

Znalec:

Ing. Anna Žiaková, Lazany, Prieložky 481/26, PSČ 971 11

tel.046/542 66 46, 0905 383 462, azrealpd@gmail.com

prevádzka: Bakalárska 6/7, Prievidza 971 01

Evidenčné číslo znalca: 914712

Znalec v odbore Stavebníctvo – Odhad hodnoty nehnuteľností

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo znaleckého úkonu 17/2017

Vo veci:

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

Stavby - Školská budova súp. č. 244 na pozemku registra CKN parc. č. 2254/1 s príslušenstvom v k.ú. Brezová pod Bradlom, okres Myjava a

Pozemky - registra CKN parc.č. 2254/1, 2254/2, 2254/3, 2254/4, 2254/5, 2254/6, 2254/7, 2254/8, 2254/9, 2254/10, 2254/11 a registra EKN parc.č. 1944/5, 2225/3, 2225/4 v k.ú. Brezová pod Bradlom, okres Myjava, za účelom prevodu vlastníckych práv k nehnuteľnosti.

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

Číslo spisu: Objednávka č.1700051 zo dňa 20.02.2017

Počet strán: -35- z toho príloh -18-

Počet odovzdaných vyhotovení: 2+1 archivovaný u znalca

V Prievidzi, 10. Marec 2017

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca : Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti: Stavby – Školská budova súp. č. 244 na pozemku registra CKN parc. č. 2254/1 s príslušenstvom v k.ú. Brezová pod Bradlom, okres Myjava a pozemky - registra CKN parc.č. 2254/1, 2254/2, 2254/3, 2254/4, 2254/5, 2254/6, 2254/7, 2254/8, 2254/9, 2254/10, 2254/11 a registra EKN parc.č. 1944/5, 2225/3, 2225/4 v k.ú. Brezová pod Bradlom, okres Myjava

2. Účel znaleckého posudku: prevod vlastníckych práv k nehnuteľnosti

3. Dátum vyžiadania posudku: 20.02.2017.

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu): 23.2.2017

5. Dátum ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 23.2.2017

6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

6.1 Dodané objednávateľom :

Objednávka č.1700051 zo dňa 20.02.2017

Znalecký posudok č. 2/2013, vypracovaný 23.2.2013 Ing. Martou Breznickou, Ivanovce

Čiastočná projektová dokumentácia

6.2 Obstarané znalcom :

Výpis z listu vlastníctva č. 5256, zo dňa 24.02.2017 z www.katasterportal.sk

Výpis z listu vlastníctva č. 6300, zo dňa 24.02.2017 z www.katasterportal.sk

Kópia z katastrálnej mapy, k ú Brezová pod Bradlom, zo dňa 10.03.2017 z www.katasterportal.sk

Obhliadka nehnuteľnosti

Fotodokumentácia exteriéru a interiéru stavby

Zameranie a zakreslenie skutkového stavu

7. Použitý právny predpis:

Vyhláška MS SR č.254/2010 ktorou sa mení vyhl.č.492/2004 Z.z.MS SR o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení vyhl.č.626/2007 Z z a vyhl.č.605/2008 Z z

8. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Vyhláška MS SR č 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov

Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

STN 7340 55 - Výpočet obstarávaného priestoru pozemných stavebných objektov

Opatrenie ŠÚ SR č 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb

Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ 4.štvrťrok 2010 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb

9. Osobitné požiadavky objednávateľa: neboli predložené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline r.2001. Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Kombinovaná (výnosová) metóda je tiež použitá, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť s reálnou možnosťou dosahovania výnosu formou prenájmu. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtové ukazovatele sú vytvorené na m3 obstarávaného priestoru podľa prílohy č.1 uvedenej metodiky . Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác vydané pre 4.Q/2016. Koeficienty vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.

b) Vlastnícké a evidenčné údaje :

1. List vlastníctva č. 5256, zo dňa 24.02.2017

Urad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VYPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Oblasť: Myjava
Obec: BREZOVÁ POD BRADLOM
Katastrálne územie: Brezová pod Bradlom

Vybrané cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia: 24.02.2017
Čas vyhotovenia: 09:32:43

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5256

ČAST A. MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Převzaté číslo	Výměra v m ²	Druh pozemku	Spůsob výst. p.	Umíst. pozemku	Převzatý vzhled	Druh ch.
2254/ 1	3218	Zastavané plochy a nádvoří	16	1		
2254/ 2	1218	Zastavané plochy a nádvoří	16	1		
Převzatý vzhled k stavbě evidované na pozemku 2254/ 2 je evidovaný na listu vlastnického číslo 6300						
2254/ 3	344	Zastavané plochy a nádvoří	19	1		
2254/ 4	7373	Zastavané plochy a nádvoří	19	1		
2254/ 5	20	Zastavané plochy a nádvoří	19	1		
2254/ 6	18	Zastavané plochy a nádvoří	19	1		
2254/ 7	662	Zastavané plochy a nádvoří	19	1		
2254/ 8	164	Zastavané plochy a nádvoří	19	1		
2254/ 9	1110	Zastavané plochy a nádvoří	19	1		
2254/ 10	797	Zastavané plochy a nádvoří	19	1		
2254. 11	517	Zastavané plochy a	19	1		

15016

Spôsob využitia pozemku

16 Pozemok na ktorom sa dŕ

16 Pozemok na ktorom je postavená nebytová budova určená bývaniu

Uznanie za pozemok

1. Pozemok, ktorý má byť uznaný za pozemok

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výměra v m ²	Druh pozemku	Původní k. u.	Počet č. ÚO	Umíst. po- emku
1844/ 5	63	Zastavěné plochy a nádvoří	0	1	1
2225/ 3	34	Ostatné plochy	0	1	1
2225/ 4	97	Zastavěné plochy a nádvoří	0	1	1

Legend

1. Rozpoznaje zagrożenia i zakazuje, w miarę możliwości

Stayby

Supisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umíst. stavby
244	225A/ 1	11	ŠKOLSKÁ BUDOVA		1

Legend:

11 Budova pre športivo na vzdelávanie a výskum

Käluvaistavälineid kasutades

1. Starta postmandat na završnom danu

Informative sample

Informativný výpis 1/2 Udať priebež. 22.02.2017 18:00

ČASŤ B VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por číslo: Príezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoločnostnícky podiel
miesto trvalého pobytu (akékoľvek) vlastníka

1 Trenčiansky samosprávny kraj so sídlom v Trenčíne, K dolnej stanici 1/1
7282/2014 Trenčín PSČ 911 01 SR

Identifikator

PLOWBA VÝZNACHNÁ NA ZÁKLADE Z - 239/071	
Titul nadobudnutia	Členný protokol o prevode pozemkov z 15.1.1991 o zriadovateľská listina
Titul nadobudnutia	Č. 8504/100.640/1991 v.23/94
Titul nadobudnutia	PKV 90434 91705
Titul nadobudnutia	Z 6502 ROZHODNUTIE K07/81
Titul nadobudnutia	Z 6502 ROZHODNUTIE K07/81
Titul nadobudnutia	Z 466/99 NÁVRH NA ZAZNAMENANIE ZMENY SPRÁVCU V.202/99
Titul nadobudnutia	Z 143113 - zmena správcu, doručenie dňa 21.10.2013 - p.č.zmeny 645113
Titul nadobudnutia	Z 680616 - zmena vlastníka o akt.čísle 0020
	BRATKA

Tituly radobuchutů LV
Z 2023/4 ROZHODNUTIE MH ZRIAODOVACIA LISTINA DELEMITAČNÝ PROTOKOL

Z 203/44 ROZHODNUTIE MH, ZIADOVACIA LISTINA DELIMITAČNÝ PROTOKOL
V 668/02 KUPNA ZMLUVA
Z 419/03 NÁVRH NA ZÁPIS DO KN DELIMITÁCIA

ČAST C TARCHY

Box 24.2.1

Ené uclajé.
Ber ziplu

Poznań
Berzysu

Informačný výpis	2/2	Účtya platené	22.02.2017 18.00
------------------	-----	---------------	------------------

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia, najmä dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie: Obhliadka spojená s miestnym šetrením a zameraním bola vykonaná dňa 23.02.2017, za prítomnosti zástupcu objednávateľa posudku a znalca. Vykonané bolo v potrebnom rozsahu. Fotodokumentácia je zo dňa 23.02.2017.

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

Poskytnutá projektová dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so skutkovým stavom. Boli zistené len drobné rozdiely. Ako znalec som si vlastným premeraním budovy zistila výmeru zastavaných plôch ohodnocovaného objektu. Dispozičné riešenie objektu je vyznačené v pôdorysoch, ktoré tvoria prílohu k znaleckému posudku. Dokladom o veku stavby je potvrdenie Mesta Brezová pod Bradlom (podklad použitý z poskytnutého znaleckého posudku č. 2/2013 vypracovala Ing. M. Breznická), listiny sú v prílohe tohto znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľnosti, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľnosti so zisteným skutkovým stavom:

Porovnaním súboru popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľnosti so zisteným skutočným stavom môžem konštatovať, že podľa LV č. 5256 k.ú. Brezová pod Bradlom je stavba školská budova č.s.244 postavená na pozemku KN-C 2254/1, čo je vykreslené na kópii z katastrálnej mapy (pozri v prílohe posudku). Pozemky registra CKN parc.č. 2254/1, 2254/2, 2254/3, 2254/4, 2254/5, 2254/6, 2254/7, 2254/8, 2254/9, 2254/10, 2254/11 sú vedené ako zastavané plochy a pozemky registra EKN parc.č. 1944/5, 2225/4 sú vedené ako zastavané plochy, p.č. 2225/3 je vedené ako ostatné plochy. Vlastník nadobudol nehnuteľnosť na základe titulov nadobudnutia podľa LV č. 5256. Stavba Trafostanica súp.č. 717 - TS10 je vedená na LV 6300 a je postavená na parcele č. 2254/2 (LV 5256)

Prístup k nehnuteľnosti je z miestnej komunikácie - ulica SNP.

Údaje katastra nehnuteľnosti sú v súlade so skutkovým stavom čo sa týka zakreslenia pozemkov a stavieb do katastrálnej mapy.

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

Stavby:

Školská budova súp. č. 244, na pozemku parc.č. 2254/1

Vonkajšie úpravy

Ploty

Pozemky

par.č. KN-C :

p.č. 2254/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 3218 m²

p.č. 2254/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 53 m²

p.č. 2254/3 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 344 m²

p.č. 2254/4 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 7373 m²

p.č. 2254/5 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 201 m²

p.č. 2254/6 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 18 m²

p.č. 2254/7 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 662 m²

p.č. 2254/8 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 154 m²

p.č. 2254/9 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 1116 m²

p.č. 2254/10 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 797 m²

p.č. 2254/11 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 517 m²

par.č. KN-E:

par.č. 1944/5 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 63 m²

par.č. 2225/3 - ostatné plochy o výmere 34 m²

par.č. 2225/4 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 97m²

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

Nie sú vedené iné pozemky a stavby, ktoré by neboli predmetom ohodnotenia. Stavby nezapísané na LV a to stavba na p.č.2254/5 olejové hospodárstvo, 2254/6, plynomerňa, 2254/10 nové dielne, nie sú predmetom ohodnotenia. Stavba na p.č. 2254/2 je stavba trafostanice, je zapísaná na LV č. 6300 na iného vlastníka, uvedená stavba nie je predmetom ohodnotenia.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 Bytové a nebytové budovy (haly)

2.1.1 Stredná odborná škola Brezová pod Bradlom súp.číslo 244 na p.č. 2254/1

Areál strednej odbornej školy M. R. Štefánika sa nachádza v katastrálnom území Brezová pod Bradlom na okraji mesta. Budova je zložená z niekoľkých traktov o rôznych výškach (časti sú jednopodlažné, časti 2 podlažné, a časť je 7 podlažná). Napojená na verejný rozvod vody, elektrickej energie, plynu a kanalizáciu, prístupná je z miestnej komunikácie s parkoviskom s obmedzeným počtom parkovacích miest. Orientácia objektu je východojužná a juhozápadná, bez možnosti ďalšieho rozšírenia. Potvrdenie o uvedení stavby do užívania - zo dňa 30.01.2013, vydal MÚ Brezová pod Bradlom - v prílohe posudku.

Dispozičné riešenie objektu:

Budova strednej odbornej školy sa skladá z časti na výučbu na čo slúži I. a II. Nadzemné podlažie a časti na ubytovanie - výšková časť II. - VI poschodie.

Na I. nadzemnom podlaží (prízemí) v prednej časti je vstupná hala s vrátnicou, spoločenská miestnosť, jedáleň a kuchyňa, bufet so skladom, fitness, sociálne zariadenia, schodiskový priestor. Predná časť je so zadnou časťou prepojená spojovacími chodbami, ktoré vytvárajú medzi sebou átrium. Pri spojovacích chodbách a zadnej časti sú priestory slúžiace ako kabinety, sklady, učebne, v zadnej časti sú šatne, pôvodné dielne, ručné dielne, brúsiareň, zvarovňa, vzduchotechnika, kotolňa a priestor autoservisu.

Na II. Nadzemnom podlaží v prednej časti sú učebne, zborovňa, priestory pre riaditeľa školy, kabinety, sociálne zariadenia. V zadnej časti je veľká telocvičňa spolu s náradňovňou a sociálnymi zariadeniami. V zadnej časti je aj dvojizbový služobný byt. V ubytovacej časti sú bunky s dvoma a tromi izbami, ktoré majú vstupnú chodbu a spoločný sprchový kút s umývadlom a splachovacím WC. Vstup do obytnej časti je výtahom a schodiskom a do jednotlivých buniek spoločnou chodbou.

Na III podlaží sú časti učebne a ubytovanie

Na IV-VII podlaží sú ubytovacie bunky

Stavebno technický popis objektu :

Celý objekt je založený na železobetónových patkách a základových pásoch. Podľa vyjadrenia podlažie bolo spevnené prefabrikovanými pilótami. Celý objekt je vyskladaný priečnymi a pozdĺžnymi stuhujúcimi prvkami, zvislými nosnými konštrukciami a plošnými panelmi s modulom 6,0m. Stropy tvoria železobetónové stropné dosky, krytina je lepenková, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Jednotlivé priestory sú konštrukčne vybavené podľa účelu ich využitia. Podlaha vstupných priestorov je z keramickej dlažby, inak prevláda povrchová úprava PVC, betón v dielňach, kotolne, brúsiarni, je škrabaný brizolit, ktorý vykazuje opotrebenie (menšie praskliny, mapy, vydrolenie). Okná sú pôvodné drevené a kovové zdvojené, ktoré prevládajú a ktoré tiež vykazujú opotrebenie. V prednej časti II. Podlažie a v zadnej časti I. podlažie je presvetlenie zabezpečené strešnými svetlákmi. Sociálne zariadenia sú vybavené keramickými umývadlami, splachovacími WC, keramickou dlažbou. V celom objekte je zabezpečené vykurovanie ocelovými radiátormi z centrálnej plynovej kotolne spolu s ohrevom teplej úžitkovej vody (TÚV), ktorá je súčasťou objektu. V objekte je rozvod teplej a studenej vody, plynu, kanalizácie, svetelnej a motorickej elektrickej energie. Objekt je nevyužívaný, niektoré prvky na objekte sú zničené alebo vykradnuté, viditeľné veľké konštrukčné poruchy objekt nevykazuje, je potrebná rekonštrukcia väčšieho rozsahu vzhľadom na skutočnosť, že sa objekt dlhšiu dobu nevyužíva. Životnosť pre panelové stavby je v zmysle metodiky oceňovania stanovená na 80 rokov.

Zastavaná plocha: 3430,01m²

Obstavaný priestor: 42 699,66 m³

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

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$OZ = ((31,2 \cdot 36,5) - (18,7 \cdot 8) + 18,7 \cdot 8 + 2 \cdot 19,2 \cdot 8,6 + 24,7 \cdot 6,5 + 35,9 \cdot 36,5 + 31,2 \cdot 6,5 + 24,7 \cdot 6,5 + 9,6 \cdot 13,2) \cdot 0,3$	1 029,00
Vrchná stavba	
$((31,2 \cdot 36,5) - (18,7 \cdot 8)) \cdot 3,6 + 18,7 \cdot 8 \cdot 6,2 + 2 \cdot 19,2 \cdot 8,6 \cdot 3,6 + 24,7 \cdot 6,5 \cdot 3,65 + 35,9 \cdot 36,5 \cdot 3,65 + 31,2 \cdot 6,5 \cdot 3,65 + 24,7 \cdot 6,5 \cdot 3,65 + 9,6 \cdot 13,2 \cdot 3,65$	13 260,50

$((31,2*36,5)-(18,7*8))*3,65+2*19,2*8,6*3,65+24,7*49,5*7,5+11,2*7,4*3,65$	14 288,34
$36,5*16,3*12$	7 139,40
$36,5*16,3*2,95$	1 755,10
Zastrešenie	
$(31,2*36,5)*1,25+18,7*8+2*19,2*8,6*0,85+24,7*49,5*2,5+7,4*11,2*0,8+30,5*6*0,85+13,2*9,6*0,75$	5 227,32
Obstavaný priestor stavby celkom	42 699,66

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO:

budovy učební (tried) odborných škôl

KS:

1263 Školy, univerzity a budovy na vzdelávanie

Rozpočtový ukazovateľ:

 $RU = 2\,375 / 30,1260 = 78,84 \text{ €/m}^3$

Koefficient 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]
Nadzemné	1	$31,2*36,5-18,7*8+18,7*8+2*19,2*8,6+24,7*6,5+35,9*36,5+31,2*6,5+24,7*6,5+9,6*13,2$	3430,01	Repr.	$((31,2*36,5)-(18,7*8))*3,6+18,7*8*6,2+2*19,2*8,6*3,6+24,7*6,5*3,65+35,9*36,5*3,65+31,2*6,5*3,65+24,7*6,5*3,65+9,6*13,2*3,65)/3430,01$	3,866
Nadzemné	2	$31,2*36,5-18,7*8+2*19,2*8,6+24,7*49,5+11,2*7,4$	2624,97	Repr.	$((31,2*36,5)-(18,7*8))*3,65+2*19,2*8,6*3,65+24,7*49,5*7,5+11,2*7,4*3,65)/2624,97$	5,4226
Nadzemné	3	$36,5*16,3$	594,95	Repr.	3	3
Nadzemné	4	$36,5*16,3$	594,95	Repr.	3	3
Nadzemné	5	$36,5*16,3$	594,95	Repr.	3	3
Nadzemné	6	$36,5*16,3$	594,95	Repr.	3	3
Nadzemné	7	$36,5*16,3$	594,95	Repr.	2,95	2,95

Priemerná zastavaná plocha:

 $(3430,01 + 2624,97 + 594,95 + 594,95 + 594,95 + 594,95 + 594,95) /$ $7 = 1289,96 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží:

 $(3430,01 * 3,866 + 2624,97 * 5,4226 + 594,95 * 3 + 594,95 * 3 +$ $594,95 * 3 + 594,95 * 3 + 594,95 * 2,95) / (3430,01 + 2624,97 + 594,95 + 594,95 + 594,95 + 594,95 + 594,95) = 4,03 \text{ m}$

Koefficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

 $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 1289,96) = 0,9386$

Koefficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

 $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,03) = 0,8211$ **Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. k_{si}	Úprava podielu $c_{pi} * k_{si}$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	8,35
2	Zvislé konštrukcie	19,00	1,00	19,00	22,68
3	Stropy	11,00	1,00	11,00	13,13
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,90	5,40	6,44
5	Krytina strechy	2,00	0,90	1,80	2,15
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,80	0,80	0,95
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,80	5,60	6,68
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	2,86
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,80	1,60	1,91
10	Schody	3,00	0,90	2,70	3,22
11	Dvere	3,00	0,90	2,70	3,22
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00

13	Okná	5,00	0,80	4,00	4,77
14	Povrchy podláh	2,00	0,80	1,60	1,91
15	Vykurovanie	4,00	0,80	3,20	3,82
16	Elektroinštalácia	5,00	0,80	4,00	4,77
17	Bleskozvod	1,00	0,70	0,70	0,84
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,70	1,40	1,67
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,70	1,40	1,67
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,70	0,70	0,84
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,70	1,40	1,67
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,30	0,60	0,72
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,50	1,50	1,79
24	Výtahy	1,00	0,30	0,30	0,36
25	Ostatné	6,00	0,50	3,00	3,58
	Spolu	100,00		83,80	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 83,80 / 100 = 0,8380$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,320$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 78,84 €/m^3 * 2,320 * 0,8380 * 0,9386 * 0,8211 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 105,3767 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Škola súp. číslo 244	1972	45	35	80	56,25	43,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$105,3767 €/m^3 * 42699,66 m^3$	4 499 549,26
Technická hodnota	$43,75 \% z 4 499 549,26 €$	1 968 552,80

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Oplotenie areálu**

Podľa vyjadrenia správcu objektu plot bol postavený v roku 1973 a ohraničuje areál školy. Pozostáva z betónového múrika a výplne, ktorú tvorí oceľová tyčovina v ráme v dĺžke 300 m a výške 1,2 m. Plot má 2 veľké brány. Jeho životnosť bola stanovená na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	300,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	300,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	3 001,20m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

Dĺžka plotu: 300 m
 Pohľadová plocha výplne: $3001,2 = 3001,20 \text{ m}^2$
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,320$
 Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie areálu	1973	44	16	60	73,33	26,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(300,00 \text{ m} * 53,98 \text{ €/m} + 3 001,20 \text{ m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ ks} * 249,12 \text{ €/ks}) * 2,320 * 0,95$	131 756,11
Technická hodnota	26,67 % z 131 756,11 €	35 139,35

2.2.2 Prípojka vody

Prípojka vody je napojená na mestský vodovod, je zhotovená z ocelových rúr DN 100mm v dĺžke 20m
 Predpokladaná životnosť je 60 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
 Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocelové potrubie
 Položka: 1.2.e) Rozvod vody DN 100 mm
 Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $2100/30,1260 = 69,71 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 20 bm
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,320$
 Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	1972	45	15	60	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20 \text{ bm} * 69,71 \text{ €/bm} * 2,320 * 0,95$	3 072,82
Technická hodnota	25,00 % z 3 072,82 €	768,21

2.2.3 Prípojka plynu

Prípojka plynu je v dĺžke 10m rúrami DN 100mm Predpokladaná životnosť je 60 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
 Bod: 5.5. Prípojka plynu DN 100 mm
 Kód KS: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu
 Kód KS2: 2221 Miestne plynovody
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $765/30,1260 = 25,39 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 10 bm
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,320$
 Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu	1972	45	15	60	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 25,39 \text{ €/bm} * 2,320 * 0,95$	559,60

Technická hodnota	25,00 % z 559,60 €	139,90
-------------------	--------------------	--------

2.2.4 Prípojka kanalizácie

Kanalizačná prípojka je zaústená do verejnej kanalizácie, je zhotovená z kameninových rúr DN 300mm v celkovej dĺžke 10m. Predpokladaná životnosť je 80 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.e) Prípojka kanalizácie DN 300 mm
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1580/30,1260 = 52,45 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 10 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,320$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie	1972	45	35	80	56,25	43,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 52,45 \text{ €/bm} * 2,320 * 0,95$	1 156,00
Technická hodnota	$43,75 \% \text{ z } 1 156,00 \text{ €}$	505,75

2.2.5 Ihrisko na p.č. 2254/9

Ihrisko asfaltové parc. Č. 2254/9 o výmere 1116m² – spevnená plocha s povrchom liaty asfalt hr. 300mm predpokladaná životnosť je 50 rokov. Oplotenie ihriska nie je predmetom posudku, podľa vyjadrenia je vlastníctvom mesta.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.6. Plochy s povrchom asfaltovým
Položka: 8.6.a) Liaty asfalt hr. 30 mm, podklad betónový obaľované kamenivo
Kód KS: 2111 Cestné komunikácie
Kód KS2: 2112 Miestne komunikácie
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $450/30,1260 = 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: 1116 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,320$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Ihrisko na p.č. 2254/9	1973	44	6	50	88,00	12,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1116 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,320 * 0,95$	36 747,38
Technická hodnota	$12,00 \% \text{ z } 36 747,38 \text{ €}$	4 409,69

2.2.6 Ihrisko na p.č. 2254/11

Ihrisko antukové parc. Č. 2254/11 o výmere 517m² – spevnená plocha s prašným povrchom z antuky. Predpokladaná životnosť je 50 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.1. Plochy s prašným povrchom

Položka: 8.1.c) Antukové
Kód KS: 2111 Cestné komunikácie
Kód KS2: 2112 Miestne komunikácie
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $230/30,1260 = 7,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $517 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,320$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Ihrisko na p.č 2254/11	1973	44	6	50	88,00	12,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$517 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 7,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,320 * 0,95$	8 694,14
Technická hodnota	$12,00 \% \text{ z } 8 694,14 \text{ €}$	1 043,30

2.2.7 Vonkajšie schody

Vonkajšie predložené schody sú vstupné, široké 11,0m s tromi stupňami, betónové s keramickou dlažbou. Predpokladaná životnosť bola stanovená na 70 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm stupňa}$
Počet merných jednotiek: $11 * 3 = 33 \text{ bm stupňa}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,320$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody	1972	45	25	70	64,29	35,71

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$33 \text{ bm stupňa} * 7,14 \text{ €/bm stupňa} * 2,320 * 0,95$	519,31
Technická hodnota	$35,71 \% \text{ z } 519,31 \text{ €}$	185,45

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Škola súp. číslo 244	4 499 549,26	1 968 552,80
Oplotenie areálu	131 756,11	35 139,35
Prípojka vody	3 072,82	768,21
Prípojka plynu	559,60	139,90
Prípojka kanalizácie	1 156,00	505,75
Ihrisko na p.č. 2254/9	36 747,38	4 409,69
Ihrisko na p.č 2254/11	8 694,14	1 043,30
Vonkajšie schody	519,31	185,45
Celkom:	4 682 054,62	2 010 744,45

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Ostatné objekty

a) Analýza polohy nehnuteľností: Mesto Brezová pod Bradlom má 5230 obyvateľov. Areál Strednej odbornej školy M.R.Štefánika sa nachádza v katastrálnom území Brezová pod Bradlom na okraji mesta. Areál je prístupný z miestnej komunikácie ul. SNP s parkoviskom s obmedzeným počtom parkovacích miest. Orientácia objektu je východojužná a juhozápadná, bez možnosti ďalšieho rozšírenia. Pozemok je rovinatý. Z občianskej vybavenosti má mesto mestský úrad, materské školy, základnú školu, strednú odbornú školu, základnú umeleckú školu, zdravotné stredisko, lekáreň, sieť obchodov a služieb, viacero športových areálov. Mesto je vzdialené od hlavného mesta Bratislavy cca 80 km, prepojenie s okolím je vlastnou alebo autobusovou dopravou. Budova je napojená na všetky dostupné inžinierske siete, verejný rozvod vody, prípojka elektriny, plyn, kanalizácia.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť nie je v súčasnosti využívaná iné využitie sa v súčasnej dobe nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Počas spracovania znaleckého posudku ako aj pred tým z iných dostupných zdrojov som nezistila žiadne podstatné riziká, ktoré by signalizovali ohrozenie nehnuteľnosti.

Na LV č. 5256 nie sú zapísané tarchy. Na LV je zapísaná plomba na základe Z-239/2017

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Areál strednej odbornej školy M. R. Štefánika sa nachádza v katastrálnom území Brezová pod Bradlom na okraji mesta. Budova je napojená na verejný rozvod vody, elektrickej energie, plynu a kanalizáciu, prístupná je z miestnej komunikácie s parkoviskom s obmedzeným počtom parkovacích miest. Orientácia objektu je východojužná a juhozápadná, bez možnosti ďalšieho rozšírenia. Pozemok je rovinatý. Mesto Brezová pod Bradlom má 5230 obyvateľov, priemerný koeficient predajnosti bol stanovený na 0,3. Mesto z občianskej vybavenosti má mestský úrad, materské školy, základnú školu, strednú odbornú školu, základnú umeleckú školu, zdravotné stredisko, lekáreň, sieť obchodov a služieb, viacero športových areálov. Mesto je vzdialené od hlavného mesta Bratislavy cca 80 km, prepojenie s okolím je vlastnou a autobusovou dopravou. S využívaním nehnuteľnosti neboli zistené riziká majúce vplyv na nehnuteľnosť a zároveň neboli zistené zhoršené resp. zlepšené podmienky existencie stavby. Stavba nevykazuje žiadne väčšie poruchy, niektoré časti sú v pôvodnom stave, niektoré boli rekonštruované (časť telocvične v roku 2012-2013), niektoré prvky krátkodobej životnosti boli poškodené prípadne odcudzené vzhľadom k skutočnosti že sa objekt v súčasnej dobe nevyužíva, čo sa podpísalo na technickom stave nehnuteľnosti

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 diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD1}	Váha v _i	Výsledok k _{PD1} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,165	13	2,15
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časť obce vhodná k bývaniu situovaná na okraji obce	III.	0,300	30	9,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehuteľnosť 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				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,300	9	2,70
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	malá hustota obyvateľstva	I.	0,900	6	5,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,300	5	1,50
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,40
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,600	7	4,20
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,165	7	1,16
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,165	10	1,65
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,300	8	2,40
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,600	9	5,40
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	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	62,16

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 62,16 / 180$	0,345
Všeobecná hodnota	$V_{SHS} = TH * k_{PD} = 2\,010\,744,45 \text{ €} * 0,345$	693 706,84 €

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU****3.2.1.1.1 Pozemky registra CKN p.č. 2254/1, 2254/2, 2254/3, 2254/4, 2254/5, 2254/6, 2254/7, 2254/8, 2254/9, 2254/10, 2254/11 k.ú. Brezová pod Bradlom**

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce, prístup je po miestnej asfaltovej komunikácii. Pozemky sú vedené na LV č. 5256 ako zastavané plochy a nádvoria. Na pozemku p.č. 2254/2, 2254/5, 2254/6, 2254/10 sú umiestnené budovy, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia. Východisková hodnota bola stanovená na 4,98 € (obce, mestá od 5000 do 15000 obyvateľov). Pozemky sú umiestnené na predmestí mesta, s využitím na stavby s bežným vybavením. Napojené sú na verejný rozvod vody, plynu, elektrickej energie, kanalizácie. Vzdialenosť do centra je cca 10 min.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2254/1	zastavané plochy a nádvoria	3218	3218,00	1/1	3218,00
2254/2	zastavané plochy a nádvoria	53	53,00	1/1	53,00
2254/3	zastavané plochy a nádvoria	344	344,00	1/1	344,00
2254/4	zastavané plochy a nádvoria	7373	7373,00	1/1	7373,00
2254/5	zastavané plochy a nádvoria	201	201,00	1/1	201,00
2254/6	zastavané plochy a nádvoria	18	18,00	1/1	18,00
2254/7	zastavané plochy a nádvoria	662	662,00	1/1	662,00
2254/8	zastavané plochy a nádvoria	154	154,00	1/1	154,00
2254/9	zastavané plochy a nádvoria	1116	1116,00	1/1	1116,00
2254/10	zastavané plochy a nádvoria	797	797,00	1/1	797,00
2254/11	zastavané plochy a nádvoria	517	517,00	1/1	517,00
Spolu výmera					14 453,00

Obec: Brezová pod Bradlom**Východisková hodnota:** $VH_{MJ} = 4,98 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a časti rekreačných oblastí, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné časti na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov	1,10
k_v koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	4. priemyselná poloha	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov		2,60
k_R		1,00

koeficient redukujúcich faktorov		
----------------------------------	--	--

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 2,60 * 1,00$	4,2900
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 4,2900$	21,36 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{POZ} = M * VSH_{MJ} = 14\,453,00 \text{ m}^2 * 21,36 \text{ €/m}^2$	308 716,08 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 2254/1	68 736,48
parcelsa č. 2254/2	1 132,08
parcelsa č. 2254/3	7 347,84
parcelsa č. 2254/4	157 487,28
parcelsa č. 2254/5	4 293,36
parcelsa č. 2254/6	384,48
parcelsa č. 2254/7	14 140,32
parcelsa č. 2254/8	3 289,44
parcelsa č. 2254/9	23 837,76
parcelsa č. 2254/10	17 023,92
parcelsa č. 2254/11	11 043,12
Spolu	308 716,08

3.2.1.1.2 Pozemky registra EKN p.č. 1944/5, 2225/3, 2225/4 k.ú. Brezová pod Bradlom

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce. Pozemky sú vedené na LV č 5256, parcely č. 1944/5 a 2225/4 sú vedené ako zastavané plochy a nádvoria a parc č 2225/3 je vedená ako ostatné plochy. Východisková hodnota bola stanovená na 4,98 € (obce, mestá od 5000 do 15000 obyvateľov). Pozemky sú umiestnené na predmestí mesta, s využitím na stavby s bežným vybavením. Napojené sú na verejný rozvod vody, plynu, elektrickej energie, kanalizácie. Vzdialenosť do centra je cca 10 min.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1944/5	zastavané plochy a nádvoria	63	63,00	1/1	63,00
2225/3	zastavané plochy a nádvoria	34	34,00	1/1	34,00
2225/4	zastavané plochy a nádvoria	97	97,00	1/1	97,00
Spolu výmera					194,00

Obec:

Brezová pod Bradlom

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 4,98 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a časti rekreačných oblastí, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné časti na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov	1,10
k_v koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k_p koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_p koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	4. priemyselná poloha	1,00
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50

k_z koeficient povyšujúcich faktorov		2,60
k_R koeficient redukujúcich faktorov		1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 2,60 * 1,00$	4,2900
Jednotková hodnota pozemku	$V_{SHM} = V_{HMJ} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 4,2900$	21,36 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHPOZ} = M * V_{SHM} = 194,00 \text{ m}^2 * 21,36 \text{ €/m}^2$	4 143,84 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 1944/5	1 345,68
parcela č. 2225/3	726,24
parcela č. 2225/4	2 071,92
Spolu	4 143,84

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností :

Stavby - Školská budova súp. č. 244 na pozemku registra CKN parc. č. 2254/1 s príslušenstvom v k.ú. Brezová pod Bradlom, okres Myjava a

Pozemky - registra CKN parc.č. 2254/1, 2254/2, 2254/3, 2254/4, 2254/5, 2254/6, 2254/7, 2254/8, 2254/9, 2254/10, 2254/11 a registra EKN parc.č. 1944/5, 2225/3, 2225/4 v k.ú. Brezová pod Bradlom, okres Myjava, za účelom prevodu vlastníckych práv k nehnuteľnosti.

Všeobecná hodnota nehnuteľností bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č.254/2010 ktorou sa mení vyhl.č.492/2004 Z.z MS SR o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení vyhl.č.626/2007 Z.z a vyhl.č.605/2008 Z.z a je znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 23.02.2017, ktorú by mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnutkou.

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

Rekapitulácia :**Stavby:**

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou:

693 706,84 €

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

312 859,92 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Škola súp. číslo 244	679 150,72
Oplotenie areálu	12 123,08
Prípojka vody	265,03
Prípojka plynu	48,27
Prípojka kanalizácie	174,48
Ihrisko na p.č. 2254/9	1 521,34

Ihrisko na p.č 2254/11	359,94
Vonkajšie schody	63,98
Pozemky	
Pozemky v areály školy Brezová pod Bradlom - parc. č. 2254/1 (3 218 m ²)	68 736,48
Pozemky v areály školy Brezová pod Bradlom - parc. č. 2254/2 (53 m ²)	1 132,08
Pozemky v areály školy Brezová pod Bradlom - parc. č. 2254/3 (344 m ²)	7 347,84
Pozemky v areály školy Brezová pod Bradlom - parc. č. 2254/4 (7 373 m ²)	157 487,28
Pozemky v areály školy Brezová pod Bradlom - parc. č. 2254/5 (201 m ²)	4 293,36
Pozemky v areály školy Brezová pod Bradlom - parc. č. 2254/6 (18 m ²)	384,48
Pozemky v areály školy Brezová pod Bradlom - parc. č. 2254/7 (662 m ²)	14 140,32
Pozemky v areály školy Brezová pod Bradlom - parc. č. 2254/8 (154 m ²)	3 289,44
Pozemky v areály školy Brezová pod Bradlom - parc. č. 2254/9 (1 116 m ²)	23 837,76
Pozemky v areály školy Brezová pod Bradlom - parc. č. 2254/10 (797 m ²)	17 023,92
Pozemky v areály školy Brezová pod Bradlom - parc. č. 2254/11 (517 m ²)	11 043,12
Pozemky v areály školy Brezová pod Bradlom KNE - parc. č. 1944/5 (63 m ²)	1 345,68
Pozemky v areály školy Brezová pod Bradlom KNE - parc. č. 2225/3 (34 m ²)	726,24
Pozemky v areály školy Brezová pod Bradlom KNE - parc. č. 2225/4 (97 m ²)	2 071,92
Spolu VŠH	1 006 566,76
Zaokrúhlená VŠH spolu	1 010 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **1 010 000,00 €**

Slovom: **Jedenmilióndesaťtisíc Eur**



V Prievidzi, dňa 10. Marca 2017

Ing. Anna Žiaková

IV. PRÍLOHY

Objednávka zo dňa 20.02.2017

Výpis z listu vlastníctva č. 5256, zo dňa 24.02.2017 z www.katasterportal.sk

Výpis z listu vlastníctva č. 6300, zo dňa 24.02.2017 z www.katasterportal.sk

Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Brezová pod Bradlom, zo dňa 10.03.2017 z www.katasterportal.sk

Kópia pozemkovej mapy 2x z www.katasterportal.sk

Potvrdenie o veku stavby vydané Mestom Brezová pod Bradlom, dňa 30.01 2013

KKM a KUO – situácia

Pôdorys 1NP

Pôdorys 2NP

Pôdorys 3NP

Pôdorys 4-7 NP

Rez 2x

Pohľad 2x

Fotodokumentácia exteriéru a interiéru stavby 2x

Znalec:

Ing. Anna Žiaková, Lazany, Prieložky 481/26, PSČ 971 11

tel.046/542 66 46, 0905 383 462, azrealpd@gmail.com

prevádzka: Bakalárska 6/7, Prievidza 971 01

Evidenčné číslo znalca: 914712

Znalec v odbore Stavebníctvo – Odhad hodnoty nehnuteľností

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo znaleckého úkonu 17/2017 doplnok č. 1

Vo veci:

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

Stavby – Školská budova súp. č. 244 na pozemku registra CKN parc. č. 2254/1 s príslušenstvom v k.ú. Brezová pod Bradlom, okres Myjava a

Pozemky - registra CKN parc.č. 2254/1, 2254/2, 2254/3, 2254/4, 2254/5, 2254/6, 2254/7, 2254/8, 2254/9, 2254/10, 2254/11 a registra EKN parc.č. 1944/5, 2225/3, 2225/4 v k.ú. Brezová pod Bradlom, okres Myjava, doplnenie stavieb bez súpisného čísla nezapísané na LV č. 5256 - nové dielne na p.č. 2254/10, plynomerňa na p.č. 2254/6, a olejové hospodárstvo na p.č. 2254/5 posudok vyhotovený za účelom prevodu vlastníckych práv k nehnuteľnosti.

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

Číslo spisu: Objednávka č.1700051 zo dňa 20.02.2017

Počet strán: -27- z toho príloh -12-

Počet odovzdaných vyhotovení: 2+1 archivovaný u znalca

V Prievidzi, 10. Marec 2017

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.Úloha znalca : Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti: Stavby – Školská budova súp. č. 244 na pozemku registra CKN parc. č. 2254/1 s príslušenstvom v k.ú. Brezová pod Bradlom, okres Myjava a pozemky - registra CKN parc.č. 2254/1, 2254/2, 2254/3, 2254/4, 2254/5, 2254/6, 2254/7, 2254/8, 2254/9, 2254/10, 2254/11 a registra EKN parc.č. 1944/5, 2225/3, 2225/4 v k.ú. Brezová pod Bradlom, okres Myjava- **doplnenie stavieb bez súpisného čísla nezapísané na LV č. 5256 - nové dielne na p.č. 2254/10, plynomerňa na p.č. 2254/6, a olejové hospodárstvo na p.č. 2254/5 .**

2.Účel znaleckého posudku: prevod vlastníckych práv k nehnuteľnosti

3.Dátum vyžiadania posudku: 20.02.2017

4.Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu): 23.2.2017

5.Dátum ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 23.2.2017

6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

6.1 Dodané objednávateľom :

Objednávka č.1700051 zo dňa 20.02.2017

Znalecký posudok č. 2/2013, vypracovaný 23.2.2013 Ing. Martou Breznickou, Ivanovce

Čiastočná projektová dokumentácia

6.2 Obstarané znalcom :

Výpis z listu vlastníctva č. 5256, zo dňa 22.05.2017 z www.katasterportal.sk

Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Brezová pod Bradlom, zo dňa 22.05.2017 z www.katasterportal.sk

Obhliadka nehnuteľnosti

Fotodokumentácia exteriéru a interiéru stavby

Zameranie a zakreslenie skutkového stavu

7.Použitý právny predpis:

Vyhláška MS SR č. 254/2010 ktorou sa mení vyhl. č.492/2004 Z.z. MS SR o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení vyhl. č. 626/2007 Z.z. a vyhl. č. 605/2008 Z.z.

8. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov

Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

STN 7340 55 - Výpočet obstarávaného priestoru pozemných stavebných objektov

Opatrenie ŠÚ SR č.128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb

Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ 4.štvrťrok 2010 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.

9. Osobitné požiadavky objednávateľa: neboli predložené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline r.2001. Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Kombinovaná (výnosová) metóda je tiež použitá, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť s reálnou možnosťou dosahovania výnosu formou prenájmu. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtové ukazovatele sú vytvorené na m3 obstarávaného priestoru podľa prílohy č.1 uvedenej metodiky . Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác vydané pre 1 Q/2017. Koeficienty vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.

b) Vlastnícké a evidenčné údaje :

1. List vlastníctva č. 5256, zo dňa 22.05.2017

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres Myjava

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec BREZOVÁ POD BRADLOM

Dátum vyhotovenia 22.05.2017

Katastrálne územie: Brezová pod Bradlom

Čas vyhotovenia 13.15.56

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5256

ČASŤ A MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umíst. pozemku	Právny vzťah	Druh ch. n.
2254/ 1	3218	Zastavané plochy a nádvorí	16	1		
2254/ 2	53	Zastavané plochy a nádvorí	16	1		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 2254/ 2 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 6300						
2254/ 3	344	Zastavané plochy a nádvorí	18	1		
2254/ 4	7373	Zastavané plochy a nádvorí	18	1		
2254/ 5	201	Zastavané plochy a nádvorí	18	1		
2254/ 6	18	Zastavané plochy a nádvorí	18	1		
2254/ 7	662	Zastavané plochy a nádvorí	18	1		
2254/ 8	154	Zastavané plochy a nádvorí	18	1		
2254/ 9	1116	Zastavané plochy a nádvorí	18	1		
2254/ 10	797	Zastavané plochy a nádvorí	18	1		
2254/ 11	517	Zastavané plochy a nádvorí	18	1		

Legenda

Spôsob využívania pozemku

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

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

Umiestnenie pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet č. UO	Umíst. pozemku
1944/ 5	63	Zastavané plochy a nádvorí	0	1	1
2225/ 3	34	Ostatné plochy	0	1	1
2225/ 4	97	Zastavané plochy a nádvorí	0	1	1

Legenda

Umiestnenie pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umíst. stavby
244	2254/ 1	11	SKOLSKA BUDOVA		1

Legenda

Druh stavby

11 - Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum

Kód umiestnenia stavby

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

Informatívny výpis

1/2

Údaje platné k 19.05.2017 18.00

ČASŤ B VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY

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

Účastník právného vzťahu	Vlastník
---------------------------------	-----------------

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

1/1

Identifikátor .

Titul nadobudnutia Člaskový protokol o prevode pozemkov z 15.1.1991 a zriaďovateľská listina č 5541/100/640/1991-vz.203/94

Titul nadobudnutia PKV 90484.91700

Titul nadobudnutia Z 80/02 ROZHODNUTIE K02/75/1

Z 80/02 ROZHODNUTIE K02/75/1

Titul nadobudnutia Z 466/09 - NÁVRH NA ZÁZNAM ZMENY NÁZVU SPRÁVCU -VZ 202/09

Titul nadobudnutia Z 1481/13 - zmena správcu, doručené dňa 21.10.2013 - p.č.zmeny 845/13

Titul nadobudnutia Z 506/16 - žiadosť vlastníka o aktualizáciu údajov - p.č zmeny 750/16

Tituly nadobudnutia LV:

Z 203/94 ROZHODNUTIE MH.ZRIADOVACIA LISTINA DELIMITACNY PROTOKOL

V 666/02 KUPNA ZMLUVA

Z 419/03 NÁVRH NA ZÁPIS DO KN - DELIMITÁCIA

ČASŤ C: ĽARCHY

Por.č.

- 1 Vecné bremeno spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na parcelach stavby školská budova so s č 244 postavenej na parcele reg.C č 2254/1, podľa § 66 ods.1 písm a) zákona č.351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách v prospech oprávneného - RadioLAN, spol. s r o. so sídlom Kuklovská 9, 841 05 Bratislava, IČO:35892641.
Z 239/2017 -Návrh na zápis vecného bremena do katastra nehnuteľností záznamom - p.č zmeny 215/17

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu

Informatívny výpis

2/2

Udaje platné k: 19.05.2017 18:00

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia, najmä dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie: Obhliadka spojená s miestnym šetrením a zameraním bola vykonaná dňa 23.02.2017, za prítomnosti zástupcu objednávateľa posudku a znalca. Vykonané bolo v potrebnom rozsahu. Fotodokumentácia je zo dňa 23.02.2017.

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

Poskytnutá projektová dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so skutkovým stavom. Boli zistené len drobné rozdiely. Ako znalec som si vlastným premeraním budovy zistila výmeru zastavaných plôch ohodnocovaného objektu. Dispozičné riešenie objektu je vyznačené v pôdorysoch, ktoré tvoria prílohu k znaleckému posudku. Dokladom o veku stavby je potvrdenie Mesta Brezová pod Bradlom (podklad použitý z poskytnutého znaleckého posudku č. 2/2013 vypracovala Ing. M. Breznická), listiny sú v prílohe tohto znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľnosti, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľnosti so zisteným skutkovým stavom:

Porovnaním súboru popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľnosti so zisteným skutočným stavom môžem konštatovať, že podľa LV č. 5256 k.ú. Brezová pod Bradlom je stavba nová dielne nezapísaná na LV 5256, postavená na pozemku KN-C 2254/10, stavba plynomerňa nezapísaná na LV 5256 postavená na pozemku KN-C 2254/6, stavba olejové hospodárstvo nezapísané na LV postavená na pozemku KN-C 2254/5, pozemky sú vykreslené na kópii z katastrálnej mapy (pozri v prílohe posudku).

Prístup k nehnuteľnosti je z miestnej komunikácie - ulica SNP

Údaje katastra nehnuteľnosti nie sú v súlade so skutkovým stavom čo sa týka zakreslenia stavieb do katastrálnej mapy.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Stavby:

Stavby nezapísané na LV 5256

stavba na p.č.2254/5 olejové hospodárstvo,

stavba na p.č. 2254/6, plynomerňa,

stavba na p.č. 2254/10 nové dielne,

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

Nie sú vedené iné pozemky a stavby, ktoré by neboli predmetom ohodnotenia.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 Bytové a nebytové budovy (haly)

2.1.1 Nové dielne p.č.2254/10

Budova bola postavená v roku 1982 (vek stavby určený podľa ZP 2/2013 Ing. Breznická) a je prepojená s hlavným objektom školy. Využíva sa na praktickú výučbu žiakov a k tomu slúži jej hlavná časť dielne s osadenými strojnými zariadeniami (sústruh, frézy) Pôdorysne menšia časť má 3 nadzemné podlažia, v ktorých sú učebne, kabinety, sklady, schodišťový priestor, sociálne zariadenia, kompresorovňa, vestibuly, chodby. Na I. poschodí je zborovňa, administratívne priestory, šatne a umývarne pre chlapcov a zvlášť pre dievčatá Objekt je založený na železobetónových základových pásoch a patkách. Trojpodlažná časť je murovaná, steny sú hr. 300 mm, stropy sú železobetónové, časť dielní je montovaná so stropom z priehradových nosníkov. Objekt je výškovo rozdielny, pôdorysne menšia časť je vyššia, dielne sú nižšie. Celý objekt má rovnú strechu so živičnou krytinou a pozinkovanými klampiarskymi konštrukciami, vnútorné omietky sú hladké vápenné, vonkajšie sú škrabaný brizolit, dvere sú plné resp. preskl., okná oceľové zdvojené, podlahy s PVC povrchom, dielne betónové. Sociálne zariadenia sú vybavené keramickými umývadlami, splachovacími záchodmi, keramickým obkladom. V objekte je rozvod studenej vody, elektrickej energie, kanalizácie, teplej vody a tepla z centrálnej kotolne. Vykurovanie je oceľovými radiátormi. Budova je zachovalá, v dobrom technickom stave. Životnosť bola stanovená na 80 rokov. Plynomerňa je prízemná budova s rovnou strechou na pozemku parc. č. 2254/6 s rozmermi 5,17 x 3,32m. Založená je na železobetónových pásoch, murivo hr. 300 mm je murované, omietky vnútorné sú hladké vápenné, vonkajšie sú škrabaný brizolit, strop je železobetónová doska s asfaltovou lepenkovou krytinou a klampiarskymi konštrukciami z pozinkovaného plechu Podlaha je betónová, okná sú oceľové jednoduché, vráta oceľové V budove je rozvod plynu a elektrickej energie.

Budova olejové hospodárstvo je prízemná budova s rovnou strechou na pozemku parc. č. 2254/5. Pôdorys je obdĺžnikového tvaru rozmerov 8,45 x 24, 0m. Budova je založená na železobetónových pásoch, murivo hr. 300 mm je murované, omietky vnútorné hladké vápenné, vonkajšie škrabaný brizolit, podlahy betónové, strop železobetónová doska, krytina asfaltová lepenka, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu pôvodné, čiastočne skorodované, dvere drevené pôvodné, oceľové okná. Budova je bez inštalácií, na stenách sú menšie praskliny.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
$(22*19+20*19-6*6,25)*0,3$	228,15
Vrchná stavba	
$22*19*7+337,5*11$	6 638,50
Zastrešenie	
$(22*19+20*19-6*6,25)*0,95$	722,48
Obstavaný priestor stavby celkom	7 589,13

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO:

budovy učební (tried) učňovských škôl a odborných učilíšť

KS:

1263 Školy, univerzity a budovy na vzdelávanie

Rozpočtový ukazovateľ:

 $RU = 2\,375 / 30,1260 = 78,84 \text{ €/m}^3$

Koefficient konštrukcie:

 $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$(22*19+20*19-6*6,25)$	760,5	Repr.	$(20*19*7+337,5*4,2)/(22*19+337,5)$	5,397
Nadzemné	2	337,5	337,5	Repr.	3,2	3,2
Nadzemné	3	337,5	337,5	Repr.	3,6	3,6

Priemerná zastavaná plocha:

 $(760,5 + 337,5 + 337,5) / 3 = 478,50 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží:

 $(760,5 * 5,3971 + 337,5 * 3,2 + 337,5 * 3,6) / (760,5 + 337,5 + 337,5)$

= 4,46 m

Koefficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

 $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 478,5) = 0,9702$

Koefficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

 $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,46) = 0,7709$ **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	0,90	6,30	9,24
2	Zvislé konštrukcie	19,00	0,90	17,10	25,07
3	Stropy	11,00	0,80	8,80	12,90
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,70	4,20	6,16
5	Krytina strechy	2,00	0,70	1,40	2,05
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,70	0,70	1,03
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,70	4,90	7,18
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,70	2,10	3,08
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,80	1,60	2,35
10	Schody	3,00	0,60	1,80	2,64
11	Dvere	3,00	0,60	1,80	2,64
12	Vráta	0,00	0,70	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,70	3,50	5,13
14	Povrchy podláh	2,00	0,70	1,40	2,05
15	Vykurovanie	4,00	0,50	2,00	2,93

16	Elektroinštalácia	5,00	0,60	3,00	4,40
17	Bleskozvod	1,00	0,50	0,50	0,73
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,50	1,00	1,47
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,50	1,00	1,47
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,70	2,10	3,08
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,50	3,00	4,40
	Spolu	100,00		68,20	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 68,20 / 100 = 0,6820$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,350$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 78,84 €/m^3 * 2,350 * 0,6820 * 0,9702 * 0,7709 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 84,3038 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nové dielne p.č.2254/10	1982	35	45	80	43,75	56,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	84,3038 €/m ³ * 7589,13 m ³	639 792,50
Technická hodnota	56,25 % z 639 792,50 €	359 883,28

2.1.2 Plynomerňa na p.č. 2254/6

Plynomerňa je prízemná budova s rovnou strechou na pozemku parc. č. 2254/6 s rozmermi 5,17 x 3,32m

Založená je na železobetónových pásoch, murivo hr. 300 mm je murované, omietky vnútorné sú hladké vápenné, vonkajšie sú škrabaný brizolit, strop je železobetónová doska s asfaltovou lepenkovou krytinou a klampiarskymi konštrukciami z pozinkovaného plechu. Podlaha je betónová, okná sú oceľové jednoduché, vráta oceľové.

V budove je rozvod plynu a elektrickej energie.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
5,17*3,32*0,2	3,43
Vrchná stavba	
5,17*3,32*2,2	37,76
Zastrešenie	
5,17*3,32*0,5	8,58
Obstavaný priestor stavby celkom	49,77

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO:

budovy strojovní, komresorovní, výmeníkových staníc, redukčných

staníc plynu

KS:

2302 Stavby energetických zariadení

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,580 / 30,1260 = 85,64 €/m^3$$

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]
Nadzemné	1	5,17*3,32	17,16	Repr.	2,7	2,7

Priemerná zastavaná plocha: $(17,16) / 1 = 17,16 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(17,16 * 2,7) / (17,16) = 2,70 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 17,16) = 2,3186$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,7) = 1,0778$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $c_{pi} * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	10,00	0,90	9,00	12,93
2	Zvislé konštrukcie	23,00	0,90	20,70	29,72
3	Stropy	12,00	0,90	10,80	15,52
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,90	5,40	7,76
5	Krytina strechy	2,00	0,80	1,60	2,30
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,70	0,70	1,01
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,00	0,80	4,00	5,75
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	3,45
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,80	2,40	3,45
12	Vráta	1,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	4,00	0,80	3,20	4,60
14	Povrchy podláh	3,00	0,80	2,40	3,45
15	Vykurovanie	2,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	7,00	0,50	3,50	5,03
17	Bleskozvod	1,00	0,50	0,50	0,72
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,90	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,50	3,00	4,31
	Spolu	100,00		69,60	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 69,60 / 100 = 0,6960$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,350$

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

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 85,64 \text{ €/m}^3 * 2,350 * 0,6960 * 2,3186 * 1,0778 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 312,2533 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynomerňa	1972	45	35	80	56,25	43,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$312,2533 \text{ €/m}^3 * 49,77 \text{ m}^3$	15 540,85
Technická hodnota	$43,75 \% \text{ z } 15 540,85 \text{ €}$	6 799,12

2.1.3 Budova olejové hospodárstvo na p.č.2254/5

Budova olejové hospodárstvo je prízemná budova s rovnou strechou na pozemku parc. č. 2254/5. Pôdorys je obdĺžnikového tvaru rozmerov 8,45 x 24,0 m. Budova je založená na železobetónových pásoch, murivo hr. 300 mm je murované, omietky vnútorné hladké vápenné, vonkajšie škrabaný brizolit, podlahy betónové, strop železobetónová doska, krytina asfaltová lepenka, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu pôvodné, čiastočne skorodované, dvere drevené pôvodné, oceľové okná. Budova je bez inštalácií, na stenách sú menšie praskliny.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
8,45*24*0,2	40,56
Vrchná stavba	
8,45*24*2,6	527,28
Zastrešenie	
8,45*24*0,5	101,40
Obstavaný priestor stavby celkom	669,24

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO:

budovy pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné

KS:

1252 Nádrže, silá a sklady

Rozpočtový ukazovateľ:

$RU = 2\,055 / 30,1260 = 68,21 \text{ €/m}^3$

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 [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	8,45*24	202,8	Repr. 2,6		2,6

Priemerná zastavaná plocha:

$(202,8) / 1 = 202,80 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží:

$(202,8 * 2,6) / (202,8) = 2,60 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 202,8) = 1,0383$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

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

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $c_{pi} * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	0,90	11,70	16,81
2	Zvislé konštrukcie	30,00	0,80	24,00	34,47
3	Stropy	14,00	0,80	11,20	16,09
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	0,80	5,60	8,05
5	Krytina strechy	3,00	0,80	2,40	3,45
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,80	0,80	1,15
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,80	3,20	4,60
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	3,45
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,80	1,60	2,30
12	Vráta	3,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	3,00	0,80	2,40	3,45
14	Povrchy podláh	3,00	0,60	1,80	2,59
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,00	0,00	0,00

17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorý vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorá kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorý plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,50	2,50	3,59
	Spolu	100,00		69,60	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 69,60 / 100 = 0,6960$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,350$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 68,21 €/m^3 * 2,350 * 0,6960 * 1,0383 * 1,1077 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 114,4615 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Budova olejové hospodárstvo	1972	45	25	70	64,29	35,71

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

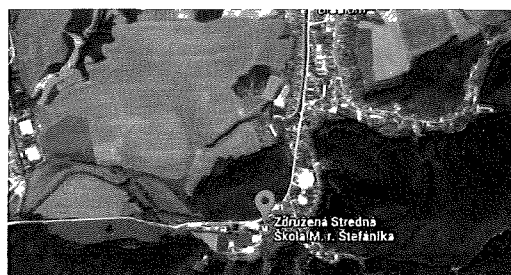
Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$114,4615 €/m^3 * 669,24 m^3$	76 602,21
Technická hodnota	$35,71 \% \text{ z } 76 602,21 €$	27 354,65

2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Nové dielne p.č 2254/10	639 792,50	359 883,28
Plynomerňa	15 540,85	6 799,12
Budova olejové hospodárstvo	76 602,21	27 354,65
Celkom:	731 935,56	394 037,05

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) **Analýza polohy nehnuteľností:** Mesto Brezová pod Bradlom má 5230 obyvateľov. Areál Strednej odbornej školy M.R.Štefánika sa nachádza v katastrálnom území Brezová pod Bradlom na okraji mesta. Areál je prístupný z miestnej komunikácie ul. SNP s parkoviskom s obmedzeným počtom parkovacích miest. Orientácia objektu je východojužná a juhozápadná, bez možnosti ďalšieho rozšírenia. Pozemok je rovinný. Z občianskej vybavenosti má mesto mestský úrad, materské školy, základnú školu, strednú odbornú školu, základnú umeleckú školu, zdravotné stredisko, lekáreň, sieť obchodov a služieb, viacero športových areálov. Mesto je vzdialené od hlavného mesta Bratislavy cca 80 km, prepojenie s okolím je vlastnou alebo autobusovou dopravou. Budova je napojená na všetky dostupné inžinierske siete, verejný rozvod vody, prípojka elektriny, plyn, kanalizácia.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť nie je v súčasnosti využívaná iné využitie sa v súčasnej dobe nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Počas spracovania znaleckého posudku ako aj pred tým z iných dostupných zdrojov som nezistila žiadne podstatné riziká, ktoré by signalizovali ohrozenie nehnuteľnosti.

Na LV č. 5256 sú zapísané tarchy.

CAST C: TARCHY

Por.č.:

- 1 Vecné bremeno spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na parcelách stavbe školská budova so s.č.244 postavené na parcele reg C č.2254/1, podľa § 66 ods.1 písm. a) zákona č.351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách v prospech oprávneného - RadioLAN, spol. s r.o. so sídlom: Kuklovská 9, 841 05 Bratislava, IČO:35892641.
Z 239/2017 -Návrh na zápis vecného bremena do katastra nehnuteľností záznamom - p č zmeny 215/17

Iné údaje:

Bez zápisu.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Areál strednej odbornej školy M. R. Štefánika sa nachádza v katastrálnom území Brezová pod Bradlom na okraji mesta. Budova je napojená na verejný rozvod vody, elektrickej energie, plynu a kanalizáciu, prístupná je z miestnej komunikácie s parkoviskom s obmedzeným počtom parkovacích miest. Orientácia objektu je východojužná a juhozápadná, bez možnosti ďalšieho rozšírenia. Pozemok je rovinatý. Mesto Brezová pod Bradlom má 5230 obyvateľov, priemerný koeficient predajnosti bol stanovený na 0,3. Mesto z občianskej vybavenosti má mestský úrad, materské školy, základnú školu strednú odbornú školu, základnú umeleckú školu, zdravotné stredisko, lekáreň, sieť obchodov a služieb, viacero športových areálov. Mesto je vzdialené od hlavného mesta Bratislavy cca 80 km, prepojenie s okolím je vlastnou a autobusovou dopravou. S využívaním nehnuteľnosti neboli zistené riziká majúce vplyv na nehnuteľnosť a zároveň neboli zistené zhoršené resp. zlepšené podmienky existencie stavby. Stavba nových dielní vykazuje väčšie poruchy- strecha, niektoré prvky krátkodobej životnosti boli poškodené prípadne odcudzené vzhľadom k skutočnosti že sa objekt v súčasnej dobe nevyužíva, čo sa podpísalo na technickom stave nehnuteľnosti

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,165	13	2,15
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časť obce vhodná k bývaniu situovaná na okraji obce	III.	0,300	30	9,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti				
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,165	8	1,32

4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	0,600	7	4,20
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,300	10	3,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,300	9	2,70
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	malá hustota obyvateľstva	I.	0,900	6	5,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,300	5	1,50
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,40
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,600	7	4,20
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,165	7	1,16
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,300	10	3,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,300	8	2,40
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,600	9	5,40
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	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	62,43

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 62,43 / 180$	0,347
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 394\,037,05 \text{ €} * 0,347$	136 730,86 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

Stavby - Školská budova súp. č. 244 na pozemku registra CKN parc. č. 2254/1 s príslušenstvom v k.ú. Brezová pod Bradlom, okres Myjava a

Pozemky - registra CKN parc.č. 2254/1, 2254/2, 2254/3, 2254/4, 2254/5, 2254/6, 2254/7, 2254/8, 2254/9, 2254/10, 2254/11 a registra EKN parc.č. 1944/5, 2225/3, 2225/4 v k.ú. Brezová pod Bradlom, okres Myjava,- doplnenie stavieb bez súpisného čísla nezapísané na LV č. 5256 - nové dielne na p.č. 2254/10, plynomerňa na p.č. 2254/6, a olejové hospodárstvo na p.č. 2254/5 posudok vyhotovený za účelom prevodu vlastníckych práv k nehnuteľnosti.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č.254/2010 ktorou sa mení vyhl.č.492/2004 Z.z.MS SR o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení vyhl.č.626/2007 Z.z a vyhl.č.605/2008 Z.z. a je znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 23.02.2017, ktorú by mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnutkou.

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

Rekapitulácia :

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou:

136 730,86 €

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

0,00 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Nové dielne p.č.2254/10	124 879,50
Plynomerňa p.č.2254/6	2 359,29
Budova olejové hospodárstvo p.č.2254/5	9 492,06
Spolu VŠH	136 730,86
Zaokrúhlená VŠH spolu	137 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 137 000,00 €

Slovom: **Jedenstotridsaťsedemtisíc Eur**

Znalec:

Ing. Eva Seifertová
Bernoláková 4, 915 01 Nové Mesto nad Váhom
evidenčné číslo : 91306
tel. : 0905403716, e-mail : eseifertova@gmail.com

Zadávateľ:

Mesto Brezová pod Bradlom,
Námestie gen.M.R.Štefánika 1/1
906 13 Brezová pod Bradlom
IČO 00309443

Číslo spisu (objednávky):

E-mail zo dňa 07.12.2020

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 47/2021

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty
pozemkov pod cestami II. triedy a cestami III. triedy k.ú. Brezová pod Bradlom
pre účel uzatvorenia zámennej zmluvy

Počet listov posudku (z toho príloh):

55 (z toho 40 strán príloh)

Počet vyhotovení:

06

v Novom Meste nad Váhom, dňa 12.02.2021

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 07.12.2020 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov pod cestami II. triedy a cestami III. triedy k.ú. Brezová pod Bradlom, meste Brezová pod Bradlom, okres Myjava.

2. Účel znaleckého posudku:

Uzatvorenie zámennej zmluvy.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

14.12.2020

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

12.02.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku:

- E-mail zo dňa 07.12.2020 - objednávka

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5328 k. ú. Brezová pod Bradlom zo dňa 07.12.2020 vytvorený cez katastrálny portál.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1700 k. ú. Brezová pod Bradlom zo dňa 07.12.2020 vytvorený cez katastrálny portál.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemky k. ú. Brezová pod Bradlom zo dňa 17.12.2020 vytvorená cez katastrálny portál
- Podklady z mapového klienta ZGIS.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MS SR č. 213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov.
- Zákon NR SR č. 212/2018 ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.

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

Pri metóde polohovej diferenciácie pozemkov sa postupuje podľa bodu E.3.1.1 Vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z.z., ktorou sa mení Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Jednotková

všeobecná hodnota pozemkov sa upravuje koeficientom polohovej diferenciácie, ktorý zohľadňuje špecifiká polohy pozemkov.

b) Definície použitých postupov

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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).
- Pri metóde polohovej diferenciácie pozemkov sa postupuje podľa bodu E.3.1.1 Vyhlášky MS SR č.213/2017 Z.z., ktorou sa mení Vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa upravuje koeficientom polohovej diferenciácie, ktorý zohľadňuje špecifiká polohy pozemkov.
- Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obce, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaného územia obce určených na stavbu je stanovená vynásobením výmery pozemku jednotkovou všeobecnou hodnotou pozemku. Jednotková všeobecná hodnota pozemku je stanovená úpravou jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov koeficientom polohovej diferenciácie, vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvujúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.
- Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu

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

kde

M – výmera pozemku v m²,

V $\dot{S}$ H_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD} [\text{€/m}^2],$$

kde

V_{H_{MJ}} – jednotková východisková hodnota pozemku

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R [-],$$

kde

k_S – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)

k_V – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00)

k_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)

k_F – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00)

k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50)

k_Z – koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00)

k_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99)

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: pozemky rozdeliť po jednotlivých cestách.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Použitá je metóda polohovej diferenciácie.

Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nebolo možné a to z dôvodu že neboli dostupné žiadne relevantné podklady pre reálne použitie kombinovanej metódy, nájomné zmluvy, doklady preukazujúce relevantné náklady spojené s prenájomom priestorov.

Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu, že obdobné nehnuteľnosti v danej lokalite neboli predmetom predaja.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnutel'nosti sú v katastri nehnuteľností evidované na **liste vlastníctva č. 5328 v k. ú. Brezová pod Bradlom**. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc. č. 230/11 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1484 m²
parc. č. 230/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 2049 m²
parc. č. 952/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 7175 m²
parc. č. 1143/10 zastavané plochy a nádvoria o výmere 12 m²
parc. č. 1143/11 zastavané plochy a nádvoria o výmere 42 m²
parc. č. 1143/12 zastavané plochy a nádvoria o výmere 2 m²
parc. č. 1143/13 zastavané plochy a nádvoria o výmere 17 m²
parc. č. 1143/14 zastavané plochy a nádvoria o výmere 2 m²
parc. č. 1143/15 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1 m²
parc. č. 1143/16 zastavané plochy a nádvoria o výmere 29 m²
parc. č. 1230/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 278 m²
parc. č. 1230/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 49 m²
parc. č. 1354/5 zastavané plochy a nádvoria o výmere 269 m²
parc. č. 1354/6 zastavané plochy a nádvoria o výmere 74 m²
parc. č. 1354/7 zastavané plochy a nádvoria o výmere 63 m²
parc. č. 1354/8 zastavané plochy a nádvoria o výmere 29 m²
parc. č. 1354/9 zastavané plochy a nádvoria o výmere 85 m²
parc. č. 1354/10 zastavané plochy a nádvoria o výmere 118 m²
parc. č. 1362/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 389 m²
parc. č. 1364/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1911 m²
parc. č. 1456/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1259 m²
parc. č. 1689/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 974 m²
parc. č. 1689/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 515 m²
parc. č. 1689/5 zastavané plochy a nádvoria o výmere 20 m²
parc. č. 1921/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 3014 m²
parc. č. 1921/4 zastavané plochy a nádvoria o výmere 501 m²
parc. č. 2244/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 4301 m²
parc. č. 2302/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 2108 m²
parc. č. 2317/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 4935 m²
parc. č. 2317/8 zastavané plochy a nádvoria o výmere 512 m²
parc. č. 2317/10 zastavané plochy a nádvoria o výmere 284 m²
parc. č. 2317/12 zastavané plochy a nádvoria o výmere 97 m²
parc. č. 2333 zastavané plochy a nádvoria o výmere 3487 m²
parc. č. 2336/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 3036 m²
parc. č. 2336/4 zastavané plochy a nádvoria o výmere 30 m²
parc. č. 2336/5 zastavané plochy a nádvoria o výmere 122 m²
parc. č. 2336/6 zastavané plochy a nádvoria o výmere 139 m²
parc. č. 2336/7 zastavané plochy a nádvoria o výmere 27 m²
parc. č. 2336/11 zastavané plochy a nádvoria o výmere 22 m²
parc. č. 2731/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 574 m²
parc. č. 2731/4 zastavané plochy a nádvoria o výmere 678 m²
parc. č. 2857/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 3022 m²

3899/1	Zastavaná plocha a nádvorie	12 483,00	5328
1354/5	Zastavaná plocha a nádvorie	269,00	5328
1354/8	Zastavaná plocha a nádvorie	29,00	5328
1354/9	Zastavaná plocha a nádvorie	85,00	5328
1689/3	Zastavaná plocha a nádvorie	515,00	5328

- cesta II. triedy číslo 501:

Pozemok parc.číslo	Druh pozemku	Výmera m2	LV č.
2302/1	Zastavaná plocha a nádvorie	2 108,00	5328
2317/2	Zastavaná plocha a nádvorie	4 935,00	5328
2317/10	Zastavaná plocha a nádvorie	284,00	5328
2317/12	Zastavaná plocha a nádvorie	97,00	5328
4135/1	Zastavaná plocha a nádvorie	7 194,00	5328
4180/1	Zastavaná plocha a nádvorie	4 428,00	5328
1921/1	Zastavaná plocha a nádvorie	3 014,00	5328
1921/4	Zastavaná plocha a nádvorie	501,00	5328
2244/3	Zastavaná plocha a nádvorie	4 301,00	5328
1689/5	Zastavaná plocha a nádvorie	20,00	5328

- cesta III. triedy číslo 1149:

Pozemok parc.číslo	Druh pozemku	Výmera m2	LV č.
2336/4	Zastavaná plocha a nádvorie	30,00	5328
2336/5	Zastavaná plocha a nádvorie	122,00	5328
2336/6	Zastavaná plocha a nádvorie	139,00	5328
2336/2	Zastavaná plocha a nádvorie	3 036,00	5328
2336/11	Zastavaná plocha a nádvorie	22,00	5328

- cesta III. triedy číslo 1188:

Pozemok parc.číslo	Druh pozemku	Výmera m2	LV č.
2995/5	Zastavaná plocha a nádvorie	60,00	5328
2995/7	Zastavaná plocha a nádvorie	166,00	5328
2995/8	Zastavaná plocha a nádvorie	98,00	5328
2995/9	Zastavaná plocha a nádvorie	1 177,00	5328
3757/1	Zastavaná plocha a nádvorie	1 838,00	5328
3757/5	Zastavaná plocha a nádvorie	560,00	5328

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

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mohli 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.

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území mesta Brezová pod Bradlom, kde je možnosť napojenia na rozvod vody, rozvody elektriny, na verejný rozvod kanalizácie a rozvod plynu. Dopyt po nehnuteľnostiach podobného typu je v rovnováhe s ponukou, terén je rovinatý a mierne svahovitý, doprava v okolí je autobusom, prírodné lokality v okolí do 1000 m, zvýšený hluk a prašnosť od dopravy. Pozemky sú súčasťou štátnej cesty cez mesto Brezová pod Bradlom. V meste je kompletná obchodná vybavenosť, mestský úrad, zdravotné stredisko, poliklinika, školy základné a stredné a iné.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Pozemky sa využívajú ako cesty II. triedy a III. triedy.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

V danej lokalite neboli zistené žiadne riziká spojené s užívaním nehnuteľností. Na nehnuteľnosti nie je viazaná ľarcha.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS

Oceňované pozemky sú vedené v katastri nehnuteľností ako zastavané plochy a nádvoria situované v zastavanom území mesta Brezová pod Bradlom. Evidované sú na liste vlastníctva č. 5328 a č.1700 k.ú. Brezová pod Bradlom. Sú rovinaté a mierne svahovité s možnosťou napojenia na všetky verejné inžinierske siete.

Koeficient všeobecnej situácie vyjadruje umiestnenie pozemkov v danej lokalite na území mesta. Koeficient intenzity využitia zohľadňuje užívanie pozemkov. Koeficient dopravných vzťahov vyjadruje možnosti využívania medzimestskej hromadnej dopravy na území mesta. Koeficient funkčného využitia územia vyjadruje polohu pozemkov v území občianskej vybavenosti, bytovej rodinnej zástavby. Koeficient technickej infraštruktúry pozemku zohľadňuje možnosti napojenia na všetky dostupné inžinierske siete. Koeficient zvyšujúcich faktorov zohľadňuje záujem o pozemky na území obce a koeficient redukujúcich faktorov zohľadňuje skutočnosť, že pozemok je svahovitý.

Obec:

Brezová pod Bradlom

Východisková hodnota:

$VH_{Mj} = 4,98 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,90
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	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50

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	1,25
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,90 * 0,90 * 1,50 * 1,50 * 1,25 * 1,00$	2,0503
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{\text{SHMJ}} = V_{\text{H MJ}} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 2,0503$	10,21 €/m ²

2.1.1.1 Cesta II. triedy číslo 499

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1143/1	zastavaná plocha a nádvorie	1830,00	1/1	1830,00
230/1	zastavaná plocha a nádvorie	1484,00	1/1	1484,00
230/2	zastavaná plocha a nádvorie	2049,00	1/1	2049,00
3802/1	zastavaná plocha a nádvorie	21842,00	1/1	21842,00
3809/2	zastavaná plocha a nádvorie	30,00	1/1	30,00
3658/1	zastavaná plocha a nádvorie	9680,00	1/1	9680,00
3398/1	zastavaná plocha a nádvorie	6394,00	1/1	6394,00
3647/2	zastavaná plocha a nádvorie	2400,00	1/1	2400,00
3000/1	zastavaná plocha a nádvorie	87,00	1/1	87,00
3000/2	zastavaná plocha a nádvorie	1434,00	1/1	1434,00
3396/1	zastavaná plocha a nádvorie	1049,00	1/1	1049,00
3710/1	zastavaná plocha a nádvorie	11208,00	1/1	11208,00
1362/2	zastavaná plocha a nádvorie	389,00	1/1	389,00
2971/1	zastavaná plocha a nádvorie	2261,00	1/1	2261,00
2971/2	zastavaná plocha a nádvorie	2187,00	1/1	2187,00
3899/1	zastavaná plocha a nádvorie	12483,00	1/1	12483,00
1354/5	zastavaná plocha a nádvorie	269,00	1/1	269,00
1354/8	zastavaná plocha a nádvorie	29,00	1/1	29,00
1354/9	zastavaná plocha a nádvorie	85,00	1/1	85,00
1689/3	zastavaná plocha a nádvorie	515,00	1/1	515,00
Spolu výmera				77 705,00

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1143/1	$1\,830,00 \text{ m}^2 * 10,21 \text{ €/m}^2 * 1/1$	18 684,30
parcela č. 230/1	$1\,484,00 \text{ m}^2 * 10,21 \text{ €/m}^2 * 1/1$	15 151,64
parcela č. 230/2	$2\,049,00 \text{ m}^2 * 10,21 \text{ €/m}^2 * 1/1$	20 920,29
parcela č. 3802/1	$21\,842,00 \text{ m}^2 * 10,21 \text{ €/m}^2 * 1/1$	223 006,82
parcela č. 3809/2	$30,00 \text{ m}^2 * 10,21 \text{ €/m}^2 * 1/1$	306,30

parcelsa č. 3658/1	9 680,00 m ² * 10,21 €/m ² * 1/1	98 832,80
parcelsa č. 3398/1	6 394,00 m ² * 10,21 €/m ² * 1/1	65 282,74
parcelsa č. 3647/2	2 400,00 m ² * 10,21 €/m ² * 1/1	24 504,00
parcelsa č. 3000/1	87,00 m ² * 10,21 €/m ² * 1/1	888,27
parcelsa č. 3000/2	1 434,00 m ² * 10,21 €/m ² * 1/1	14 641,14
parcelsa č. 3396/1	1 049,00 m ² * 10,21 €/m ² * 1/1	10 710,29
parcelsa č. 3710/1	11 208,00 m ² * 10,21 €/m ² * 1/1	114 433,68
parcelsa č. 1362/2	389,00 m ² * 10,21 €/m ² * 1/1	3 971,69
parcelsa č. 2971/1	2 261,00 m ² * 10,21 €/m ² * 1/1	23 084,81
parcelsa č. 2971/2	2 187,00 m ² * 10,21 €/m ² * 1/1	22 329,27
parcelsa č. 3899/1	12 483,00 m ² * 10,21 €/m ² * 1/1	127 451,43
parcelsa č. 1354/5	269,00 m ² * 10,21 €/m ² * 1/1	2 746,49
parcelsa č. 1354/8	29,00 m ² * 10,21 €/m ² * 1/1	296,09
parcelsa č. 1354/9	85,00 m ² * 10,21 €/m ² * 1/1	867,85
parcelsa č. 1689/3	515,00 m ² * 10,21 €/m ² * 1/1	5 258,15
Spolu		793 368,05

2.1.1.2 Cesta II. triedy číslo 501

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2302/1	zastavaná plocha a nádvorie	2108,00	1/1	2108,00
2317/2	zastavaná plocha a nádvorie	4935,00	1/1	4935,00
2317/10	zastavaná plocha a nádvorie	284,00	1/1	284,00
2317/12	zastavaná plocha a nádvorie	97,00	1/1	97,00
4135/1	zastavaná plocha a nádvorie	7194,00	1/1	7194,00
4180/1	zastavaná plocha a nádvorie	4428,00	1/1	4428,00
1921/1	zastavaná plocha a nádvorie	3014,00	1/1	3014,00
1921/4	zastavaná plocha a nádvorie	501,00	1/1	501,00
2244/3	zastavaná plocha a nádvorie	4301,00	1/1	4301,00
1689/5	zastavaná plocha a nádvorie	20,00	1/1	20,00
Spolu výmera				26 882,00

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 2302/1	2 108,00 m ² * 10,21 €/m ² * 1/1	21 522,68
parcelsa č. 2317/2	4 935,00 m ² * 10,21 €/m ² * 1/1	50 386,35
parcelsa č. 2317/10	284,00 m ² * 10,21 €/m ² * 1/1	2 899,64
parcelsa č. 2317/12	97,00 m ² * 10,21 €/m ² * 1/1	990,37
parcelsa č. 4135/1	7 194,00 m ² * 10,21 €/m ² * 1/1	73 450,74
parcelsa č. 4180/1	4 428,00 m ² * 10,21 €/m ² * 1/1	45 209,88
parcelsa č. 1921/1	3 014,00 m ² * 10,21 €/m ² * 1/1	30 772,94
parcelsa č. 1921/4	501,00 m ² * 10,21 €/m ² * 1/1	5 115,21
parcelsa č. 2244/3	4 301,00 m ² * 10,21 €/m ² * 1/1	43 913,21
parcelsa č. 1689/5	20,00 m ² * 10,21 €/m ² * 1/1	204,20
Spolu		274 465,22

2.1.1.3 Cesta III. triedy číslo 1149

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2336/4	zastavaná plocha a nádvorie	30,00	1/1	30,00
2336/5	zastavaná plocha a nádvorie	122,00	1/1	122,00
2336/6	zastavaná plocha a nádvorie	139,00	1/1	139,00
2336/2	zastavaná plocha a nádvorie	3036,00	1/1	3036,00
2336/11	zastavaná plocha a nádvorie	22,00	1/1	22,00
Spolu výmera				3 349,00

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 2336/4	30,00 m ² * 10,21 €/m ² * 1/1	306,30
parcela č. 2336/5	122,00 m ² * 10,21 €/m ² * 1/1	1 245,62
parcela č. 2336/6	139,00 m ² * 10,21 €/m ² * 1/1	1 419,19
parcela č. 2336/2	3 036,00 m ² * 10,21 €/m ² * 1/1	30 997,56
parcela č. 2336/11	22,00 m ² * 10,21 €/m ² * 1/1	224,62
Spolu		34 193,29

2.1.1.4 Cesta III. triedy číslo 1188

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2995/5	zastavané plochy a nádvorie	60,00	1/1	60,00
2995/7	zastavané plochy a nádvorie	166,00	1/1	166,00
2995/8	zastavané plochy a nádvorie	98,00	1/1	98,00
2995/9	zastavané plochy a nádvorie	1177,00	1/1	1177,00
3757/1	zastavané plochy a nádvorie	1838,00	1/1	1838,00
3757/5	zastavané plochy a nádvorie	560,00	1/1	560,00
Spolu výmera				3 899,00

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 2995/5	60,00 m ² * 10,21 €/m ² * 1/1	612,60
parcela č. 2995/7	166,00 m ² * 10,21 €/m ² * 1/1	1 694,86
parcela č. 2995/8	98,00 m ² * 10,21 €/m ² * 1/1	1 000,58
parcela č. 2995/9	1 177,00 m ² * 10,21 €/m ² * 1/1	12 017,17
parcela č. 3757/1	1 838,00 m ² * 10,21 €/m ² * 1/1	18 765,98
parcela č. 3757/5	560,00 m ² * 10,21 €/m ² * 1/1	5 717,60
Spolu		39 808,79

III. ZÁVER

1. Otázky zadávateľa:

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov pod cestami II. triedy a cestami III. triedy k.ú. Brezová pod Bradlom pre účel uzatvorenia zámennej zmluvy.

2. Odpovede na otázky

Všeobecná hodnota pozemkov pod cestami II. triedy a cestami III. triedy bola stanovená v súlade s vyhláškou MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení. Pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov bola ako najvhodnejšia zvolená metóda polohovej diferenciácie. Túto považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

a) Rekapitulácia všeobecných hodnôt

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Cesta II. triedy číslo 499 - parc. č. 1143/1 (1 830 m ²)	18 684,30
Cesta II. triedy číslo 499 - parc. č. 230/1 (1 484 m ²)	15 151,64
Cesta II. triedy číslo 499 - parc. č. 230/2 (2 049 m ²)	20 920,29
Cesta II. triedy číslo 499 - parc. č. 3802/1 (21 842 m ²)	223 006,82
Cesta II. triedy číslo 499 - parc. č. 3809/2 (30 m ²)	306,30
Cesta II. triedy číslo 499 - parc. č. 3658/1 (9 680 m ²)	98 832,80
Cesta II. triedy číslo 499 - parc. č. 3398/1 (6 394 m ²)	65 282,74
Cesta II. triedy číslo 499 - parc. č. 3647/2 (2 400 m ²)	24 504,00
Cesta II. triedy číslo 499 - parc. č. 3000/1 (87 m ²)	888,27
Cesta II. triedy číslo 499 - parc. č. 3000/2 (1 434 m ²)	14 641,14
Cesta II. triedy číslo 499 - parc. č. 3396/1 (1 049 m ²)	10 710,29
Cesta II. triedy číslo 499 - parc. č. 3710/1 (11 208 m ²)	114 433,68
Cesta II. triedy číslo 499 - parc. č. 1362/2 (389 m ²)	3 971,69
Cesta II. triedy číslo 499 - parc. č. 2971/1 (2 261 m ²)	23 084,81
Cesta II. triedy číslo 499 - parc. č. 2971/2 (2 187 m ²)	22 329,27
Cesta II. triedy číslo 499 - parc. č. 3899/1 (12 483 m ²)	127 451,43
Cesta II. triedy číslo 499 - parc. č. 1354/5 (269 m ²)	2 746,49
Cesta II. triedy číslo 499 - parc. č. 1354/8 (29 m ²)	296,09
Cesta II. triedy číslo 499 - parc. č. 1354/9 (85 m ²)	867,85
Cesta II. triedy číslo 499 - parc. č. 1689/3 (515 m ²)	5 258,15
Cesta II. triedy číslo 501 - parc. č. 2302/1 (2 108 m ²)	21 522,68
Cesta II. triedy číslo 501 - parc. č. 2317/2 (4 935 m ²)	50 386,35
Cesta II. triedy číslo 501 - parc. č. 2317/10 (284 m ²)	2 899,64
Cesta II. triedy číslo 501 - parc. č. 2317/12 (97 m ²)	990,37
Cesta II. triedy číslo 501 - parc. č. 4135/1 (7 194 m ²)	73 450,74
Cesta II. triedy číslo 501 - parc. č. 4180/1 (4 428 m ²)	45 209,88
Cesta II. triedy číslo 501 - parc. č. 1921/1 (3 014 m ²)	30 772,94
Cesta II. triedy číslo 501 - parc. č. 1921/4 (501 m ²)	5 115,21
Cesta II. triedy číslo 501 - parc. č. 2244/3 (4 301 m ²)	43 913,21
Cesta II. triedy číslo 501 - parc. č. 1689/5 (20 m ²)	204,20

Cesta III. triedy číslo 1149 - parc. č. 2336/4 (30 m ²)	306,30
Cesta III. triedy číslo 1149 - parc. č. 2336/5 (122 m ²)	1 245,62
Cesta III. triedy číslo 1149 - parc. č. 2336/6 (139 m ²)	1 419,19
Cesta III. triedy číslo 1149 - parc. č. 2336/2 (3 036 m ²)	30 997,56
Cesta III. triedy číslo 1149 - parc. č. 2336/11 (22 m ²)	224,62
Cesta III. triedy číslo 1188 - parc. č. 2995/5 (60 m ²)	612,60
Cesta III. triedy číslo 1188 - parc. č. 2995/7 (166 m ²)	1 694,86
Cesta III. triedy číslo 1188 - parc. č. 2995/8 (98 m ²)	1 000,58
Cesta III. triedy číslo 1188 - parc. č. 2995/9 (1 177 m ²)	12 017,17
Cesta III. triedy číslo 1188 - parc. č. 3757/1 (1 838 m ²)	18 765,98
Cesta III. triedy číslo 1188 - parc. č. 3757/5 (560 m ²)	5 717,60
Všeobecná hodnota celkom	1 141 835,35

b) Súčet všeobecných hodnôt so zaokrúhlením

Všeobecná hodnota celkom	1 141 835,35
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 140 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenmiliónstoštyridsaťtisíc Eur	

V Novom Meste nad Váhom dňa 12.02.2021



Ing. Seifertová Eva