

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, SR

Číslo spisu (objednávky): Objednávka 1900036

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo **89 / 2019**

Vo veci:

stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pre účel prevodu
Domov mládeže súpisné č. 236 na parcele č. 2331v registri C-KN
Pozemky parcelné čísla 2331, 2332 v registri C-KN
katastrálne územie Handlová, obec Handlová, okres Prievidza.

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

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

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

I. ÚVOD

1. ÚLOHA ZNALCA:

Stanovit' všeobecnú hodnotu:

- budova označená "H" - internát domova mládeže súpisné číslo 236 , na pozemku parcela č. 2331 registra C-KN v k. ú. Handlová, obec Handlová, okres Prievidza, podľa listu vlastníctva č. 2708 .
- budova označená "G" - školská jedáleň a spojovacia chodba domova mládeže súpisné číslo 236 , na pozemku parcela č. 2331 registra C-KN v k. ú. Handlová, obec Handlová, okres Prievidza, podľa listu vlastníctva č. 2708 .
- pozemkov - parcely č. 2331 a 2332 registra C-KN v k. ú. Handlová, obec Handlová, okres Prievidza, podľa listu vlastníctva č. 2708 .

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

- stanovit' všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti pre následný predaj

3. ROZHODUJÚCE DÁTUMY :

Dátum vyžiadania posudku :	11.02.2019
Dátum miestneho šetrenia :	08.04.2019
Dátum rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu:	08.04.2019
Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:	08.04.2019

4. PODKLADY NA VYPRACOVANIE ZNALECKÉHO POSUDKU:

4.1 DODANÉ ZADÁVATEĽOM:

- Objednávka č. 1900036

4.2 ZÍSKANÉ ZNALCOM:

- Výpis listu vlastníctva č. 2708 k. ú. Handlová zo dňa 17.04.2019 vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z mapy parcely č. 2331 a 2332 registra C-KN , k.ú. Handlová vytvorená cez katastrálny portál
- Doklad o veku stavby zo dňa 15.04.2019
- Obhliadka nehnuteľnosti.
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu.
- Štúdium materiálov a dokumentov.
- Foto dokumentácia posudzovanej nehnuteľnosti.
- Mapa 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 katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác 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 spotrebovaných 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 neprímeranou 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 2. štvrtrok 2019.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda
- Metóda polohovej diferenciácie

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda
- Metóda polohovej diferenciácie

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

Metóda polohovej diferenciácie

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 diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie 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 diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie 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 diferenciácie. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Metóda polohovej diferenciácie 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 :**9. VLASTNÍCKE A EVIDENČNÉ ÚDAJE:**List vlastníctva číslo : **2708**

Okres : Prievidza

Obec : Handlová

Katastrálne územie : Handlová

Miesto nehnuteľnosti:

Dátum vyhotovenia : 17.04.2019 s údajmi platnými ku dňu 16.04.2019 - 18:00

Časť A. MAJETKOVÁ PODSTATA**PARCELY registra C evidované na katastrálnej mape**

<i>parcelné číslo</i>	<i>výmera v m2</i>	<i>druh pozemku</i>	<i>spôsob využ.p</i>	<i>Umiestnenie p.</i>	<i>Právny vzťah</i>
2331	1987,0	Zastavané plochy a nádvoria	16	1	
2332	725	Ostatné plochy	37	1	

Legenda:

Spôsob využitia pozemku:

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

37 - Pozemok na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, vysoké medze s krovím alebo kamením, a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

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>
236	2331	13	domov mládeže	1

Legenda:

Druh stavby:

13 - Budova ubytovacieho zariadenia

Kód umiestnenia stavby :

1 - Stavba je postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory**Časť B. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**

Účastník právneho vzťahu :

Vlastník**Porad.číslo****Meno a priezvisko****Adresa****Spoluvlast. podiel****4****Trenčiansky samosprávny kraj****K dolnej stanici 7282/20A
911 01 Trenčín, SR****1 / 1****Časť C. ŤARCHY**

Porad.číslo: Bez zápisu k uvedenej stavbe a pozemkom
Iné údaje: Bez zápisu
Poznámka: Bez zápisu

c) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom :

- Technická a projektová dokumentácia nebola zadávateľom poskytnutá . Dispozičné riešenie bolo zamerané a zakreslené znalcom počas obhliadky.
- Doklady o veku stavby sa nezachovali. Nezachovala sa ani projektová dokumentácia. Vek začiatku užívania hlavnej stavby som stanovil podľa svedectva riaditeľa školy a podľa odborného posúdenia znalca na základe materiálového a technického vyhotovenia stavby na rok 1955.

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

- Budova domova mládeže označená ako "H" - internát so súp. č. 236 na parcele č. 2331 registra C- KN, k. ú. Handlová
- Budova domova mládeže označená ako "G" - školská jedáleň a spojovacia chodba so súp. č. 236 na parcele č. 2331 registra C- KN, k. ú. Handlová
- pozemok parcela číslo 2331 (1 987,0 m²) registra C- KN , k. ú. Handlová
- pozemok parcela číslo 2332 (725,0 m²) registra C- KN , k. ú. Handlová

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 08.04.2019. Súčasťou tejto obhliadky bolo zistenie technického stavu ohodnocovanej nehnuteľnosti.

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti bola vykonaná znalcom počas obhliadky dňa 08.04.2019.

g) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.

- Nebol zistený nesúlad .

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Budova označená "H"- internát domova mládeže súpisné č. 236 na parcele číslo 2331, Handlová

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby :

Budova domova mládeže - časť internát, súpisné číslo 236 sa nachádza na ulici Poštová s orientačným číslom 12, v okresnom meste Handlová na parcele č. 2331. Budova je súčasťou dvoch stavieb s jedným súp. č. Budova má vlastný priamy vstup z verejnej komunikácie.

Technický popis budovy - Domov mládeže - internát :

Budova je 5 poschodový objekt. Suterén (1PP) tvoria technické priestory a CO kryt. Zvyšné štyri poschodia (1NP - 4NP) sú pôvodné ubytovacie priestory domova mládeže s príslušenstvom. Základové konštrukcie budovy tvoria základové pásy a základová železobetónová doska a betónové steny v suteréne, nakoľko časť suterénu bol postavený ako CO kryt. Zvislé nosné konštrukcie sú murované. Vodorovné konštrukcie sú železobetónové stropné dosky s rovným podhľadom. V suteréne je trámový železobetónový strop. Budova je trojtrakt, v pozdĺžnom smere . Konštrukčná výška podlaží je 2,85 - 2,9 m. Strecha je sedlová s dvomi valbami. Strešnú konštrukciu tvorí drevený viazaný krov. Strešná krytina je hliníkový plech. Vnútorne nenosné deliace priečky sú z tehly pálenej. Budova má centrálné schodisko. Schodisko je betónovej konštrukcie. Povrchová úprava nalepené linoleum. Zábradlie je z časti murované alebo oceľové z tyčových prvkov. Obvodový plášť je murovaný s povrchovou úpravou so striekaným brizolitovým povrchom. Okná sú drevené zdvojené. Vstup do budovy je cez dvakrát po dvoje oceľové presklenené dvojkrídlové dvere, ktoré tým vytvárajú zádverie. V objekte sú dvere drevené hladké plné osadené do oceľových zárubní. Povrchy podláh na chodbách a izbách sú na báze PVC alebo linolea. V hygienických zariadeniach je keramická dlažba . Povrchovú úpravu stien v spoločných priestoroch a chodbách tvorí olejový náter a vápenná hladká omietka. V hygienických priestoroch je to keramický obklad. Budova nemá výťah. Vykurovanie budovy ako aj ohrev TUV je z centrálnej kotolne v meste cez výmeníkovú stanicu v suteréne budovy. V miestnostiach sú plechové rebrové radiátory . Elektrická inštalácia je svetelná aj motorická. Rozvod studenej a TUV je z pozinkovaného materiálu. V sociálnych zariadeniach sú štandardné zariadenie predmety . Objekt má bleskozvod, televíznu anténu a rozvod požiarnej vody s požiarными skriňami na poschodiach. Niektoré časti budovy , ktoré sú v dlhodobom prenájme majú vlastníci obnovené. Do niektorých týchto priestorov mi nebol umožnený prístup.

Dispozičné riešenie budovy :

Objekt má 5 (päť) poschodí.

Suterén (1PP) má jeden vstup z hlavného schodiska a jeden bočný vstup do CO krytu. Na tomto poschodí je CO kryt, priestory bývalej kotolne , v ktorej je teraz výmeníková stanica sklad, dielňa, práčovňa a sušiareň.

1 nadzemné podlažie (1NP) má hlavný vstup do budovy, schodisko a drobné prenajaté prevádzky.

2 - 4 nadzemné podlažie (2NP- 4NP) sú dispozične takmer rovnaké, s minimálnymi rozdielmi po úpravách jednotlivých prenajatých priestorov. V pôvodnom stave obsahovali poschodia izby pre študentov, umyvárky, toalety, kuchynku, sklady a spoločenské miestnosti, študovne. izbu pre vychovávateľa. Na poschodiach sú rekonštruované na konci chodby izby, ktoré vytvárajú jeden apartmán na každom poschodí.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 76 budovy detských domovov (pre deti do 3 rokov) a domovov mládeže, s kuchyňou

KS: 1130 Ostatné budovy na bývanie

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
51,455*12,51*0,3	193,11
4,6*2,26*0,3	3,12
Spodná stavba	
51,455*12,5*2,85	1 833,08
Vrchná stavba	
3*51,455*12,5*2,9	5 595,73
51,455*12,5*2,85	1 833,08

2*4*7,0*0,15*2,9	24,36
Zastrešenie	
3,5*12,5*0,5*(51,455-6,25*0,33-6,25*0,33)	1 035,34
Obstavaný priestor stavby celkom	10 517,82

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,824 / 30,1260 = 93,74 \text{ €/m}^3$
 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]	Repr	Výpočet výšky (h)	h [m]
	1	51,455*12,5	643,19	Repr. 3,0		3
Podzemné	1	51,455*12,5	643,19	Repr. 2,95		2,95
Nadzemné	2	51,455*12,5	643,19	Repr. 3,0		3
Nadzemné	3	51,455*12,5	643,19	Repr. 3,0		3
Nadzemné	4	51,455*12,5	643,19	Repr. 3		3

Priemerná zastavaná plocha: $(643,19 + 643,19 + 643,19 + 643,19 + 643,19) / 5 = 643,19 \text{ m}^2$
 Priemerná výška podlaží: $(643,19 * 3 + 643,19 * 2,95 + 643,19 * 3 + 643,19 * 3 + 643,19 * 3) / (643,19 + 643,19 + 643,19 + 643,19 + 643,19) = 2,99 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 643,19) = 0,9573$
 Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,99) = 1,0023$

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	6,00	1,00	6,00	7,61
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	19,02
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	10,15
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,60	3,60	4,57
5	Krytina strechy	3,00	0,60	1,80	2,28
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,80	0,80	1,02
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,80	5,60	7,11
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,90	2,70	3,43
9	Vnútorne keramické obklady	3,00	0,70	2,10	2,66
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,81
11	Dvere	4,00	0,40	1,60	2,03
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	0,50	3,00	3,81

14	Povrchy podláh	3,00	0,60	1,80	2,28
15	Vykurovanie	5,00	0,80	4,00	5,08
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	7,61
17	Bleskozvod	1,00	0,80	0,80	1,02
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,81
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,81
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,27
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,54
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,50	2,00	2,54
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	0,50	2,00	2,54
	Spolu	100,00		78,80	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 78,80 / 100 = 0,7880$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 2,494$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zP} * k_{vP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 93,74 €/m^3 * 2,494 * 0,7880 * 0,9573 * 1,0023 * 0,939 *$$

0,95

$$VH = 157,6822 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Pri obhliadke bolo zistené, že objekt je v súčasnosti užívaný iba minimálne a to nájomcami, ktorý nezabezpečujú nutnú údržbu. Objekt neprešiel za svoju dobu trvania žiadnou výraznou opravou alebo rekonštrukciou prvkov dlhodobej životnosti a preto som zvolil na výpočet opotrebovania lineárnu metódu. S ohľadom na konštrukčné vyhotovenie a použitý materiál uvažujem so životnosťou 100 rokov.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Budova označená "H"-internát domova mládeže súp. č. 236 na parc. č. 2331, Handlová	1955	64	36	100	64,00	36,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$157,6822 €/m^3 * 10517,82 m^3$	1 658 473,00
Technická hodnota	$36,00 \% z 1 658 473,00 €$	597 050,28

2.1.2 Budova označená "G"- školská jedáleň a spojovacia chodba súpisné č. 236 na parcele číslo 2331, Handlová

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby :

Budova domova mládeže - časť spojovacia chodba a bývalá školská jedáleň (označená ako budova G), súpisné číslo 236 sa nachádza na ulici Poštová s orientačným číslom 12, v okresnom meste Handlová na parcele č. 2331. Budova je súčasťou dvoch stavieb s jedným súp. č. Budova má vlastný priamy vstup z verejnej komunikácie.

Technický popis budovy - Domov mládeže - internát :

Budova je 2 poschodový objekt. Suterén (1PP) tvoria technické priestory a sklady. Vrchné poschodie v čase obhliadky boli prispôbované a upravené pre stolárske dielne s príslušenstvom. Základové konštrukcie budovy tvoria základové pásy a základová železobetónová doska. Zvislé nosné konštrukcie sú murované. Vodorovné konštrukcie nad suterénom sú železobetónové trámové stropné dosky priznanými trámami. Nad prízemím je betónová stropná doska s rovným podhladom. Svetlá výška podlaží suterénu je 2,35 m a na poschodí 2,85m . Strecha je sedlová , stanového typu. Strešná krytina je na báze asfaltových pásov. Vnútorne nenosné deliace priečky sú z tehly pálenej. Budova má samostatný vchod do prízemnia , z ktorého sa interiérom dostanem do suterénu. Suterén má aj samostatný vchod. Schodisko je betónovej konštrukcie. Povrchová úprava je cementový poter. Zábradlie je z časti murované alebo oceľové z tyčových prvkov. Obvodový plášť je murovaný s povrchovou úpravou so striekaným brizolitovým povrchom. Okná sú drevené zdvojené. V objekte sú dvere drevené hladké plné osadené do oceľových zárubní. Povrchy podláh na chodbách a izbách sú na báze PVC alebo keramické dlažby. V hygienických zariadeniach je keramická dlažba a na stenách keramický obklad. Povrchovú úpravu stien v spoločných priestoroch a chodbách tvorí olejový náter a vápenná hladká omietka. Budova má malý nákladný výťah, ktorý je tohto času nefunkčný. Vykurovanie budovy je napojené na výmeníkovú stanicu v budove H. Elektrická inštalácia je svetelná aj motorická. Rozvod studenej a TUV je z pozinkovaného materiálu. V sociálnych zariadeniach sú štandardné zariaďovacie predmety . Objekt má bleskozvod.

Dispozičné riešenie budovy :

Objekt má dve poschodia.

Suterén (1PP) suterén nie je pod celou plochou budovy. Je rozdelený na dve časti, oddelený nepodpivničeným priestorom. Suterén je pod spojovacou chodbou a pod cca 1/3 vrchnej stavby dielni (jedálne). V suteréne v čase obhliadky boli kancelárske priestory nájomcu a sklady . Na poschodí sú výrobné priestory-dielne, hygienické miestnosti, sklady a kancelária.

1 nadzemné podlažie (1NP) má hlavný vstup do budovy, chodbu, schodisko do suterénu a sú tu výrobné priestory-dielne, hygienické miestnosti, sklady a kancelária.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 86 budovy stravovacích zariadení pre žiakov a študentov

KS: 1211 Hotelové budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
9,25*3,45*0,25	7,98
9,95*40,3*0,25	100,25

Spodná stavba		
9,25*3,45*2,65		84,57
9,95*5,8*2,65		152,93
9,95*15,2*2,65		400,79
Vrchná stavba		
9,95*40,3*2,85		1 142,81
9,25*3,45*2,85		90,95
Zastrešenie		
9,95*0,75*0,5*40,3		150,37
9,25*3,45*0,3		9,57
Obstavaný priestor stavby celkom		2 140,22

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,618 / 30,1260 = 86,90 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	9,25*3,45+9,95*15,2	183,15	Repr. 2,65		2,65
Nadzemné	1	9,25*3,45+40,3*9,95	432,9	Repr. 2,85		2,85

Priemerná zastavaná plocha:

$$(183,15 + 432,9) / 2 = 308,03 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(183,15 * 2,65 + 432,9 * 2,85) / (183,15 + 432,9) = 2,79 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 308,03) = 0,9979$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,79) = 1,0527$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnoten ej stavby [%]	Pošk. [%]	Výsledný podiel prvku na pošk. [%]
Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	10,34	0	0,00
2	Zvislé konštrukcie	15,00	0,90	13,50	23,30	10	2,33
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	13,79	0	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,70	4,20	7,24	0	0,00
5	Krytina strechy	3,00	0,50	1,50	2,59	0	0,00
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,50	0,50	0,86	0	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,50	3,50	6,03	10	0,60
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,70	2,10	3,62	20	0,72
9	Vnútorne keramické obklady	3,00	0,20	0,60	1,03	0	0,00
10	Schody	3,00	0,30	0,90	1,55	0	0,00

11	Dvere	4,00	0,40	1,60	2,76	0	0,00
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
13	Okná	6,00	0,30	1,80	3,10	0	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	0,50	1,50	2,59	0	0,00
15	Vykurovanie	5,00	0,30	1,50	2,59	0	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,50	3,00	5,17	0	0,00
17	Bleskozvod	1,00	0,50	0,50	0,86	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,70	2,10	3,62	0	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,70	2,10	3,62	0	0,00
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,20	0,40	0,69	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,15	0,60	1,03	0	0,00
24	Výťahy	1,00	0,10	0,10	0,17	0	0,00
25	Ostatné	4,00	0,50	2,00	3,45	0	0,00
	Spolu	100,00		58,00	100,00		3,66

Poškodenosť stavby: 3,66 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 58,00 / 100 = 0,5800$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,494$

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

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_k * k_M$ [€/m³]

$$VH = 86,90 \text{ €/m}^3 * 2,494 * 0,5800 * 0,9979 * 1,0527 * 0,939 *$$

0,95

$$VH = 117,7945 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Pri obhliadke bolo zistené, že objekt je v súčasnosti užívaný na iný účel ,ako bol projektovaný a nájomca zabezpečuje iba minimálnu nutnú údržbu. Objekt neprešiel za svoju dobu trvania žiadnou výraznou opravou alebo rekonštrukciou prvkov dlhodobej životnosti a preto som zvolil na výpočet opotrebovania lineárnu metódu. S ohľadom na konštrukčné vyhotovenie a použitý materiál uvažujem so životnosťou 80 rokov.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Budova označená "G"-školská jedáleň a spojovacia chodba súp. č. 236 na parc. č. 2331, Handlová	1955	64	16	80	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$117,7945 \text{ €/m}^3 * 2140,22 \text{ m}^3$	252 106,14
Poškodenosť	-3,66 % z 252 106,14	-9 219,52
Východisková hodnota		242 886,62
Technická hodnota	20,00 % z 242 886,62 €	48 577,32

Poškodenosť stavby: $(252 106,14€ - 242 886,62€) / 252 106,14€ * 100 \% = 3,66 \%$

2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Budova označená "H"- internát domova mládeže súp. č. 236 na parc. č. 2331, Handlová	1 658 473,00	597 050,28
Budova označená "G"- školská jedáleň a spojovacia chodba súp. č. 236 na parc. č. 2331, Handlová	242 886,62	48 577,32
Celkom:	1 901 359,62	645 627,60

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

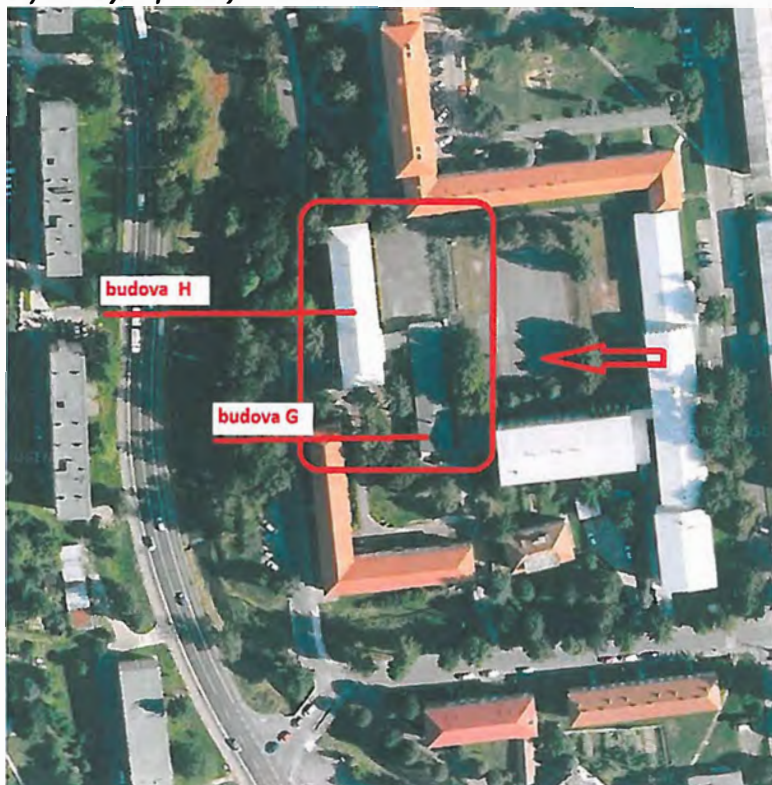
3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

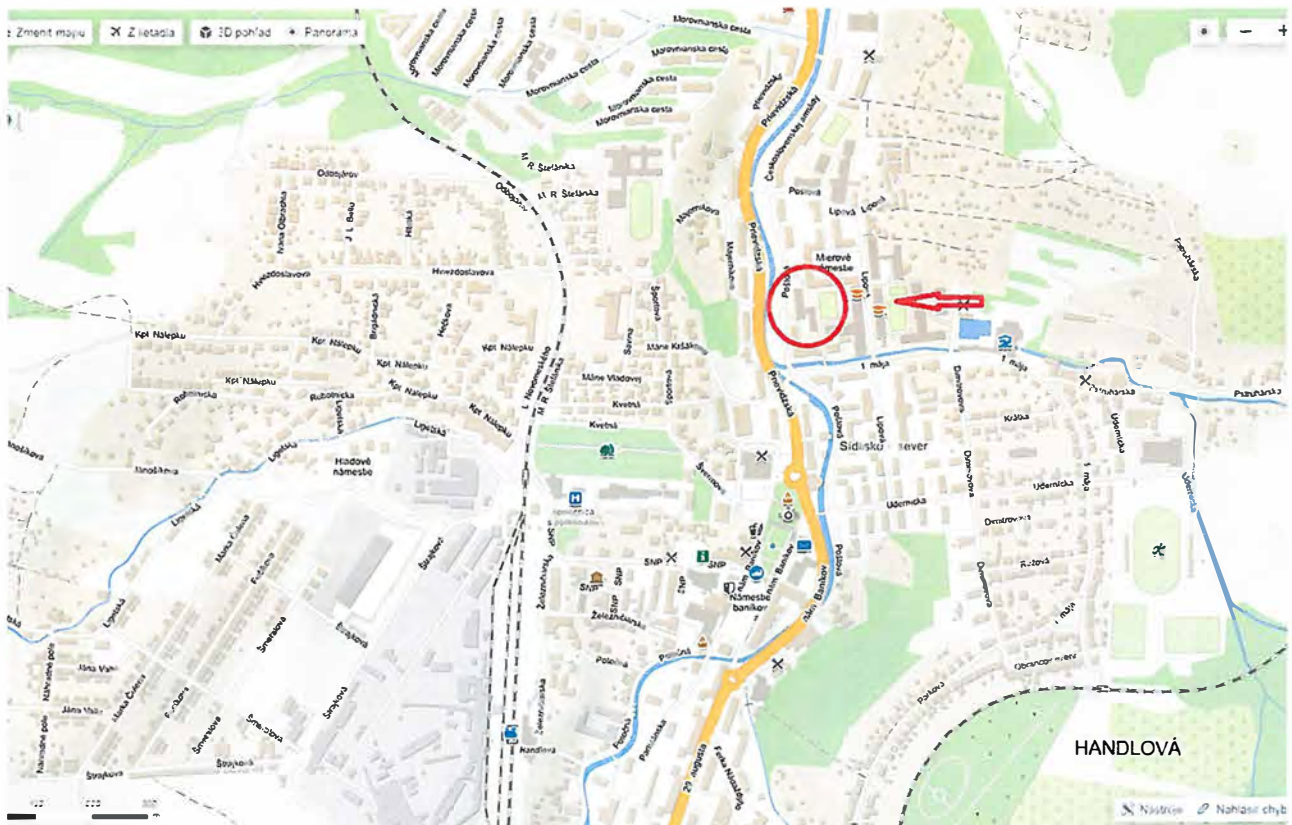
3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

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 **0,30**, ktorá zodpovedá vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohy, typu nehnuteľnosti, dopytu a priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty obdobných stavebných objektov v uvedenej lokalite okresného mesta **Handlová** v danom čase a danom mieste. Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v nasledujúcej tabuľke.

a.) Analýza polohy nehnuteľnosti :



Ohodnocovaná nehnuteľnosť - domov mládeže sa nachádza na okraji centra mesta. Budovy boli súčasťou školského areálu. Budovy sú na hranici výstavby rodinných domov a sídliska. V blízkosti objektu prechádza hlavná cesta, prechádzajúca cez mesto, ktorá spája dva regióny. V blízkosti je aj železničná stanica. Okolie tvoria budovy podobného charakteru. Budovy nie sú tienené, nepôsobia na ne vplyvy susedných objektov, ktoré by zhoršovali užívanie nehnuteľnosti, napr. prašnosťou, nadmerným hlukom alebo zápachom z poľnohospodárskej alebo inej činnosti. Z hľadiska predajnosti ide o atraktívnu lokalitu. Budova je napojená na všetky verejné siete - vodovod, plyn, kanalizáciu, NN a VN. Pred nehnuteľnosťou ale aj v areáli spoločnosti je dostatok miesta na parkovanie.



Mesto Handlová je mesto menšieho významu ale s tradíciou baníckeho priemyslu. Leží na dôležitej hlavnej urbanizačnej osi Trenčín - Prievidza - Žiar nad Hronom - Zvolen, čím ako lokalita získava na svojej atraktivite. Mesto uvádza k 1.1.2018 - 16 996 občanov prihlásených s trvalým bydliskom.

Mesto má bežné vybavenie pre sídelný útvar takýchto rozmerov, čo sa týka služieb, obchodov, poštu, kino, tri základné školy, základnú umeleckú školu, materskú školu, strednú odbornú spojenú školu, gymnázium, zdravotné stredisko a pracoviská praktických lekárov. Pre oddych, rekreáciu a športové vyžitie obyvateľov sú k dispozícii futbalové ihriská, krytá plaváreň, basketbalový klub, jazdecký, šachový, horolezecký klub a okolitá príroda lemujúca kraj mesta. Pracovné možnosti v meste samotnom, alebo okresnom meste Prievidza (15 km - 15 min) má vplyv na nízku nezamestnanosť (Ústredie práce - február 2019 - 5,46%). Mesto vytvorilo novú priemyselnú zónu pre investorov, ktorí ju naplnili. Mesto má vybudované verejné rozvody vodovodu, plynu, kanalizácie pripojenej na ČOV, káblovú televíziu. Z hľadiska oddychu a rekreácie občanov mesto Handlová leží v centrálnej časti Handlovskej kotliny obkolesujúcej sopečným pohorím Vtáčnik a z východu Kremnickými vrchmi s chránenými prírodnými územiaми. To dáva predpoklady pre letné a aj zimné športové využitie voľného času.

b.) Analýza využitia nehnuteľnosti :

Nehnuteľnosť v čase obhliadky bola využívaná iba čiastočne na prenájom pre drobné prevádzky. Niektoré priestory boli po rekonštrukcii užívané ako apartmány. Ostatné izby nie sú využívané. Stavba svojím stavebným charakterom nepredpokladá iné využitie bez väčších investícií.

c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti :

- Riziko zmeny využívania nehnuteľnosti : Je pravdepodobná zmena.
- Stavebno-konštrukčné riziká: nezistené. Stavba nevykazuje deformáciu nosného systému.
- 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
- Stavby nezapísané v KN : prístavba kotolne
- Ťarchy viaznúce na hodnotenú nehnuteľnosť v zmysle Listu vlastníctva č. 2708 neboli zistené.
- V danej lokalite neboli zistené žiadne iné priame riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti v čase ohodnotenia.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie 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 diferenciácie:

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.	0,030	13	0,39
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,600	30	18,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,300	8	2,40
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 priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,300	10	3,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,600	9	5,40
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,600	6	3,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,300	5	1,50
10	Konfigurácia terénu	I.	0,900	6	5,40

	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
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 (úrad, školy, zdrav., 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 zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,300	9	2,70
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,030	7	0,21
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,300	4	1,20
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,300	20	6,00
	Spolu			180	71,82

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 71,82 / 180$	0,399
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 645\,627,60 \text{ €} * 0,399$	257 605,41 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS

Ohodnocovaný pozemok sa skladá z parcely č. 2331 a 2332 v k. ú. Handlová, mesto Handlová. Pozemky sa nachádzajú v intraviláne mesta medzi objektami administratívnych a školských budov. Tvar pozemku je nepravidelný s dostatočnou šírkou, rovinatý. Vstup je priamy z verejnej komunikácie. Na pozemku je možnosť parkovania. Pozemok je napojený na vetvu kanalizácie, električky, vodovodu a plynu. V blízkosti je vhodné napojenie na MHD, železnicu a prímestskú autobusovú dopravu. Pozemok nie je zaťažovaný zvýšenou hladinou hluku, prašnosti alebo zápachu z poľnohospodárskej činnosti.



Kópia z katastrálnej mapy s ohodnocovanými pozemkami a s vyznačeným pozemkom pod stavbou:

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2331	zastavané plochy a nádvoría	1987,00	1/1	1987,00
2332	ostatná plocha	725,00	1/1	725,00
Spolu výmera				2 712,00

Obec:

Handlová

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 6,64 €/m²

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	1,10

k_v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,30
k_R koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,30 * 1,00$	2,5740
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 6,64 \text{ €/m}^2 * 2,5740$	17,09 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 2\,712,00 \text{ m}^2 * 17,09 \text{ €/m}^2$	46 348,08 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 2331	$1\,987,00 \text{ m}^2 * 17,09 \text{ €/m}^2 * 1/1$	33 957,83
parcela č. 2332	$725,00 \text{ m}^2 * 17,09 \text{ €/m}^2 * 1/1$	12 390,25
Spolu		46 348,08

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca bola stanovenie všeobecnej hodnoty stavby domova mládeže so súpisným číslom 236 na parcele č. 2331 a pozemkov parcely č. 2331, 2332 podľa LV č. 2708 v k.ú. Handlová. Všeobecná hodnota nehnuteľností bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia 08.apríla 2019, ktorú by tieto nehnuteľnosti mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

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

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Budova označená "H"- internát domova mládeže súp. č. 236 na parc. č. 2331, Handlová	238 223,06
Budova označená "G"- školská jedáleň a spojovacia chodba súp. č. 236 na parc. č. 2331, Handlová	19 382,35
Spolu stavby	257 605,41
Pozemky	
Pozemky Handlová - parc. č. 2331 (1 987 m ²)	33 957,83
Pozemky Handlová - parc. č. 2332 (725 m ²)	12 390,25
Spolu pozemky (2 712,00 m²)	46 348,08
Všeobecná hodnota celkom	303 953,49
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	304 000,00

Slovom: Tristoštyritisíc Eur

MIMORIADNE RIZIKÁ

- V lokalite, v ktorej sa nachádza oceňovaná nehnuteľnosť nie sú žiadne mimoriadne riziká, ktoré by vplývali na všeobecnú hodnotu. Na hodnotenom pozemku neviaznu žiadne ťarchy, vecné bremená, práva užívania pre tretiu osobu, práva obmedzujúce nakladanie s nehnuteľnosťou.
- Správnosť stanovenia všeobecnej hodnoty bytu a pozemku je podmienená správnosťou, úplnosťou a presnosťou podkladov, ktoré boli dané znalcovi k dispozícii ku dňu stanovenia všeobecnej hodnoty.

V Trenčíne dňa 30.04.2019

Ing. Jiří FISÁREK

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. 1900036 (1x A4)
- Výpis listu vlastníctva č. 2708 k.ú. Handlová zo dňa 17.04. 2019 (2x A4)
- Informatívna kópia z mapy parcely č. 2331, 2332 registra C-KN , k.ú. Handlová (1x A4)
- Doklad o veku stavby - čestné prehlásenie (1x A4)
- Situačný plán zo zamerania stavby (4x A4)
 - pôdorys typického podlažia (4NP) budova H - internát
 - pôdorys suterénu (1PP) budova H - internát
 - pôdorys spojovacej chodby a školskej jedálne - budova G - tohto času dielní v prenájme)
 - rez a pôdorys suterénu spojovacej chodby a častí kancelárií budova G
- Fotodokumentácia (3x A4)

Počet strán príloh spolu : celkom 12 strán formátu A4



Trenčiansky samosprávny kraj, K dolnej stanici 7282/20A, 911 01 Trenčín, IČO: 36126624, DIČ: 2021613275

Adresa dodávateľa

Ing. Jiří Fišárek
Podjavorinskej 60/10
911 05 Trenčín

Číslo objednávky : 1900036

Objednávajúci útvar : Oddelenie právne, spravy
Trenčín, dňa 11. 2. 2019

IČO: DIČ: 1020313558
IČ DPH :

Predmet dodávky :

Objednávame si u Vás službu - Vyhodenie znaleckého posudku (3x v papierovej podobe, 1x v PDF forme na CD, DVD alebo USB nosiči) v zmysle Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. na nehnuteľný majetok za účelom zistenia všeobecnej hodnoty nehnuteľného majetku nachádzajúceho sa v k. ú. Handlová zapísaného na LV č. 2708

stavby:

- domov mládeže, súp. č. 236, postavený na pozemku parc. č. 2331

pozemky:

- pozemok, parc. č. 2331 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1987 m²

- pozemok, parc. č. 2332 – ostatná plocha o výmere 725 m²

Termín dodania do 30 dní od vystavenia objednávky

Dohodnutá cena s DPH: 288,00 Eur

Cena je stanovená podľa §4 vyhlášky č.491/2004 o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, limočníkov a prekladateľov.

1	Presná adresa a PSČ odberateľa, ktorému má byť faktúra zaslaná	Trenčiansky samosprávny kraj K dolnej stanici 7282/20A 911 01 Trenčín
2	IČ DPH :	Nie sme platcom DPH
3	Bankové spojenie odberateľa	7000504489/8180
4	Dátum dodania tovaru a služieb	
5	Vybavuje :	Mgr. Lenka Masláková

Upozorňujeme dodávateľa na nutnosť dodržania všetkých formálnych náležitostí faktúry a tiež aj povinnosti uviesť na faktúre číslo tejto objednávky. Ak tieto náležitosti nebude faktúra obsahovať, nebude uhradená a bude vrátená dodávateľovi späť na doplnenie.

Pol.	Špecifikácia Názov	Množstvo	MJ	Cena za MJ	Celková cena
1	15/637011/821913/002 príprava dokumentov - znalecký posudok	1.000	ks	288,00	288,00
Celková hodnota objednaného plnenia :					288,00 Eur

dátum :

dátum :

ici
IN
27

meno a podpis dodávateľa

meno a podpis objednávateľa

7282/20A

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: **Prievidza**
 Obec: **HANDLOVÁ**
 Katastrálne územie: **Handlová**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **17.04.2019**
 Čas vyhotovenia: **13:10:07**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2708

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
1851	1743	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		
1852	1246	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		
1853	1424	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		
1854/ 1	14242	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
1854/ 2	2036	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
1854/ 3	45	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		
1854/ 4	1220	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
1854/ 5	793	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		
1854/ 7	24	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		
1854/ 8	117	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
1854/ 9	4	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
1855	750	záhrada	4	1		
1856	220	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
1857	1133	ostatná plocha	34	1		
2330/ 1	7362	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
2330/ 2	2041	ostatná plocha	37	1		
2330/ 3	815	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
2331	1987	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
2332	725	ostatná plocha	37	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

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

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

34 - Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu

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
190	2330/ 1	11	budova SPŠ		1
236	2331	13	domov mládeže		1
290	2330/ 3	11	budova		1
291	1853	9	obytná budova		1
291	1854/ 4	20	budova		1
372	1852	9	obytná budova		1
373	1851	9	obytná budova		1
1952	1854/ 8	20	budova		1
	1854/ 3	6	telef.ustredna		1
	1854/ 5	20	dielne		1
	1854/ 7	7	garaz		1

Legenda:

Druh stavby:

Stavby

Súpisné číslo *na parcele číslo* **Druh stavby** **Popis stavby** **Druh ch.n.** **Umiest. stavby**

20 - Iná budova

7 - Samostatne stojaca garáž

13 - Budova ubytovacieho zariadenia

6 - Iná dopravná a telekomunikačná budova (budova prístavu, garáže, kryté parkovisko, budova na rádiové a televízne vysielanie a iné)

9 - Bytový dom

11 - Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo **Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel**
miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

4 **TRENČIANSKY SAMOSPRÁVNY KRAJ SO SÍDLOM V TRENČÍNE -
STREDNÁ ODBORNÁ ŠKOLA, LIPOVÁ 8, HANDLOVÁ, SR**

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia

Návrh zo dňa 4.10.2007, R 597/07 - 284/08

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zmenu názvu zo dňa 2.3.2009, R 146/09 - VZ 273/09

Titul nadobudnutia

Žiadosť o opravu zápisu Z 3623/12 - VZ 1043/12

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje:

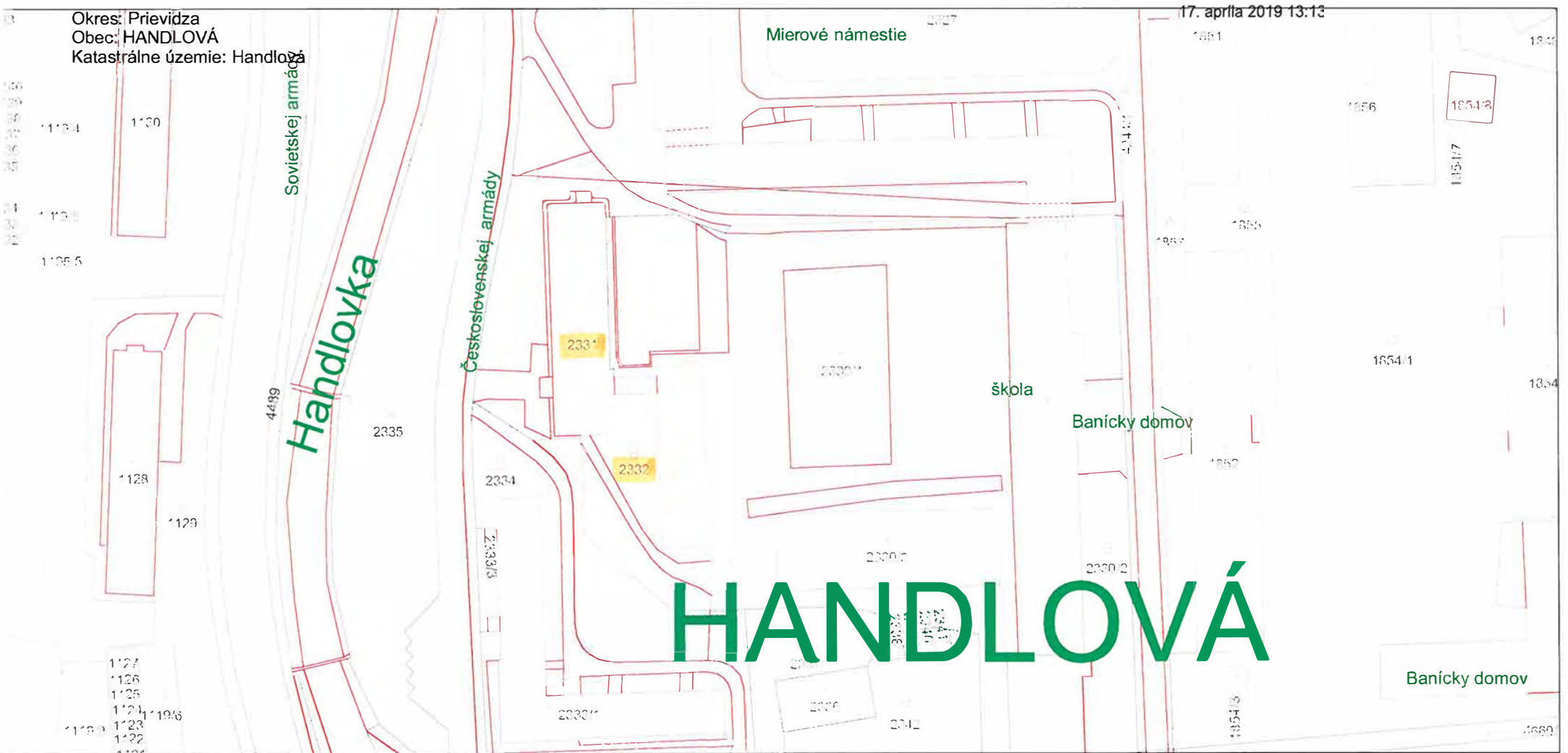
Bez zápisu.

Poznámka:

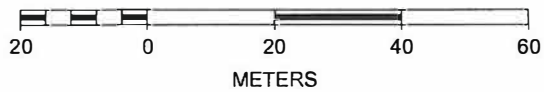
Bez zápisu.

Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál



SCALE 1 : 1 195



Handlová, 15.4.2019

Čestné vyhlásenie

Ja, dolu podpísaný *Mgr. Jozef Barborka*, ako štatutárny orgán *Strednej odbornej školy, Lipová 8, Handlová*

čestne vyhlasujem,

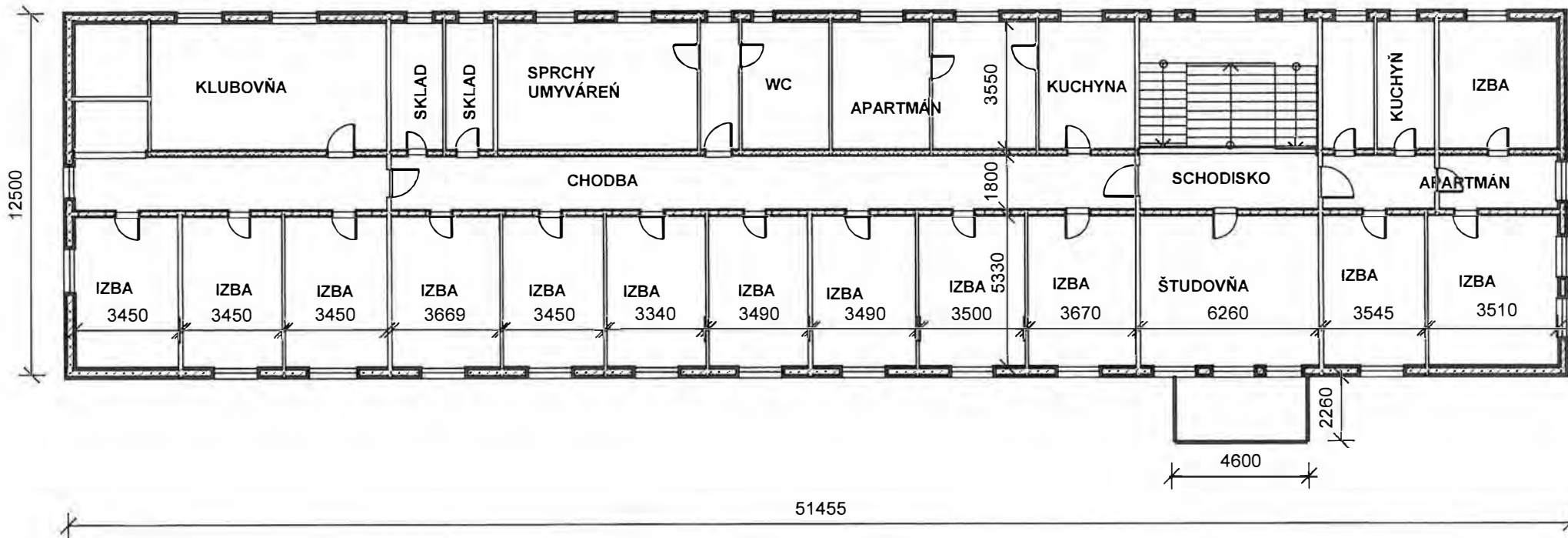
že budova H (bývalý domov mládeže pri SPŠ elektrotechnickej) a budova G (bývalá školská jedáleň pri SPŠ elektrotechnickej) boli uvedené do prevádzky okolo roku 1955.

telefón
046/5121910, 512 19 12

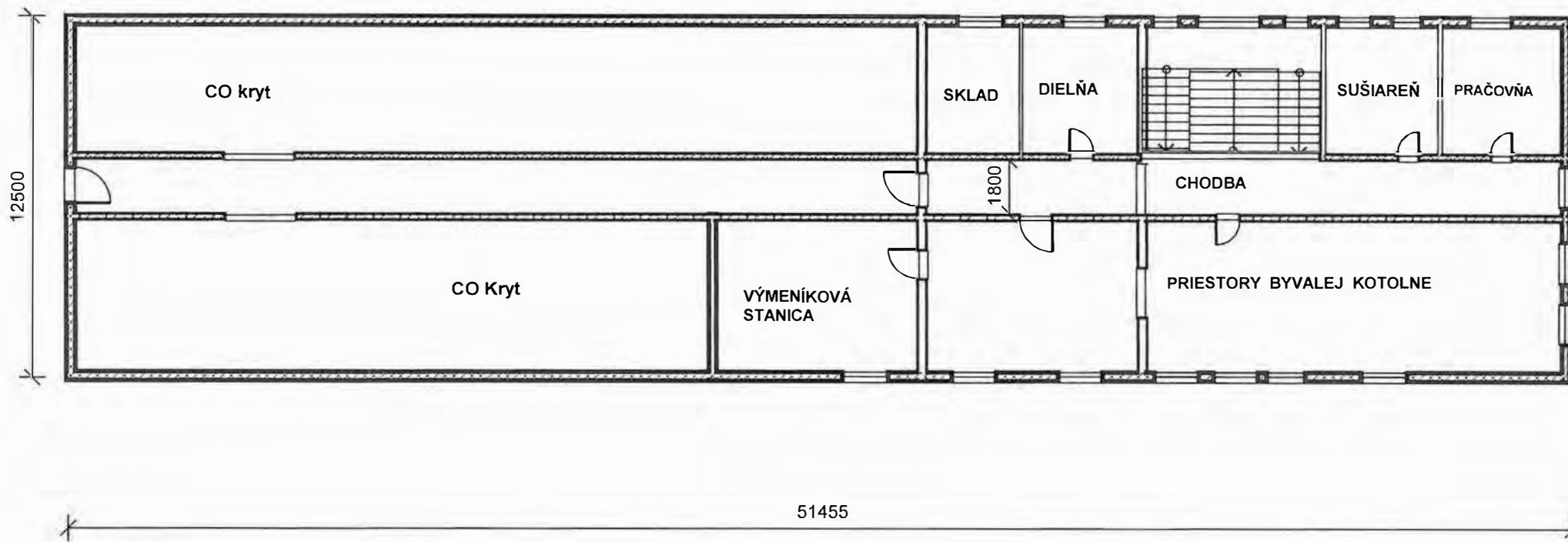
email
sekretariat@zssha.edu.sk

web
www.zssha.edu.sk

IČO
42024471

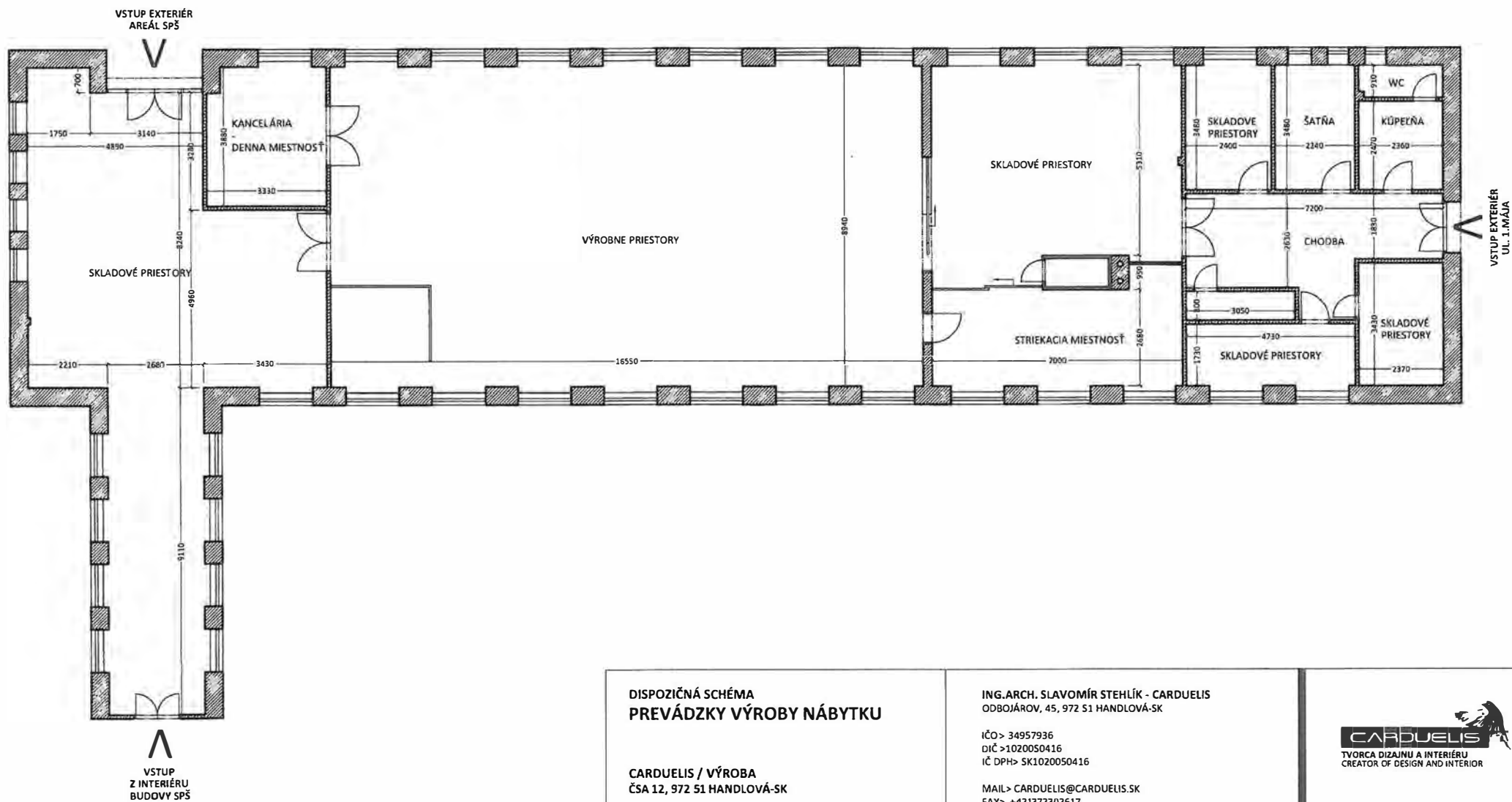


Typické podlažie - 4. nadzemné podlažie
 Domov mládeže - školský internát
 Handlová



Suterén - 1. podzemné podlažie
 Domov mládeže - školský internát
 Handlová

Zameral a kreslil : Ing. Fišárek



**DISPOZIČNÁ SCHÉMA
PREVÁDZKY VÝROBY NÁBYTKU**

CARDUELIS / VÝROBA
ČSA 12, 972 51 HANDLOVÁ-SK

ING.ARCH. SLAVOMÍR STEHLÍK - CARDUELIS
ODBOJÁROV, 45, 972 51 HANDLOVÁ-SK

IČO > 34957936
DIČ > 1020050416
IČ DPH > SK1020050416

MAIL > CARDUELIS@CARDUELIS.SK
FAX > +421372302617

SLAVO STEHLÍK / ARCHITEKT & DIZAJNÉR

TEL > +421905607128
MAIL > STEHLIK@CARDUELIS.SK



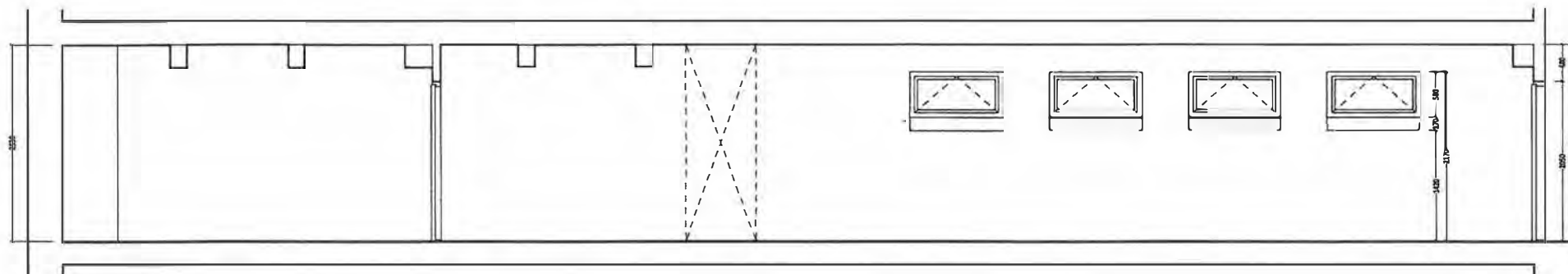
WWW.CARDUELIS.SK

CARDUELIS ATELIÉR

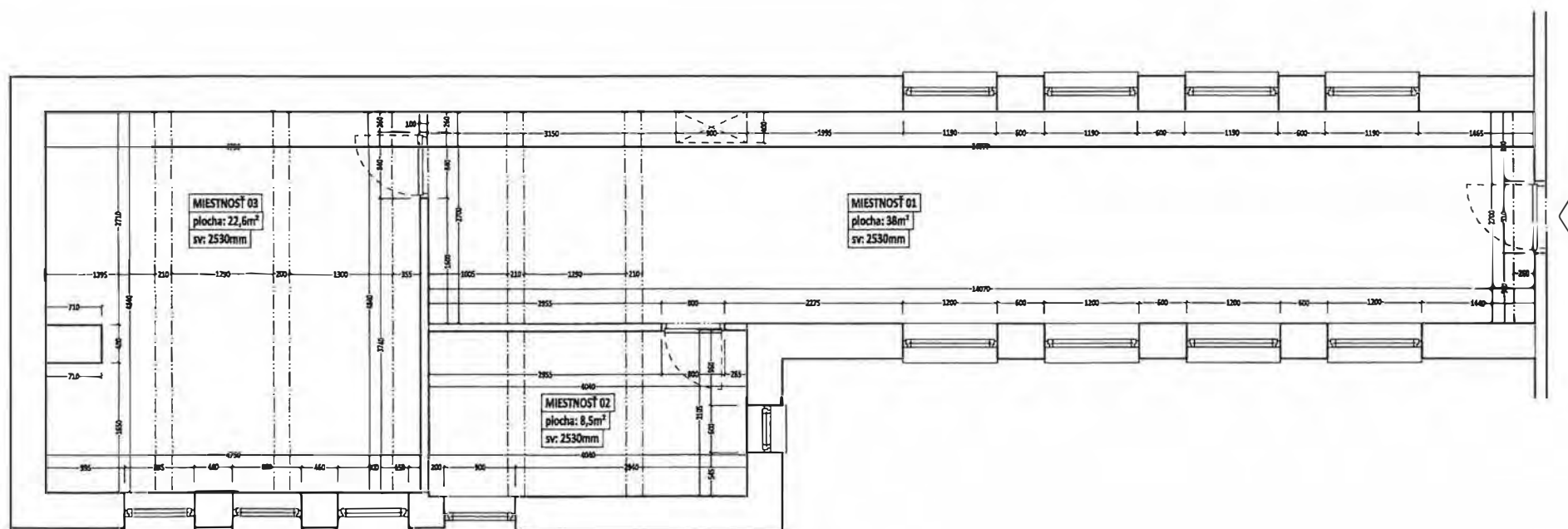
ČESKOSLOVENSKEJ ARMÁDY 12, HANDLOVÁ - SK

PŮVODNÝ STAV

MIESTNOSŤ 01	plocha: 38m ²
MIESTNOSŤ 02	plocha: 8,5m ²
MIESTNOSŤ 03	plocha: 22,6m ²
SPOLU	plocha: 69,1m ²



POHĽAD



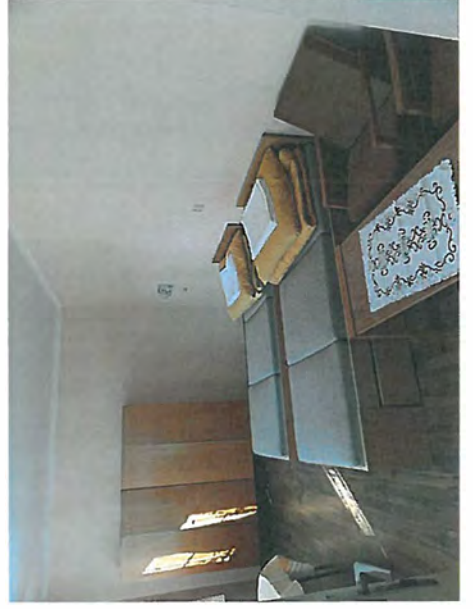
PŮDORYS



CARDUELIS

SLAVO STEHLÍK | ARCHITEKT & DESIGNER
TVORCA DIZAJNU A INTERIÉRU | CREATOR OF DESIGN AND INTERIOR
CARDUELIS@CARDUELIS.SK | +421 905 607 128 | WWW.CARDUELIS.SK







V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor **37 00 00 - Stavebníctvo** a odvetvie **37 09 01 - Odhad hodnoty nehnuteľností.**

Evidenčné číslo znalca **915 337**

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom **89/2019** znaleckého denníka č. **1/2019**.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. **89/2019**.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/ znaleckého úkonu.

Ing. Jiří Fišárek