

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

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

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

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

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č. 1800310 z 01. októbra 2018

ZNALECKÝ POSUDOK

znalecký úkon číslo 112 /2018

Vo veci:

stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pre účel prevodu nehnuteľnosti
Telocvičňa súp. č. 241 s príslušenstvom na parcele č. 183/8 v registri C-KN
Pozemky parcelné č. 183/8, 183/64 v registri C-KN
ulica Majerská
katastrálne územie Lednické Rovne, obec Lednické Rovne, okres Púchov.

Počet listov (z toho príloh): **34** strán formátu A4 (16 strán formátu A4)

Počet vyhotovení: **4 + 1** x v elektronickej forme

Počet odovzdaných vyhotovení: **3 + 1** x v elektronickej forme

I. ÚVOD

1. ÚLOHA ZNALCA:

Stanoviť všeobecnú hodnotu

- telocvične súpisné číslo 241 s príslušenstvom na parcele č. 183/8 registra C-KN podľa LV č. 694
- pozemkov parcely č. 183/8 a 183/64 registra C-KN podľa LV č. 694 v k. ú. Lednické Rovne, obec Lednické Rovne, okres Púchov

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

- pre účel prevodu nehnuteľnosti

3. ROZHODUJÚCE DÁTUMY :

Dátum vyžiadania posudku, dátum uznesenia, objednávky :	01.10.2018
Dátum miestneho šetrenia :	16.10.2018
Dátum rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu:	16.10.2018
Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:	16.10.2018

4. PODKLADY NA VYPRACOVANIE ZNALECKÉHO POSUDKU:

4.1 DODANÉ ZADÁVATEĽOM:

1. Objednávka č. 1800310 zo dňa 01.10.2018
2. Pasport objektu telocvične s projektovou dokumentáciou - zameranie skutkového stavu z roku 1992 vyhotovený DRUPRO Bratislava
3. Technická správa rekonštrukcie vykurovania s projektovou dokumentáciou vypracovanou PIO Texing z roku 2010.

4.2 ZÍSKANÉ ZNALCOM:

1. Výpis z listu vlastníctva číslo 694 k. ú. Lednické Rovne zo dňa 29.10.2018 vytvorený cez kataster portál
2. Informatívna kópia z mapy parc. č. 183/8 a 183/64 registra C-KN zo dňa 29.10.2018 vytvorená cez kataster portál
3. Doklad o veku stavby
4. Kópia z katastrálnej mapy s vyznačeným oceňovaným pozemkom vytvorená cez kataster portál
5. Obhliadka nehnuteľnosti.
6. Foto dokumentácia posudzovanej nehnuteľnosti.
7. Údaje z internetu (mapy širších vzťahov).

5. POUŽITÝ PRÁVNÝ PREDPIS:

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

6. ĎALŠIE POUŽITÉ PRÁVNE PREDPISY A LITERATÚRA.

- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z. z. , ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam

- Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy.
- Vyhláška č. 323/2010 Z. z. , ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Indexy cien stavebných prác, materiálov a výrobkov spotrebovávaných v stavebníctve SR, Štatistický úrad SR

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a.) Definícia pojmov

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

b.) Definícia použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele 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.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda
- Metóda polohovej diferenciacie

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda
- Metóda polohovej diferenciacie

8. OSOBITNÉ POŽIADAVKY OBJEDNÁVATEĽA :

- Neboli vznesené.

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:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Kombinovaná a porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícké a evidenčné údaje :List vlastníctva číslo : **694**

Okres : Púchov

Obec : Lednické Rovne

Katastrálne územie : Lednické Rovne

Miesto nehnuteľnosti: ulica Majerská

Dátum vyhotovenia LV: 29.10.2018 s údajmi platnými ku dňu 26.10.2018 - 18.00 h

Časť A. MAJETKOVÁ PODSTATA**PARCELY registra C - KN**

<i>parcelné číslo</i>	<i>Výmera v m2</i>	<i>druh pozemku</i>	<i>spôsob využitia</i>	<i>Umiestnenie pozemku</i>
183/ 8	402,0	Zastavané plochy a nádvoria	16	1
183/ 64	195,0	Zastavané plochy a nádvoria	16	1

Legenda:

Spôsob využitia pozemku:

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

Umiestnenie pozemku :

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

STAVBY

<i>súpisné číslo</i>	<i>na parcele č.</i>	<i>druh stavby</i>	<i>popis stavby</i>	<i>Umiestnenie stavby</i>
241	183/ 8	19	telocvičňa	1

Legenda:

Druh stavby:

19 - Budova pre šport a rekreačné služby

Kód umiestnenia stavby :

1 - Stavba je postavená na zemskom povrchu

Časť B. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Účastník právneho vzťahu :

Vlastník

<i>Porad.číslo</i>	<i>Meno a priezvisko</i>	<i>Adresa</i>	<i>Spoluvlast. podiel</i>
2	Trenčiansky samosprávny kraj	K dolnej stanici 7282/20A 911 01 Trenčín	1 / 1

Účastník právneho vzťahu :

Správca

<i>Porad.číslo</i>	<i>Meno a priezvisko</i>	<i>Adresa</i>	<i>Spoluvlast. podiel</i>
3	Stredná odborná škola sklárska	Súhradská 193 020 61 Lednické Rovne	1 / 1

Časť C. ŤARCHY

Porad.číslo: Bez zápisu

Iné údaje: 2 Zmena sídla spoločnosti - Z 2148/11 - 340/11

Poznámka: Bez zápisu

c) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom :

- Technická dokumentácia bola poskytnutá zo zamerania skutkového stavu.
- Pri výpočte vychádzam zo zamerania podľa Pasportu objektu a z obhliadky.
- Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

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

- telocvičňa súpisné číslo 241 na parcele č. 183/8 registra C- KN, k. ú. Lednické Rovne
- pozemok parcela číslo 183/ 8 registra C- KN , k. ú. Lednické Rovne
- pozemok parcela číslo 183/ 64 registra C- KN , k. ú. Lednické Rovne

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

- Neboli zistené.

f) Údaje o obhliadke predmetu ohodnotenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a zameraním bola uskutočnená dňa 16.10.2018. Pri obhliadke bola prítomná zástupca SOU p. Barinková. Súčasťou tejto obhliadky bolo zistenie technického stavu ohodnocovanej nehnuteľnosti.

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti bola vykonaná znalcom počas obhliadky dňa 16.10.2018.

g) Údaje katastra nehnuteľností:

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

- pozemok má uvedený druh pozemku , ktorý je v súlade so skutočným stavom,
- stavba telocvičňa súp. č. 241 na parc. č. 183/8 je evidovaný v popisných a geodetických údajoch katastra v súlade so skutočným stavom

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Telocvičňa súp. č. 241 Lednické Rovne

POPIS STAVBY**Umiestnenie stavby :**

Objekt telocvične je umiestnený na parc. č. 183/8 v k.ú. Lednické Rovne v obci Lednické Rovne, na ulici Majerská v centre obce. Je umiestnený na rovnom pozemku s priamym vstupom z verejnej komunikácie. Stavba telocvične je prepojená sklenenou chodbou, z ktorej je vstup do suterénu telocvične s budovou ubytovne a zdravotného strediska.

Technický popis stavby :

Stavba bola uvedená do užívania v roku 1959. Je to hala , klasifikovaná pre športové účely. Telocvičňa má jedno podzemné poschodie pod celou plochou. Nad suterénom je cca na ploche 2/3 športová sála a nad 1/3 sú dve poschodia so zázemím.

- základové konštrukcie tvoria betónové pätky pod stĺpmi, betónové pásy pod murovanými zvislými nosnými konštrukciami, základová doska nezistenej hrúbky.
- zvislé nosné konštrukcie sú murované z tehly plnej pálenej hrúbky 500 - 550 mm.
- vnútorné priečky murované
- stropné konštrukcie sú nad suterénom železobetónový trámový strop, nad ostatnými poschodiami železobetónový strop.
- strešná konštrukcia je drevený viazaný krov. Strešnú krytinu tvoria šablóny z plechu nabité na drevené latovanie. Klampiarske konštrukcie sú z prírodného pozinkovaného materiálu. Stavba má bleskozvod.
- schody sú betónové dvojramenné so stupňami s povrchovou úpravou brúseného terazza. Zábradlie oceľové s dreveným madlom.
- úpravy vonkajších povrchov sú striekaný brizolit vyhotovený v dvoch farbách.
- úpravy vnútorných povrchov sú vápenné omietky. V sociálnych a hygienických priestoroch keramický obklad. Na chodbách do výšky cca 1200 mm je olejový umývateľný náter. V telocvični je do výšky okien drevený obklad stien. V suteréne sú steny rehabilitačných miestností obložené keramickým obkladom až pod stropné konštrukcie.
- povrch podláh v telocvični je drevená palubovka. Na chodbách je keramický obklad, v šatniach PVC. Sociálne priestory pre učiteľov boli kompletne zrekonštruované. Sú tam nové keramické obklady, dlažby a zariaďovacie predmety.
- okenné otvory sú drevené. Na oknách suterénu sú osadené mreže z exteriérovej strany. Okná v telocvični majú mreže z interiéru. V niektorých priestoroch sú sklobetónové výplne otvorov.
- vstupné dvere sú presklené drevené. Ostatné interiérové dvere sú drevené plné, osadené do oceľových zárubní.
- vykurovanie objektu je zabezpečené teplovodnou prípojkou z bývalej výmeníkovej stanice do novovybudovanej v objekte telocvične. Sú obnovené panelové radiátory v telocvični. V suteréne sú radiátory staršie.
- objekt je napojený na všetky verejné siete.

Dispozičné riešenie :

Suterén (1PP) : Suterén mal v minulosti funkciu zdravotníckeho a rehabilitačného zariadenia pre bývalú OUNZ a tomu zodpovedá skladba miestností. Nachádzajú sa tu ordinácie pre vyšetovanie pacientov, kuchynka, čakáreň, sociálne priestory, rehabilitačné miestnosti s vaňami.

Prízemie (1NP) : Na prízemí sa nachádza vstupná chodba, schodisko, WC muži a WC ženy, sklad náradia a hala telocvične.

Poschodie (2NP) : toto poschodie obsahuje 3 x šatne, WC so sprchami pre mužov a ženy, schodisko s chodbou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 802 21 haly telocviční
KS: 1265 Budovy na šport

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
30,1*13,0*0,3	117,39
Spodná stavba	
30,1*13,0*3,4	1 330,42

Vrchná stavba	
30,1*13,0*6,1	2 386,93
Zastrešenie	
30,1*13,0*0,9	352,17
30,1*13,0*4,0*0,5	782,60
Obstavaný priestor stavby celkom	4 969,51

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 1\,507 / 30,1260 = 50,02 \text{ €/m}^3$
 Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,075$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	30,1*13,0	391,3	Repr. 3,4		3,4
Nadzemné	1	13,0*22,75	295,75	Repr. 6,1		6,1

Priemerná zastavaná plocha: $(391,3 + 295,75) / 2 = 343,53 \text{ m}^2$
 Priemerná výška podlaží: $(391,3 * 3,4 + 295,75 * 6,1) / (391,3 + 295,75) = 4,56 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 343,53) = 0,9899$
 Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 4,56) = 1,1895$

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	8,00	1,00	8,00	9,46
2	Zvislé konštrukcie	23,00	0,80	18,40	21,76
3	Stropy	7,00	1,00	7,00	8,27
4	Zastrešenie bez krytiny	8,00	1,00	8,00	9,46
5	Krytina strechy	3,00	0,70	2,10	2,48
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,80	0,80	0,95
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,80	4,80	5,67
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	2,84
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,90	1,80	2,13
10	Schody	1,00	0,90	0,90	1,06
11	Dvere	3,00	0,70	2,10	2,48
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,70	3,50	4,14
14	Povrchy podláh	4,00	1,00	4,00	4,73
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,73

16	Elektroinštalácia	6,00	0,80	4,80	5,67
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,18
18	Vnútorý vodovod	2,00	1,00	2,00	2,36
19	Vnútorá kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,36
20	Vnútorý plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,36
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,55
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	0,50	2,00	2,36
	Spolu	100,00		84,60	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 84,60 / 100 = 0,8460$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,458$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 50,02 \text{ €/m}^3 * 2,458 * 0,8460 * 0,9899 * 1,1895 * 1,075 *$$

0,95

$$VH = 125,0788 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Pri obhliadke bolo zistené, že ohodnocovaná stavba z roku 1959 za dobu svojho trvania nebola poškodená, je udržiavaná a preto som zvolil na výpočet opotrebovania lineárnu metódu. S ohľadom na konštrukčné vyhotovenie a použitý materiál uvažujem so životnosťou 80 rokov podľa metodiky výpočtu USI Žilina.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Telocvičňa súp. č. 241 Lednické Rovne	1959	59	21	80	73,75	26,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$125,0788 \text{ €/m}^3 * 4969,51 \text{ m}^3$	621 580,35
Technická hodnota	$26,25 \% \text{ z } 621 580,35 \text{ €}$	163 164,84

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

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

a.) Analýza polohy nehnuteľnosti :



Hodnotená nehnuteľnosť má taký charakter budovy pri ktorom ponuka prevyšuje dopyt. Stavba je situovaná takmer v centre obce medzi stavbami občianskej vybavenosti , ktoré ohraničujú bytové domy vedľa areálu SOU , ku ktorému vlastnícky patrí. Je však oddelený verejnou komunikáciou. V blízkosti stavby sa nachádza základná škola, kúpalisko, futbalový štadión, tenisové kurty. Súčasný stav objektu je uspokojivý. Stavba potrebuje drobné opravy s podmienkou stálej údržby. Príslušenstvo stavby nemá vplyv na jeho hodnotu. V okolí stavby nepôsobia žiadne negatívne vplyvy na hodnotenú nehnuteľnosť, ktoré by znižovali jej hodnotu, napr. zvýšená

prašnosť, zápach z poľnohospodárskej výroby alebo hluk z nadmernej intenzity dopravy.

Obec Lednické Rovne má počet obyvateľov prihlásených k trvalému pobytu k dátumu 1.1.2016 - 4 072.

Obec sa nachádza 6 km od okresného mesta Púchov , 20 km od Považskej Bystrice a 30 km od krajského mesta Trenčín. Dopravu do miest zabezpečuje prímestská autobusová doprava. Na diaľničnú sieť sa pripája cez privádzač v Púchove. Železničná stanica koridoru BA - KE je najbližšie v Púchove. Obec má základnú školu, materskú školu, SOU Sklárske, poštu, ambulancie praktických lekárov, lekárne, kino a predajne so základným tovarom. Obec má vybudované všetky verejné siete - verejná sieť vodovodu, kanalizácie pripojenej na ČOV, plynu, káblovú televíziu, pobočky banky . V obci pôsobí významný tradičný domáci zamestnávateľ sklárne RONA, elektrotechnický podnik YURA Corp , ktorý je dodávateľ pre KIA Motors a drobný domáci zamestnávateľia , ktorí vytvárajú ponuku pracovných príležitostí , čo vytvára nízku nezamestnanosť v obci (miera nezamestnanosti podľa Ústredia práce pre okres Púchov za august 2018 - 2,81 %) .

Okolo obce tečie rieka Váh ako aj koryto derivačného kanálu , čo vytvára oddychové zóny pre aktívne strávenie voľného času ako aj pre relax.



b.) Analýza využitia nehnuteľnosti :

V čase ohodnotenia sa objekty ohodnocovanej nehnuteľnosti využíval na projektovaný účel . Suterén telocvične využívaný pre ambulancie lekárov a rehabilitáciu nebol funkčný ani zariadený. Bez náročnej a nákladnej prestavby ako aj z prihliadnutím na jej konštrukčné, dispozičné a materiálové vyhotovenie nepredpokladám iné využitie objektov, prípadne jednoduchú výrobu s administratívnym a sociálnym zázemím (v prípade súhlasu obce).

c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti :

- Zosuvné územie : nevyskytuje sa v uvedenom území
- Hygienické a ochranné pásma

podľa osobitných predpisov: nie je

- Bezpečnostné a ochranné pásma : nie sú
- Rizikové skupiny obyvateľstva: nie sú
- Ťarchy viaznúce na hodnotenú nehnuteľnosť v zmysle listu vlastníctva č. 649 neboli zistené .
- V danej lokalite neboli zistené žiadne iné priame riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti v čase ohodnotenia.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,350 + 0,700)	1,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,193
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315)	0,035

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,035	13	0,46
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,700	30	21,00

3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,700	8	5,60
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 priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,700	6	4,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,350	5	1,75
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,050	6	6,30
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,700	7	4,90
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,193	7	1,35
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,350	10	3,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,350	8	2,80
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,700	9	6,30
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	89,55

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 89,55 / 180$	0,498
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 163\ 164,84 \text{ €} * 0,498$	81 256,09 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

POPIS

Ohodnocovaný pozemok sa skladá z parcel č. 183/8 a 183/64 podľa predloženého LV č. 649 k. ú. Lednické Rovne. Pozemok je medzi jestvujúcou zástavbou samostatne stojacích budov občianskej vybavenosti a bytových domov v širšom centre obce. Tvar pozemku je pravidelný, má dostatočnú šírku. Pozemok je situovaný pri verejnej komunikácii s priamym vstupom a s parkoviskom. Pozemok nie je zaťažovaný nepriaznivými vplyvmi ako zvýšenou hladinou hluku alebo prašnosťou. V priľahlej komunikácii sú uložené verejné siete vodovodu, elektriny, kanalizácie a plynu. Jedná sa o rovinatý pozemok, vhodne orientovaný.

Kópia z katastrálnej mapy s vyznačeným pozemkom pod objektmi a nezastavanými pozemkami:



Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
183/8	zastavané plochy a nádvoría	402	402,00	1/1	402,00
183/64	zastavané plochy a nádvoría	194	194,00	1/1	194,00
Spolu výmera					596,00

Obec:

Lednické Rovne

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 80,00% z 9,96 €/m² = 7,97 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,50
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 1,50 * 1,00$	2,7641
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 2,7641$	22,03 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 596,00 \text{ m}^2 * 22,03 \text{ €/m}^2$	13 129,88 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 183/8	$402,00 \text{ m}^2 * 22,03 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	8 856,06
parcelsa č. 183/64	$194,00 \text{ m}^2 * 22,03 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	4 273,82
Spolu		13 129,88

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca bola stanovenie všeobecnej hodnoty telocvične podľa LV 694 v k.ú. Lednické Rovne . Všeobecná hodnota nehnuteľností bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku metódou polohovej diferenciácie a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia 16. októbra 2018 , ktorú by tieto nehnuteľnosti mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Všeobecná hodnota vzhľadom na polohu objektov v rámci obce, veľkosti obce, blízkosti okresného mesta, dostupnosť a dopravné spojenia, možnosti zamestnania v okolí, prostredia a lokality a podľa použitých materiálov a veku stavby je podľa znalca reálna.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Telocvična súp. č. 241 Lednické Rovne	81 256,09
Pozemky	
Pozemky Lednické Rovne - parc. č. 183/8 (402 m ²)	8 856,06
Pozemky Lednické Rovne - parc. č. 183/64 (194 m ²)	4 273,82
Spolu pozemky (596,00 m²)	13 129,88
Všeobecná hodnota celkom	94 385,97
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	94 400,00

Slovom: Deväťdesiatštyritisícštyristo Eur

V Trenčíne dňa 29.10.2018