby zapísané na LV č. 882:

Budova súp.č. 2712 na p.č. 801/31

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

Nie sú.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Budova

Stavebno-technický popis

Budova súp.č. 2712 na parc.č. 801/31 sa nachádza v krajskom meste Trenčín, v priemyselnej časti v katastrálnom území Záblatie. Prístup je z miestnej asfaltovej komunikácie ulica Brnianska . Stavba Budova je samostatne stojaci objekt, zastrešený plochou strechou, s tromi nadzemnými podlažiami. Jedná sa o montovanú konštrukciu. Pôvodná stavba bola daná do užívania v roku 1985(vid'. príloha inventárna karta) ako výchovno vzdelávacie zariadenie pre praktické a teoretické vyučovanie pre žiakov strednej odbornej školy – dielne a odborné učebne . V súčasnej dobe sú priestory nevyužívané , časti 1NP sú prenajaté . Na časti budovy schodiska je viditeľná prasklina (znútra aj z vonku) po celej fasáde) a v poslednom podlaží schodiska sú viditeľné zatekania(rozsah poškodenia nie je možné stanoviť) , predpokladám porušenie časť strešnej krytiny. Objekt mal v roku 2014 rekonštruovanú plynová kotolňu podľa kolaudačného rozhodnutia Mesta Trenčín (vid' príloha posudku) .

Stavba súpisné číslo 2712 je zakreslená v KKM a zapísaná na LV č. 882.

Stavebno-konštrukčné riešenie:

Nosná konštrukcia objektu je prefabrikovaná montovaná konštrukcia SPÚO –ZIPP v modulovej skladbe 9,6 x 12 m s konštrukčnou výškou 3,9m.

Stropnú konštrukciu tvoria predpäté stropné panely PPD 72 o rozpore 12 m.

Objekt je založený na základových pätkách o rozmeroch 3,0 x 3,0 x 1,7 m .

Opláštenie objektu je murovaním zo siporexových tvárnic hr. 40 cm,

Priečky sú murované z tehál CDM a copilitové.

Strecha je jednoplášťová s nevetranou vzduchovou medzerou, rovná.

Strešná krytina natavované asfaltové pásy .

Komunikačné veže (2x schodisko) murované, dilatačne oddelené od ostatného objektu.

Vnútorne omietky sú vápenné.

Opotrebenie som vypočítala lineárnou metódou vzhľadom k tomu, že na objekte bola zrekonštruovaná len kotolňa (2014) ostatné prvky krátkodobej a dlhodobej životnosti neboli rekonštruované .

Objekt nebol v čase obhliadky využívaný - užívania schopný je s čiastočnou rekonštrukciou priestorov .

Objekt je napojený na verejný vodovod vo vodomernej šachte na pozemku zadávateľa

Na verejnú kanalizáciu v šachte pred objektom

Na plyn , plynomer osadený pred objektom na pozemku zadávateľa

Na verejný rozvod elektrickej energie (TS v objekte)

Stavba sa nachádza v krajskom meste Trenčín, v priemyselnej časti mesta , s dobrou dostupnosťou do centra mesta do 15 min autom , v oblasti s nižším dopytom a ponukou o kúpu tohto typu nehnuteľností tejto lokality.

Dispozičné riešenie objektu:

1. NP: vstupná hala, vrátnica, kotolňa, TS, sklady, dielne, výťah, schodište
2. NP: vestibul, sociálne zariadenia, šatne, dielne, učebňa
3. NP: vestibul, sociálne zariadenia, šatne, zborovňa, učebne, dielne, kabinety

Zastavaná plocha: 1018,58 m²

Obstavaný priestor stavby celkom	13 492,53
---	------------------

ZATRIEDENIE STAVBY**JKSO:** 801 34 budovy učební (tried) odborných škôl**KS:** 1263 Školy, univerzity a budovy na vzdelávanie**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
0,2*(12*7,8+13,2*7,8+18,0*13,2+20,5*25,2)+0,2*(4,4*7,8)+0,2*(7,7*4,35)	203,72
Vrchná stavba	
12,20*(12*7,8+13,2*7,8+18,0*13,2+20,5*25,2)+14,10*(4,4*7,8)+14,10*(7,7*4,35)	12 555,46
Zastrešenie	
0,7*(12*7,8+13,2*7,8+18,0*13,2+20,5*25,2)+1,0*(4,4*7,8)+1,0*(7,7*4,35)	733,35
Obstavaný priestor stavby celkom	13 492,53

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Rozpočtový ukazovateľ:** RU = 2 375 / 30,1260 = 78,84 Eur/m³**Koeficient konštrukcie:** k_K = 0,993 (montovaná z dielcov betónových tyčových)**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	(12*7,8+13,2*7,8+18,0*13,2+20,5*25,2)+(4,4*7,8)+(7,7*4,35)	1018,58	Rep. r.	(3,8*(12*7,8+13,2*7,8+18,0*13,2+20,5*25,2)+3,8*(4,4*7,8)+3,8*(7,7*4,35))/((12*7,8+13,2*7,8+18,0*13,2+20,5*25,2)+(4,4*7,8)+(7,7*4,35))	3,8
Nadzemné	2	(12*7,8+13,2*7,8+18,0*13,2+20,5*25,2)+(4,4*7,8)+(7,7*4,35)	1018,58	Rep. r.	(3,9*(12*7,8+13,2*7,8+18,0*13,2+20,5*25,2)+3,9*(4,4*7,8)+3,9*(7,7*4,35))/((12*7,8+13,2*7,8+18,0*13,2+20,5*25,2)+(4,4*7,8)+(7,7*4,35))	3,9
Nadzemné	3	(12*7,8+13,2*7,8+18,0*13,2+20,5*25,2)+(4,4*7,8)+(7,7*4,35)	1018,58	Rep. r.	(3,9*(12*7,8+13,2*7,8+18,0*13,2+20,5*25,2)+3,9*(4,4*7,8)+3,9*(7,7*4,35))/((12*7,8+13,2*7,8+18,0*13,2+20,5*25,2)+(4,4*7,8)+(7,7*4,35))	3,9
Nadzemné	4	(4,4*7,8)+(7,7*4,35)	67,82	Rep. r.	((4,4*7,8)*2,6+(7,7*4,35)*2,6)/((4,4*7,8)+(7,7*4,35))	2,6

Priemerná zastavaná plocha: (1018,58 + 1018,58 + 1018,58 + 67,82) / 4 = 780,89 m²**Priemerná výška podlaží:** (1018,58 * 3,8 + 1018,58 * 3,9 + 1018,58 * 3,9 + 67,82 * 2,6) / (1018,58 + 1018,58 + 1018,58 + 67,82) = 3,84 m**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:** k_{ZP} = 0,92 + (24 / 780,89) = 0,9507**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:** k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,84) = 0,8469**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	8,74
2	Zvislé konštrukcie	19,00	0,80	15,20	18,96
3	Stropy	11,00	0,90	9,90	12,36
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,80	4,80	5,99
5	Krytina strechy	2,00	0,80	1,60	2,00
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,70	0,70	0,87

7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,80	5,60	6,99
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	3,00
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,80	1,60	2,00
10	Schody	3,00	0,80	2,40	3,00
11	Dvere	3,00	0,80	2,40	3,00
12	Vráta	0,00	0,80	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,80	4,00	4,99
14	Povrchy podláh	2,00	0,80	1,60	2,00
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,99
16	Elektroinštalácia	5,00	0,80	4,00	4,99
17	Bleskozvod	1,00	0,80	0,80	1,00
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,80	1,60	2,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,80	1,60	2,00
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,25
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,50
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,20	0,40	0,50
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,60	1,80	2,25
24	Výťahy	1,00	0,70	0,70	0,87
25	Ostatné	6,00	0,50	3,00	3,75
	Spolu	100,00		80,10	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 80,10 / 100 = 0,8010$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,535$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,02$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 78,84 \text{ Eur}/\text{m}^3 * 2,535 * 0,8010 * 0,9507 * 0,8469 * 0,993 *$$

1,02

$$VH = 130,5516 \text{ Eur}/\text{m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Budova súp.č. 2712	1985	34	56	90	37,78	62,22

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$130,5516 \text{ Eur}/\text{m}^3 * 13492,53 \text{ m}^3$	1 761 471,38
Technická hodnota	62,22 % z 1 761 471,38 Eur	1 095 987,49

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Prístrešok

Prístrešok postavený predpokladám v roku 2010, umiestnený na pozemku p.č. 801/177 ktorý je zapísaný na iného vlastníka LV č. 80 k.ú.Záblatie

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne

KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy

KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2010	7*4,2	29,4	18/29,4=0,612

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použiteľnom 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
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhl'adu	205
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.b plechová z hliníka	890
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.2 z hliníkového plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	145
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	2225

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$k_{CU} = 2,535$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 1,02$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(2225 + 0 * 0,612)/30,1260$	73,86

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2010	9	51	60	15,00	85,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$73,86 \text{ Eur/m}^2 * 29,40 \text{ m}^2 * 2,535 * 1,02$	5 614,81
Technická hodnota	85,00% z 5 614,81	4 772,59

2.2.2 Oplotenie

Oplotenie zrealizované v roku 1985 , bolo súčasťou stavby , oplotenie je v súčasnej dobe umiestnené na cudzom pozemku iného vlastníka p.č. 801/177 zapísaná na LV č. 80 k.ú.Záblatie.

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	49,00m	700	23,24 Eur/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	49,00m	926	30,74 Eur/m
	Spolu:			53,98 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	68,60m ²	755	25,06 Eur/m
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 Eur/ks

Dĺžka plotu: 49 m

Pohľadová plocha výplne: $49 \cdot 1,4 = 68,60 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,535$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie	1985	34	36	70	48,57	51,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(49,00 \text{ m} \cdot 53,98 \text{ Eur/m} + 68,60 \text{ m}^2 \cdot 25,06 \text{ Eur/m}^2 + 1 \text{ ks} \cdot 129,12 \text{ Eur/ks}) \cdot 2,535 \cdot 1,02$	11 618,21
Technická hodnota	51,43 % z 11 618,21 Eur	5 975,25

2.2.3 Prípojka vody

Prípojka vody bola zrealizovaná v roku 1985, celková dĺžka cca 8m, predpokladaná životnosť vzhľadom ku konštrukcii je 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod

Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)

Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocelové potrubie

Položka: 1.2.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1800/30,1260 = 59,75 \text{ Eur/bm}$

Počet merných jednotiek: 8 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,535$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	1985	34	26	60	56,67	43,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} \cdot 59,75 \text{ Eur/bm} \cdot 2,535 \cdot 1,02$	1 235,96
Technická hodnota	43,33 % z 1 235,96 Eur	535,54

2.2.4 Vodomerná šachta

Prípojka vody ukončená vo vodomernej šachte z roku 1985 na p.č. 801/32 k.ú.Záblatie, predpokladaná životnosť vzhľadom ku konštrukcii je 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod

Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)

Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)

Položka: 1.5.a) betónová, ocelový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$

Počet merných jednotiek: $1,6 \cdot 1,5 \cdot 1,5 = 3,6 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,535$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	1985	34	26	60	56,67	43,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	3,6 m ³ OP * 254,27 Eur/m ³ OP * 2,535 * 1,02	2 366,88
Technická hodnota	43,33 % z 2 366,88 Eur	1 025,57

2.2.5 Kanalizácia splašková

Prípojka kanalizácie bola vybudovaná v roku 1985 ukončená v šachte, plastové potrubie, celková dĺžka prípojky je cca 1 bm, predpokladaná životnosť vzhľadom ku konštrukcii je 70 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.d) Prípojka kanalizácie DN 300 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1630/30,1260 = 54,11$ Eur/bm

Počet merných jednotiek: 1 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,535$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizácia splašková	1985	34	36	70	48,57	51,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	1 bm * 54,11 Eur/bm * 2,535 * 1,02	139,91
Technická hodnota	51,43 % z 139,91 Eur	71,96

2.2.6 Kanalizácia dažďová

Prípojka kanalizácie bola vybudovaná v roku 1985 ukončená v šachte, plastové potrubie, celková dĺžka prípojky je cca 1 bm, predpokladaná životnosť vzhľadom ku konštrukcii je 70 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.c) Prípojka kanalizácie DN 200 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1010/30,1260 = 33,53$ Eur/bm

Počet merných jednotiek: 1 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,535$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizácia dažďová	1985	34	36	70	48,57	51,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	1 bm * 33,53 Eur/bm * 2,535 * 1,02	86,70
Technická hodnota	51,43 % z 86,70 Eur	44,59

2.2.7 Kanalizačná šachta

Prípojka kanalizácie splaškovej a dažďovej je ukončená v šachte ktorá bola vybudovaná v roku 1985 predpokladaná životnosť vzhľadom ku konštrukcii je 70 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY**Kód JKSO:** 827 2 Kanalizácia**Kód KS:** 2223 Miestne kanalizácie**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ****Kategória:** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)**Bod:** 2.4. Kanalizačné šachty**Položka:** 2.4.a) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 2,0 m pre potrubie DN 200 - 300**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** 9150/30,1260 = 303,72 Eur/Ks**Počet merných jednotiek:** 1 Ks**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 2,535$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 1,02$ **TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná šachta	1985	34	36	70	48,57	51,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	1 Ks * 303,72 Eur/Ks * 2,535 * 1,02	785,33
Technická hodnota	51,43 % z 785,33 Eur	403,90

2.2.8 Prípojka plynu

Prípojka plynu bola vybudovaná v roku 2014 s meraním na pozemku p.č. 801/32 k.ú.Záblatie , celková dĺžka prípojky je cca 12 bm, predpokladaná životnosť vzhľadom ku konštrukcii je 70 rokov.

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:** 12 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 2,535$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 1,02$ **TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu	2014	5	55	60	8,33	91,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	12 bm * 15,27 Eur/bm * 2,535 * 1,02	473,80
Technická hodnota	91,67 % z 473,80 Eur	434,33

2.2.9 Spevnené plochy

Spevnené plochy na p.č. 801/32 k.ú.Záblatie sú betónové na štrkovom podklade umiestnené od cesty Brnianskej - tvoria vjazd ku objektu a parkovacie miesta pri objekte .

ZATRIEDENIE STAVBY**Kód JKSO:** 822 2,5 Spevnené plochy**Kód KS:** 2112 Miestne komunikácie**Kód KS2:** 2111 Cestné komunikácie**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ****Kategória:** 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)**Bod:** 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu**Položka:** 8.2.a) Do hrúbky 100 mm**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** 260/30,1260 = 8,63 Eur/m² ZP

Počet merných jednotiek: 313 m² ZP
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,535$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	1985	34	36	70	48,57	51,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	313 m ² ZP * 8,63 Eur/m ² ZP * 2,535 * 1,02	6 984,47
Technická hodnota	51,43 % z 6 984,47 Eur	3 592,11

2.2.10 Vonkajšie predložené schody 3x

Vonkajšie predložené schody sú pri objektoch schodísk 1x z prednej časti – hlavný vstup na p.č. 801/32 a 2x zo zadnej časti – zadného schodiska(z toho 1 x schodisko na p.č. 801/31 a 1x schodisko na p.č. 801/177 k.ú.

Záblatie , pozemok zapísaný na iného vlastníka LV .č. 80 k.ú.Záblatie .

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: 10.8. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 760/30,1260 = 25,23 Eur/bm stupňa

Počet merných jednotiek: 6,6*1,5+4,4*3+4,35*3 = 36,15 bm stupňa

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,535$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie predložené schody 3x	1985	34	36	70	48,57	51,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	36,15 bm stupňa * 25,23 Eur/bm stupňa * 2,535 * 1,02	2 358,33
Technická hodnota	51,43 % z 2 358,33 Eur	1 212,89

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Budova súp.č. 2712	1 761 471,38	1 095 987,49
Prístrešok	5 614,81	4 772,59
Oplotenie	11 618,21	5 975,25
Prípojka vody	1 235,96	535,54
Vodomerná šachta	2 366,88	1 025,57
Kanalizácia splašková	139,91	71,96
Kanalizácia dažďová	86,70	44,59
Kanalizačná šachta	785,33	403,90
Prípojka plynu	473,80	434,33
Spevnené plochy	6 984,47	3 592,11
Vonkajšie predložené schody 3x	2 358,33	1 212,89
Celkom:	1 793 135,78	1 114 056,22

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Veľkosť a význam sídla: Trenčín sa nachádza v západnej časti Slovenska, je prirodzeným geografickým centrom stredného Považia. Hlavným tokom v meste je rieka Váh. Mesto je vzdialené približne 120 km severovýchodne od hlavného mesta Slovenska – [Bratislavy](#). Vďaka strategicky výhodnej polohe miesta tu bol vybudovaný [Trenčiansky hrad](#). Aj v súčasnosti je Trenčín významným centrom obchodu, hospodárstva, kultúry a športu. Svoje sídla a pobočky tu majú mnohé inštitúcie a spoločnosti. Dlhoročnú tradíciu v meste majú výstavy a veľtrhy, mesto je známe i ako mesto módy.

Podľa Štatistického úradu SR je Trenčín 8. najväčším slovenským mestom podľa počtu obyvateľov. Z hľadiska administratívneho členenia Slovenskej republiky je správnym centrom Trenčianskeho kraja, ktorý tvorí 9 okresov: Bánovce nad Bebravou, Ilava, Myjava, Nové Mesto nad Váhom, Partizánske, Považská Bystrica, Prievidza, Púchov a samotný Trenčín.

Poloha vzhľadom k centru: priemyselná časť mesta obce – s dobrou vzdialenosťou do centra mesta autom do 15 min

Dostupnosť: po spevnenej komunikácii, pozemok rovinatý

Vybavenie infraštruktúrou: voda, elektro, kanalizácia, plyn+ ostatné siete

Tvar areálu: pozemok pravidelný

Možnosť rozvoja: v danej lokalite sú objekty služieb, priemyselné objekty, sídla firiem..



b) Analýza využitia nehnuteľností

Stavba je v súčasnej dobe nie je využívaná a je mimo oblasti ohrozenej povodňami. Objekt je sčasti prenajímaný s kombinovanou metódou je možné uvažovať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou

V danej lokalite boli zistené riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti.

Riziká zo stavebno technickej časti - stavba má v časti schodiska zo zadnej strany puklinu v nosnej stene rozsah porušenie nie je známy , a je badateľné na niektorých miestach v poslednom podlaží schodiska vlnutie na strope , predpoklad porušenie strešnej krytiny , rozsah nie je známy. Ostatné vizuálne porušenia väčšieho rozsahu som neevidovala . Zároveň pozemok zo zadnej časti (p.č. 801/177) je vedený na iného vlastníka až po stavbu na p.č. 801/31 k.ú.Záblatie)



3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený súlade s Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb vydananej USI ŽU v Žiline. Vzhľadom na – veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých materiálov, kvalitu prevedenia, dopyt po obdobných nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom predajnosti 0,35 vzhľadom k typu nehnuteľnosti, infraštruktúre, dostupnosť do centra, ku konštrukciám, k možnosti parkovania k prislúchajúcej k budove a vzhľadom k opotrebeniu.

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 nižší	IV.	0,193	13	2,51
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce	IV.	0,193	30	5,79
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti				
	nehuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,350	8	2,80
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	0,700	7	4,90
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 mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,050	9	9,45
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	malá hustota obyvateľstva	I.	1,050	6	6,30
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,350	5	1,75
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,050	6	6,30
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, káblová televízia	I.	1,050	7	7,35
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	1,050	7	7,35
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola,	I.	1,050	10	10,50

	nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,035	8	0,28
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				
	bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,350	4	1,40
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,350	20	7,00
	Spolu			180	85,47

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 85,47 / 180$	0,475
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 1\ 114\ 056,22 \text{ Eur} * 0,475$	529 176,70 Eur

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

Predmetom ohodnotenia sú pozemky parc.č. 801/31 o výmere 1090 m² vedený ako zastavaná plocha, ktorý je zastavaný ohodnocovanou nehnuteľnosťou súp. č. 2712, a parc.č. 801/32 o výmere 615 m² vedený ako zastavaná plocha je prístupová komunikácia parkovisko a zeleň, pozemky sú v zastavanom území mesta Trenčín, v rovinnom teréne, prístup po asfaltovej komunikácii. V okolí sú prevažne zastavané pozemky priemyselnými alebo administratívnymi budovami, pozemok je napojený na všetky dostupné inžinierske siete. Pozemky sú v lokalite so zvýšeným záujmom o kúpu tohto typu nehnuteľností, v lukratívnej časti v mestskej časti Záblatie, vzhľadom na lokalitu stanovujem jednotkovú cenu pozemkov na 49,20 EUR/m² vzhľadom na využitie pozemkov v lokalite. Negatívne účinky na pozemok pri obhliadke neboli zistené.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
801/31	zastavané plochy a nádvoria	1090	1090,00	1/1	1090,00
801/32	zastavané plochy a nádvoria	615	615,00	1/1	615,00
Spolu výmera					1 705,00

Obec: Trenčín

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 26,56 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	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,	0,95

	- nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,00
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	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 0,95 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	1,8525
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ Eur/m}^2 * 1,8525$	49,20 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1\ 705,00 \text{ m}^2 * 49,20 \text{ Eur/m}^2$	83 886,00 Eur

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur]
parcela č. 801/31	$1\ 090,00 \text{ m}^2 * 49,20 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	53 628,00
parcela č. 801/32	$615,00 \text{ m}^2 * 49,20 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	30 258,00
Spolu		83 886,00

III. ZÁVER

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: **Stavby - Budova súp. číslo 2712 s príslušenstvom na parc.č. 801/31 a pozemky registra KNC parc.č. 801/31 a parc.č. 801/32, zapísané na LV č. 882, katastrálne územie Záblatie, obec Trenčín, okres Trenčín, posudok vyhotovený za účelom prevodu nehnuteľného majetku.**

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov, o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 22.07.2019, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

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

1. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Budova súp.č. 2712	520 594,05
Prístrešok	2 266,98
Oplotenie	2 838,24
Prípojka vody	254,38
Vodomerná šachta	487,15
Kanalizácia splašková	34,18
Kanalizácia dažďová	21,18
Kanalizačná šachta	191,85
Prípojka plynu	206,31
Spevnené plochy	1 706,25

Vonkajšie predložené schody 3x	576,12
Pozemky	
Pozemky k.ú.Záblatie - parc. č. 801/31 (1 090 m ²)	53 628,00
Pozemky k.ú.Záblatie - parc. č. 801/32 (615 m ²)	30 258,00
Všeobecná hodnota celkom	613 062,70
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	613 000,00

Slovom: Šesťstotrinásťtisíc Eur

Záver: Vek stavby som určila podľa inventárnej karty školy (vid' príloha) výpočet opotrebenia som robila lineárnou metódou , VŠH som vypočítala metódou polohovej diferenciacie a metódu kombinovanú som nepoužila vzhľadom k zápornému výsledku v rozdielne výnosov a nákladov .

V Prievidzi 12. Augusta 2019

Ing. Anna Žiaková

IV. PRÍLOHY

Objednávka zo dňa 03.07.2019

Výpis z listu vlastníctva č. 882 zo dňa 15.07.2019 www.katasterportal.sk

Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Záblatie, zo dňa 22.7..2019 www.katasterportal.sk

Vek stavby – inventárna karta objektu -3 listy

Kolaudačné rozhodnutie z roku 2014 vydalo Mesto Trenčín – 2 listy

Vonkajšie rozmery objektu

Situácia z pôvodnej PD

Pôdorys 1 NP z pôvodnej PD

Pôdorys 2 NP z pôvodnej PD

Pôdorys 3 NP z pôvodnej PD

Rez C-C z pôvodnej PD











Rez B-B z pôvodnej PD

Pohľady z pôvodnej PD

Fotodokumentácia exteriéru a interiéru stavby -4 listy

Spolu 14 príloh 20 listov

Fotodokumentácia

	
<p>Pohľady 6x</p>	
	
	
<p>Pohľady 3x</p>	
	
<p>1NP</p>	
	

	
	
Schody zadné do 2NP	Trafostanica 2x
	
	
	Kotolňa 2x
	
2NP- 9x	Schody do 2NP hlavný vstup



Schody do 3NP+ 3NP 6x

			
			schody zadné
	zatečenie		strojovňa výtahu
	strecha		plynomer
	objekt z boku		puklina na zadnom schodisku
	vodoměr		