Znalec:
Ing. Anna Žiaková, Lazany, Prieložky 481/26, PSČ 972 11
tel.046/542 66 46, 0905 383 462, azrealpd@gmail.com
prevádzka: Nová 470/4, Prievidza 971 01
Evidenčné číslo znalca: 914712
Znalec v odbore Stavebníctvo – Odhad hodnoty nehnuteľností

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

Číslo spisu (objednávky):29.03.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

Číslo 20 /2019

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a následných novelizácií:
Stavby –fitnes centrum, predajňa súpisné číslo 534 na p.č. 2214/3 a pozemky reg. C-KN p.č. 2214/3 a 2214/12 , pozemky stavby sú zapísané na LV č. 11866 , katastrálne územie Prievidza, obec Prievidza, okres Prievidza, posudok vyhotovený za účelom predaja pozemku .

Počet listov (z toho príloh):24 (7)
Počet odovzdaných vyhotovení:4x a 1x CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:
Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti:
Stavby –fitnes centrum, predajňa súpisné číslo 534 na p.č. 2214/3 a pozemky reg. C-KN p.č. 2214/3 a 2214/12 , pozemky stavby sú zapísané na LV č. 11866 , katastrálne územie Prievidza, obec Prievidza, okres Prievidza, posudok vyhotovený za účelom predaja pozemku .
2. Dátum vyžiadania posudku: 29.03.2019
3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 04.04.2019
4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 04.04.2019
5. Podklady na vypracovanie posudku :
5.1 Dodané zadávateľom :
Objednávka zo dňa 29.03.2019
ZP 28/2017 Ing. Žiaček Pavel
5.2 Získané znalcom :
Výpis z listu vlastníctva č.11866zo dňa 28.03.2019 www.katasterportal.sk
Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 28.03.2019 www.katasterportal.sk
Obhliadka nehnuteľnosti
Zameranie a zakreslenie skutkového stavu domu
Fotodokumentácia
6. Použitý právny predpis:
Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektova stavebných prác výrobnej povahy
Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:
a) Definície pojmov
Všeobecná hodnota (VŠH)
Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.
Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.
Východisková hodnota stavieb (VH)
Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.
Technická hodnota stavieb (TH)
Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
b) Definície použitých postupov
Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb
Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2018.
Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb
Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:
Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov
Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:
Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).
Osobitné požiadavky zadávateľa:
Zadávateľ žiada ohodnotiť aj vlastnícky nepodložené stavby.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:
Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty je možné, pretože stavba je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, preto bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.
Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 4. štvrťrok 2018.

Metóda polohovej diferenciácie
Metóda vychádza zo základného vzťahu:
$VŠH_S = TH * k_{PD}$ [€],
kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých

polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VŠH_S = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

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

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

Metóda porovnávania

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

$VŠH_S = M . VŠH_{MJ}$ [€]

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
$VŠH_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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

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

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Na výpočet VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie .

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD})$ [€],

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

Metóda porovnávania

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

$VŠH_{POZ} = M . VŠH_{MJ}$ [€]

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,
$VŠH_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VŠH_S = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

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

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

Metóda porovnávania

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

$$VŠH_S = M \,.\, VŠH_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
$VŠH_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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

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

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Na výpočet VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie .

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

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

Metóda porovnávania

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

$$VŠH_{POZ} = M \,.\, VŠH_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,
$VŠH_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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

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

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

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

$$VŠH_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

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

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. **11866 k.ú. Prievidza.**
V popisných údajoch katastra nie sú nehnuteľnosti – stavby evidované.

A. Majetková podstata:
Okres: Prievidza
Obec: Prievidza
Katastrálne územie: Prievidza
Majetková podstata
Parcely registra C evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemkov	Umiestnenie pozemkov
2214/3	586	Zastavané plochy a nádvoria	1
2214/12	905	Zastavané plochy a nádvoria	1

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Umiest pozemku
534	2214/3	22	fitness centrum	1

Druh stavby
22- polyfunkčná budova
Vlastníci a iné oprávnené osoby
Účastník právneho vzťahu Vlastník
1 Trenčiansky samosprávny kraj, K dolnej Stanici 7282/20A, Trenčín PSC 911 01, SR
Spoluvlastnícky podiel 1/1
Titul nadobudnutia – žiadosť o zápis odňatia správy nehnuteľného majetku z 1139/2016 –Z 1141/2016-vz, VZ 3009/2016

C. Ťarchy:
Na ohodnocovaných pozemkoch nie sú ťarchy

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 04.04.2019 za účasti vlastníka
Zameranie vykonané dňa 04.04.2019.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa04.04.2019.

d) Technická dokumentácia:

Technická dokumentácia ohodnocovaných nehnuteľností nebola poskytnutá. Dispozičné riešenie ohodnocovanej nehnuteľnosti je v súlade s priloženou prílohou znaleckého posudku- pôdorysom stavby . Ohodnocovaná nehnuteľnosť – fitnes centrum je zapísaná na LV a je zakreslená na katastrálnej mape.

- k stavbe neboli poskytnuté doklady, resp. rozhodnutia príslušného stavebného úradu,

e) Údaje katastra nehnuteľností:

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

- stavba je evidovaná v popisných údajoch katastra,
- stavba je evidovaná v geodetických údajoch katastra,

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

Stavby zapísané na LV č. 11866:

-budova s č. 534 fitness, predajňa, na pozemku na p.č. KN 2214/3 k.ú. Prievidza

Pozemky zapísané na LV č. 11866:

Pozemky p.č. KN 2214/3, 2214/12 - katastrálne územie Prievidza

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

Ostatné pozemky a stavby evidované na LV č. 11866 nie sú predmetom ohodnotenia .

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Predajňa

Stavebno-technický popis

Popis stavby

Budova s č. 534 fintes, predajňa na pozemku p.č. KN 2214/3 je v areáli Strednej odbornej školy, na ulici T. Vansovej, v meste Prievidza. Je to podpivničená stavba, ktorá ma jedno podzemné podlažie pod časťou zastavanej plochy budovy a dve nadzemné podlažia. V podzemnom podlaží sú miestnosti sklady, a kotolňa. Prvé nadzemné podlažie je z dvoch častí a to časť predajné priestory a priestory pre fitness centra sauna, hydromasážne vane, sprchy, sociálne zariadenie. V druhom nadzemnom podlaží je hlavná sála na cvičenie s dvomi bočnými miestnosťami, s predsieňou a sociálnym zariadením. Schodisko je z prednej časti vstupu samostatné a je aj druhé schodisko z bočnej strany, ktoré budovu spája v druhom nadzemnom podlaží s vedľajšími budovami na p.č.2214/32 a na p.č. 2214/4 a to s prevádzkovou budovu a budovou kancelárskych priestorov. Budova nemá výťah. V čase ohodnotenia budova nebola využívaná, bola prázdna.

Zo statického hľadiska sa jedná o klasickú murovanú stavbu, murované steny s obvodovými stužujúcimi vencami, s monolitickými oceľobetónovými prekladmi, so stropom monolitickým nad nadzemným podlažím, nad prvým nadzemným podlažím stropné panely, so strechou z oceľových resp oceľobetónových väzníkov.

Budova je založená na betónových základových pásoch, s vodorovnou izoláciou proti vode a zemnej vlhkosti. Nosná konštrukcia zvislá, nadzemné podlažia murované steny z pálených tehál hr. 600mm, schodisko má steny hr 400mm, podzemné podlažie má steny z monolitického betónu hr 600mm, vnútorné nosné a nenosné deliace priečky sú murované z pálených tehál. Vodorovné konštrukcie stropové nad podzemným podlažím je monolitický oceľobetónový, strop nad prvým podlažím tvoria stropné panely, strop nad druhým nadzemným podlažím tvorí zastrešenie väznikmi oceľobetónovými s podhľadom. Klampiarske konštrukcie strechy žľaby, zvody a parapety okien sú z pozinkované plechu. Úprava vnútorných povrchov stien je vápenná omietka hladká, úprava vonkajších povrchov stien je škrabaný brizolit. V sociálnych zariadeniach WC je keramická obklad stien štandardný. Schody sú monolitické oceľobetónové, s povrchom PVC. Vnútorné dvere sú drevené hladké s oceľovou zárubňou, vstupné dvere sú oceľové. Podlahy v podzemnom podlaží sú cementový poter, v sociálnych zariadeniach je keramická dlažba, v predajných priestoroch PVC, vo veľkej sále na cvičenie sú palubovky. Vykurovanie budovy je ústredné teplovodné, napojené na centrálnu kotolňu celého areálu školy umiestnenú v podzemnom podlaží. V miestnostiach sú rozvody ústredného vykurovania z oceľového potrubia, radiatori oceľové rebrové liatinové. V druhom nadzemnom podlaží bola zriadená samostatná kotolňa na vykurovanie priestorov druhého nadzemného podlažia a fitnes v prvom nadzemnom podlaží. Táto kotolňa nie je funkčná. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická, budova má bleskozvod. V budove je rozvod studenej vody

z pozinkovaného potrubia, z centrálneho zdroja, kanalizácia je do verejnej siete, zvislé potrubie z PVC, pripojovacie potrubia sú z PVC. Kotolňa v podzemnom podlaží je na zemný plyn. V sociálnych zariadeniach sú bežné zariaďovacie predmety, keramické umývadlá, vo WC záchody kombi, keramické pisoáre, vodovodné batérie sú jednopákové z nerezu. V budove sú osadené požiarne hydranty.
V čase ohodnotenia nebola budova v prevádzke, nevyužívaná, bola prázdna. Stavebnotechnicky aj dispozične je budova riešená prevažne ako priestory na cvičenie a fitness v menšej časti ako predajné priestory. V katastri nehnuteľností je budova zapísaná ako budova fitnes, predajňa. Z týchto dôvodov, zaraďujem budovu podľa JKSO ako budovu pre telovýchovu, budova telocviční, - 80151 Podľa klasifikácie stavieb zaraďujem budovu ako Budovu na kultúru, verejnú zábavu a zdravotníctvo. Budovy na šport – 1265
Doklady o veku stavby neboli predložené, nezachovali sa. Vek stanovujem odhadom na základe údajov, že areál SOŠ bol stavaný ako odborné učilište v rokoch 1962 až 1970, ako aj stavebnotechnického riešenia budovy, použitých materiálov ako aj jej architektúry. Vek budovy z týchto dôvodov odhadujem na 50 rokov. Životnosť budovy stanovujem na 80 rokov.(vek stavby z posudku č.28/2017 Ing. Žiaček)
Popis podlaží
Podzemné podlažie – suterén - podzemné podlažie pozostáva z miestností skladov a kotolne na zemný plyn. Podlažie má obvodové steny aj vnútorné steny z monolitického betónu hr 600mm, strop je monolitický oceľobetónový trámový. Omietky sú vápenné hladké, podlahy cementový poter. Schody sú monolitické oceľobetónové s povrchom PVC. Dvere sú oceľové plechové otváravé, okná oceľové jednoduché. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická. Priestory kotolne sú rekonštruované, vybavenie kotolne je nové. V kotolni sú plynové kotle Buderus, zásobníkový ohrievač vody. Kotolňa zabezpečuje vykurovanie a dodávku teplej úžitkovej vody aj vedľajšej budovy s. č. 534 kancelárske priestory a budovy na p.č.2214/32 prevádzková budova.
1.nadzemné podlažie -prvé nadzemné podlažie má vstup so schodiskom, priestory fitness centra, sauna, hydromasážne vane, sociálne zariadenie a časť predajné priestory so sociálnymi zariadeniami. V zadnej časti podlažia je schodisko, ktoré spája budovu fitnes centra, predajne s vedľajšími budovami s č. 2525 prevádzkovou budovou na p. č. KN 2214/32 a budovu s č. 534 kancelárske priestory na p. č. KN 2214/4. Schodisko spája budovy len cez druhé nadzemné podlažie priestory fitnes centra sú novobudované, kde je umiestnená sauna, hydromasážne vane, sociálne zariadenia. Priestory predajne majú hlavnú predajnú plochu so skladmi, so sociálnym zariadením. Podlažie je murované z pálených tehál hr. Muriva je 600mm, schodisko má murivo hr 400mm, strop je z oceľobetónových panelov, stropy sú znížené a majú podhľad zo stropných kaziet. Vnútorné omietky sú vápenné hladké. Okná sú drevené zdvojené, dvere vnútorné drevené sú prevažne hladké s oceľovou zárubňou. Podlahy v sociálnych zariadeniach, fitnes centra, chodba je keramická dlažba, v predajných priestoroch je PVC . Sociálne zariadenia v časti predajne sú rozdelené, mužské a ženské WC, vybavenie je štandardné, záchody kombi, pisoár, keramické umývadlá, keramické obklady stien výšky 1,350m, vodovodné batérie obyčajne. Sociálne zariadenie vo fitnes centre je taktiež štandardné, keramické umývadlá, záchod kombi, vodovodné batérie jednopákové z nerezu, keramické obklady stien sú po strop. Vykurovanie priestorov je ústredné teplovodné, liatinové radiátory rebrové. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická. Rozvody studenej a teplej vody z centrálneho zdroja sú z pozinkovaného potrubia, kanalizácia je plastová.
2 nadzemné podlažie - druhé nadzemné podlažie pozostáva zo vstupného schodiska, predsiene, hlavnej sály na cvičenie s dvomi bočnými miestnosťami, sociálnym zariadením, za ktorým je miestnosť kotolne. Kotolňa vykurovala priestory na cvičenie a priestory fitnes v prvom nadzemnom podlaží. V podlaží je bočné schodisko, ktoré spája budovu s vedľajšími budovami prevádzkovou budovou a budovou kancelárskych priestorov. Podlažie je murované z pálenej tehly hr 600mm obvodového muriva, murivo schodiska, predsieň a priestorov sociálnych zariadení má hr 400mm, vnútorné deliace priečky sú z pálených tehál. Strop je konštrukcia zastrešenia, oceľobetónový resp. oceľový strešný väznik, s podhľadom zo stropných kaziet. Dvere sú drevené hladké, s oceľovou zárubňou, okná sú drevené zdvojené. Podlaha v hlavnej sále na cvičenie a bočných miestnostiach sú drevené palubovky, podlahy v predsieni, sociálnych zariadeniach je keramická dlažba. Sociálne zariadenia sú rozdelené, mužské, ženské a samostatné. Vybavenie sociálnych zariadení je štandardné, murované sprchy, keramické umývadlá, záchody kombi, keramický pisoár, vodovodné batérie obyčajné, keramické obklady stien výšky po strop. V podlaží bola dodatočne inštalovaná kotolňa na pevné palivo, s ohrevom teplej vody, ktorá vykurovala priestory na cvičenie a priestory fitnes centra v prvom nadzemnom podlaží, s ohrevom teplej úžitkovej vody. Kotolňa v čase ohodnotenia je nefunkčná. V podlaží su rozvody studenej a teplej vody z pozinkovaného potrubia, kanalizácia z PVC, elektroinštalácia je svetelná aj motorická.

Objekt bol v čase obhliadky nevyužívaný v značne poškodenom stave nevhodný na užívanie, budova je napojená na všetky inžinierske siete – vodu, elektrinu, plyn a kanalizáciu. Stavba sa nachádza v okresnom meste Prievidza, v centre mesta , s dobrou dostupnosťou do centra mesta, v oblasti s rovnovážnym dopytom o takýto typ nehnuteľnosti v tejto lokalite.
Dispozičné riešenie objektu:

1. PP: sklady a kotolňa
1. NP: objekt č. 1 -trafostanica, predajné priestory , sociálne zázemie , vstupná hala, schodisko 2x
objekt č. 2- schodisko , priestory sauny
2. NP: fitnes centrum so zázemím , kotolňa, predsieň,
Zastavaná plocha: 590,48 m²
ZATRIEDENIE STAVBY
JKSO: 801 51 budovy telocviční
KS: 1265 Budovy na šport
OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
(16*33+5,68*11)*0,3	177,14
Spodná stavba	
(8,8*10,5+5,3*9,7+5,9*12,4+5,3*8,7+5,8*6+2,10*2,6)*2,7	819,02
Vrchná stavba	
(16*33+5,68*11)*9,7	5 727,66
Zastrešenie	
(16*33+5,68*11)*1,5	885,72
Obstavaný priestor stavby celkom	**7 609,54**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU
Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 349 / 30,1260 = 77,97 Eur/m³
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	16*33+5,68*11	590,48	Repr.	4,2	4,2
Nadzemné	2	16*33+5,68*11	590,48	Repr.	4,5	4,5

Priemerná zastavaná plocha: (590,48 + 590,48) / 2 = 590,48 m²
Priemerná výška podlaží: (590,48 * 4,2 + 590,48 * 4,5) / (590,48 + 590,48) = 4,35 m
Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 590,48) = 0,9606
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,35) = 0,7828
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	8,89
2	Zvislé konštrukcie	18,00	0,90	16,20	22,84
3	Stropy	10,00	0,50	5,00	7,05
4	Zastrešenie bez krytiny	9,00	0,30	2,70	3,81
5	Krytina strechy	3,00	1,40	4,20	5,92
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,30	0,30	0,42
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,50	3,00	4,23
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,90	2,70	3,81
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,50	1,00	1,41
10	Schody	3,00	1,00	3,00	4,23
11	Dvere	3,00	0,80	2,40	3,39
12	Vráta	0,00	0,80	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,60	8,00	11,28
14	Povrchy podláh	3,00	0,20	0,60	0,85
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	5,64
16	Elektroinštalácia	5,00	0,50	2,50	3,53
17	Bleskozvod	1,00	0,50	0,50	0,71

18	Vnútorný vodovod	2,00	0,50	1,00	1,41
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,50	1,00	1,41
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,41
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,80	1,60	2,26
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,30	0,90	1,27
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,50	3,00	4,23
	Spolu	**100,00**		**70,90**	**100,00**

Koeficient vplyvu vybavenosti: k_V = 70,90 / 100 = 0,7090
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,494
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,02
Východisková hodnota na MJ: VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M [Eur/m³]
VH = 77,97 Eur/m³ * 2,494 * 0,7090 * 0,9606 * 0,7828 * 0,939 * 1,02

VH = 99,2955 Eur/m³

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Fitnes centrum	1967	52	28	80	65,00	35,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	99,2955 Eur/m³ * 7609,54 m³	755 593,08
Technická hodnota	35,00 % z 755 593,08 Eur	264 457,58

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Veľkosť a význam sídla: okresné mesto Prievidza s počtom do 50 tis. obyvateľov. Obyvateľmi je v regionálnej štruktúre osídlenia formované v rámci hospodársko-sídelnej aglomerácie Prievidza – Bojnice, leží na jednej z hlavných sídelných rozvojových osí Trenčianskeho regiónu, osídlenie nadregionálneho významu.
Poloha vzhľadom k centru: centrum mesta – s dobrou dochádzkovou vzdialenosťou do centra mesta
Dostupnosť: po spevnenej komunikácii, pozemok rovinatý
Vybavenie infraštruktúrou: voda, elektro, kanalizácia, plyn
Tvar areálu: pozemok pravidelný
Možnosť rozvoja: v danej lokalite sú objekty služieb a a bytových domov

b) Analýza využitia nehnuteľností

Stavba nie je v súčasnosti využívaná je mimo oblasti ohrozenej povodňami. Objekt je sčasti prenajímaný s kombinovanou metódou je možné uvažovať., nebola však predmetom objednávky. Kotolňa v objekte fitnes centra vykuruje aj vedľajší objekt na p.č. 2214/4 k.ú.Prievidza

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

V danej lokalite boli zistené riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti.
Stavba je zapísaná na LV a zakreslená v KKM, kotolňa je spoločná pre dva objekty , je v zlom technickom stave doklady od stavby mi neboli doložené.

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený súlade s Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb vydanej USI ŽU v Žiline. Vzhľadom na – veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých materiálov , kvalitu prevedenia, dopyt po obdobných nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom predajnosti 0,3 nakoľko je stavba to špecifická stavba , je v lokalite s dobrou infraštruktúrou s dobrou dostupnosťou do centra mesta .

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI}*v_i$
1	**Trh s nehnuteľnosťami**				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,165	13	2,15
2	**Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce**				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,600	30	18,00
3	**Súčasný technický stav nehnuteľností**				
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,165	8	1,32
4	**Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti**				
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	0,600	7	4,20
5	**Príslušenstvo nehnuteľnosti**				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
6	**Typ nehnuteľnosti**				
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,300	10	3,00
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti**				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,600	9	5,40
8	**Skladba obyvateľstva v mieste stavby**				
	vysoká hustota obyvateľstva	III.	0,300	6	1,80
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, autobus a miestna doprava	II.	0,600	7	4,20
13	**Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)**				
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,600	10	6,00
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby**				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,030	8	0,24
15	**Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby**				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,300	9	2,70
16	**Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.**				
	bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	**Možnosti ďalšieho rozšírenia**				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,030	7	0,21
18	**Dosahovanie výnosu z nehnuteľností**				
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,165	4	0,66
19	**Názor znalca**				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,300	20	6,00
	Spolu			**180**	**71,18**

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 71,18/ 180	0,395
Všeobecná hodnota	$VŠH_S$ = TH * k_{PD} = 264 457,58 Eur * 0,395	**104 460,74 Eur**

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v areáli Strednej odbornej školy, na ulici T. Vansovej, v meste Prievidza v centre mesta. Pozemok p.č. KNC 2214/3 je zastavaný budovou s č. 534 fitness centrum predajňa a pozemok p. č. KNC 2214/12 je voľná zelená plocha pred touto budovou.

Pozemky sú v centre mesta, v zóne obytnej a obchodnej. V okolí je areál školy, bytové a rodinné domy, polyfunkčné domy, administratívne budovy, obchody, športové ihriská. Pozemky sú rovinaté, prístup k nim je priamo z verejnej komunikácie, z ulice T. Vansovej. V mieste je možnosť napojenia na vodovod, kanalizáciu, elektrickú energiu, plyn, telefón. Doprava je možná miestna, mestská autobusová, železničná, na železničnú a autobusovú stanicu je to peši do 8 minút. Poloha zabezpečuje dobrú dostupnosť kompletnej občianskej vybavenosti v meste, úrady, školy, nemocnica, pošta, banky, obchody a ďalšie služby

V lokalite je záujem o pozemky vyšší ako je ponuka, preto stanovujem koeficient povyšujúcich faktorov na úroveň 2,3.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m²]	Podiel	Výmera [m²]
2214/3	zastavané plochy a nádvoria	586	586,00	1/1	586,00
2214/12	zastavané plochy a nádvoria	905	905,00	1/1	905,00
Spolu výmera					**1 491,00**

Obec: Prievidza

Východisková hodnota: VH_{MJ} = 9,96 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_V koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,10
k_D koeficient dopravných vzťahov	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,20
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	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,30
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,30 * 1,10 * 1,20 * 1,50 * 1,50 * 2,30 * 1,00	8,8803
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 9,96 Eur/m² * 8,8803	88,45 Eur/m²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ}$ = 1 491,00 m² * 88,45 Eur/m²	**131 878,95 Eur**

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur]
parcela č. 2214/3	586,00 m² * 88,45 Eur/m² * 1 / 1	51 831,70
parcela č. 2214/12	905,00 m² * 88,45 Eur/m² * 1 / 1	80 047,25
Spolu		**131 878,95**

III. ZÁVER

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: **Stavby –fitnes centrum, predajňa súpisné číslo 534 na p.č. 2214/3 a pozemky reg. C-KN p.č. 2214/3 a 2214/12 , pozemky stavby sú zapísané na LV č. 11866 , katastrálne územie Prievidza, obec Prievidza, okres Prievidza, posudok vyhotovený za účelom predaja pozemku .**

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov, o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 10.04.2019, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

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

1. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	

Fitnes centrum	104 460,74
Pozemky	
Pozemky Prievidza - parc. č. 2214/3 (586 m²)	51 831,70
Pozemky Prievidza - parc. č. 2214/12 (905 m²)	80 047,25
Všeobecná hodnota celkom	**236 339,69**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**236 000,00**

Slovom: Dvestotridsaťšesťtisíc Eur

V Prievidzi 24. Apríla 2019

Ing. Anna Žiaková

IV. PRÍLOHY

Objednávka zo dňa 28.03.2019
Výpis z listu vlastníctva č. 11866 zo dňa 28.03.2019 www.katasterportal.sk
Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 28.03.2019 www.katasterportal.sk+ situácia
Vek stavby zo ZP 28/2017
Pôdorys 1 PP, 1NP, 2NP -3x
Rez objektu
Fotodokumentácia exteriéru a interiéru stavby 2x
Spolu 7 príloh 9 listov

Znalec:
Ing. Anna Žiaková, Lazany, Prieložky 481/26, PSČ 972 11
tel.046/542 66 46, 0905 383 462, azrealpd@gmail.com
prevádzka: Nová 470/4, Prievidza 971 01
Evidenčné číslo znalca: 914712
Znalec v odbore Stavebníctvo – Odhad hodnoty nehnuteľností

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo znaleckého úkonu 67/2017

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 –budova NsP „A", pracovisko RTG, gar. súp.č. 20323 na pozemku KN-C parcela č. 22, zapísaná na LV. č. 3425, katastrálne územie Prievidza
Pozemok – KN-C parcela č. 22, zapísaný na LV.č. 3425, katastrálne územie Prievidza,
za účelom prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam.

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

Číslo spisu:
Objednávka č. 1700211 zo dňa 21.08.2017 (doručené 05.09.2017)

Počet strán: -29- z toho príloh -11-

Počet odovzdaných vyhotovení: 2+1 archivovaný u znalca + 1xCD

V Prievidzi, dňa 22. Septembra 2017

I. ÚVODNÁ ČASŤ

Stavby -budova NsP „A", pracovisko RTG, gar. súp.č. 20323 na pozemku KN-C parcela č. 22, zapísaná na LV. č. 3425, katastrálne územie Prievidza
Pozemok – KN-C parcela č. 22, zapísaný na LV.č. 3425, katastrálne územie Prievidza.
2. Účel znaleckého posudku: prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam
3. Dátum vyžiadania posudku: 21.8.2017 (doručené 05.09.2017)
4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu): 18.09.2017
5. Dátum ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 18.09.2017
6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:
6.1 Dodané objednávateľom:
Objednávka č.1700211 zo dňa 21.08.2017
Čiastočná projektová dokumentácia
6.2 Obstarané znalcom:
Výpis z listu vlastníctva č. 3425, zo dňa 21.08.2017 (www.katasterportal)
Kópia z katastrálnej mapy, v k.ú. Prievidza, zo dňa 21.08.2017 (www.katasterportal)
Nemocnica s poliklinikou Prievidza so sídlom v Bojniciach, Oznámenie, Bojnice dňa 22.9.2017
Obhliadka, zameranie a zakreslenie nehnuteľností
Fotodokumentácia
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 obstavaného 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
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", vydanej 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 obostavaného priestoru podľa prílohy č.1 uvedenej metodiky . Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác vydané pre 2.Q/2017. Koeficienty vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Prievidza
Obec: PRIEVIDZA
Katastrálne územie: Prievidza

Dátum vyhotovenia: 21.08.2017
Čas vyhotovenia: 16:16:54

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3425

ČASŤ A MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
22	1419	Zastavané plochy a nádvorie	16	1		

Legenda:
Spôsob využívania pozemku:
16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
Umiestnenie pozemku:
1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
20098	21	20	NsP budova "B"		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 20098 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1.					
20323	22	12	NsP "A",prac.RTG,gar		1
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 3737/2017					

Legenda:
Druh stavby:
20 - Iná budova
12 - Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia
Kód umiestnenia stavby:
1 - Stavba postavená na zemnom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

2 Trenčiansky samosprávny kraj, K DOLNEJ STANICI 7282/20A, TRENČÍN, PSČ 91101, SR 1 / 1
IČO :

Titul nadobudnutia: Návrh na zápis vlastníckeho práva zo dňa 18.12.2003 - Z 4098/2003 - VZ 610/2004
Titul nadobudnutia: Žiadosť o zápis GP - R 405/2011 - VZ 2539/2011
Titul nadobudnutia: Zámenná zmluva - V 845/2017 - VZ 2762/2017

Účastník právneho vzťahu: Správca

3 NEMOCNICA S POLIKLINIKOU PRIEVIDZA SO SÍDLOM V BOJNICIACH, NEMOCNIČNÁ 2, BOJNICE, PSČ 97201, SR
IČO :

Tituly nadobudnutia LV:
Zriaďovacia listina - 615/93, ROZHODNUTIE OU ZO DNA 21.3.1996 -561-96
Žiadosť zo dňa 28.2.1997 Z-803/97

ČASŤ C. TARCHY
Bez zápisu.

Iné údaje:

Informatívny výpis 1/2 Údaje platné k 18.08.2017 18:00

Zrušená parc.č.283/5,283/6 tvorí časť parc.č.1871/1 po THM - VZ 168/78

2 Žiadosť o opravu zo dňa 3.9.2014 - R 582/14 - v.z. 4066/14

Poznámka:
Bez zápisu.

Informatívny výpis 2/2 Údaje platné k: 18.08.2017 16:00

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia, najmä dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie:

Obhliadka spojená s miestnym šetrením a zameraním bola vykonaná v dňoch 13. a 18.09.2017 za prítomnosti zástupcu správcu zariadenia a znalca. Vykonané bolo v potrebnom rozsahu. Fotodokumentácia je zo dňa 13. a 18.09.2017.

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

Technická dokumentácia nehnuteľnosti bola od správcu zariadenia poskytnutá len čiastočná. Ako znalec som si vlastným premeraním stavby zistila výmery zastavaných plôch, pôdorysné a výškové kóty ohodnocovaných budov, tieto sú v súlade s prílohou 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 skutkovým stavom môžem konštatovať, že ohodnocovaná nehnuteľnosť je postavená na pozemku KN-C p.č. 22, čo je vykreslené na kópii z katastrálnej mapy (pozri v prílohe posudku).
Vlastníci nadobudli nehnuteľnosť na základe titulov nadobudnutia podľa LV.
Prístup k nehnuteľnosti je z miestnej komunikácie ulica Pauleho. 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:
Podľa LV č. 3425:
Stavba súp.č. 20323 na pozemku parc. č. 22 v k.ú. Prievidza
Pozemok KN-C parc. č. 22 v k.ú. Prievidza

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia :
Ostatné stavby vedené na LV č.3425 nie sú predmetom ohodnotenia.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Budova NsP „A", pracovisko RTG, garáž na pozemku č. KN-C 22 v k.ú. Prievidza

Stavebno-technický popis

Budova NsP „A"

Budova bývalej Nemocnice s poliklinikou v Prievidzi je samostatnou časťou komplexu, ktorý slúžil ako zdravotnícke zariadenie do roku 2009. Budova pozostáva z viacerých stavebných celkov - pôvodnej tehlovej 5 podlažnej stavby (bývalej banickej slobodárne) z roku 1950 (vek určený na základe pracovníka investičnej výstavby NsP a na základe postavených bytoviek v okolí stavby – päťdesiate roky) ktorá je pôdorysne obdĺžnikovitého tvaru so sedlovou strechou, v roku 1975 (vek určený podľa priloženej projektovej dokumentácie stavby), bolo pristavené k pôvodnej budove komunikačné jadro - 6 podlažná časť so vstupným predsunutým schodiskom, vstupnou halou, hlavným schodiskom a výťahovou šachtou, a zároveň aj jednopodlažná prístavba pracoviska RTG, táto je situovaná z JV strany pôvodnej polikliniky, a zároveň je prepojená spojovacou chodbou s pôvodnou časťou, každá prístavba má pôdorys obdĺžnikového tvaru a je zastrešená plochou strechou. V roku 1989 (vek určený potvrdením NsP v prílohe posudku) bola stavba pracoviska RTG rozšírená o ďalšiu jednopodlažnú časť so samostatným vstupným schodiskom, je priamo prepojená s prac. RTG, prístavba má obdĺžnikový pôdorys a je zastrešená plochou strechou.

Pôvodný tehlový objekt NsP z roku 1950: má 5 podlaží, suterén je polozapustený v zemi a 4 poschodia. Budova je založená na železobetónových pásoch s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti, zvislý nosný systém je murovaný z pálených tehál hr. 500 mm, vodorovné nosné konštrukcie tvoria železobetónové stropné dosky, strecha je sedlová, krytina strechy je plechová, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšia omietka je škrabaný brizolit, miestami narušená, vnútorné omietky sú hladké vápenné, miestami narušené, deliace priečky sú murované. Okná sú pôvodné drevené zdvojené (netesné s poškodeným náterom), dvere vchodové hliníkové presklené, dvere v interiéri hladké resp. presklené (opotrebované) v oceľových zárubniach, podlaha vo vstupnej hale je mramorová dlažba, ostatné podlahy chodieb a ostatných miestností sú lepená PVC podlahovina, schody betónové s povrchom z lepenej PVC podlahoviny, kovové zábradlie, sociálne zariadenia majú pôvodnú keramickú dlažbu ktorá je opotrebovaná (popraskaná) a keramický obklad stien do výšky cca 2,0 m. Objekt je vykurovaný oceľovými rebrovými radiátormi z vlastnej centrálnej kotolne. V budove je rozvod elektrickej energie, teplej a studenej vody a vnútornej kanalizácie, ktorá je napojená na vonkajšiu verejnú kanalizáciu.

Dispozičné riešenie NsP „A" :
Podzemné podlažie číslo 1: nachádzajú sa tam sklady, priestory pre údržbu, kotolňa, sociálne zariadenia
Nadzemné podlažie číslo 1, 2, 3, 4: nachádzajú sa tam priestory, ktoré boli využívané na lekárske účely, ordinácie, vyšetrovne, čakárne pre pacientov, laboratóriá, lekárska pohotovostná služba...
Na všetkých podlažiach sa nachádzajú sociálne zariadenia so splachovacími WC a umývadlami. V budove sa nachádza 2x lôžkový výťah. Vstup do budovy je vonkajším betónovým schodiskom s vysunutým prekrytím.

Budova NsP je od roku 2009 nevyužívaná, vizuálne nevykazuje žiadne väčšie poruchy na prvkoch dlhodobej životnosti , prvky krátkodobej životnosti je nutné zrekonštruovať , jej vybavenie je zväčša pôvodné, životnosť bola stanovená na 100 rokov. Opotrebenie je väčšie z dôvodu, že objekt sa už 8 rokov nevyužíva . Zatekanie do objektu vytrhané inštalácie , kotolňa , zariaďovacie predmety , zničené podlahy a omietky .

Vek stavby:

Pôvodná budova z r. 1950 : 2017-1950 = 67 rokov

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

Prístavba komunikačného jadra a pracoviska RTG z roku 1975: Prístavba komunikačného jadra k pôvodnej NsP murovaná, má v časti s halami 5 podlaží v časti so schodiskom a výťahmi 6 podlaží (schodisko a výťahová šachta), suterén je polozapustený v zemi, strecha je plochá, prístavba RTG je jednopodlažná nepodpivničená s úrovňou podlahy v 1NP zhodnou s úrovňou pôvodnej budovy polikliniky „A". Prístavba je založená na železobetónových pásoch a pätkách s vodorovnou a zvislou izoláciou proti zemnej vlhkosti, zvislý nosný systém je murovaný z tehál hr. 375 mm, vence stužujúce objekt v úrovni podlahy sú monolitické železobetónové, časti stien pod parapetmi sú vymurované z pórobetónových tvárnic, deliace priečky sú murované z tehál hr. 150mm alebo 125 mm, stropy sú stropné prefabrikované panely, vnútorné omietky sú hladké vápenné štukové, miestami narušené, v RTG vyšetrovni barytová omietka v hr. 3 cm, vonkajšia omietka je jadrová s nástrekom z dikoplastu, miestami narušená sociálne zariadenia majú pôvodnú keramickú dlažbu ktorá je opotrebovaná (popraskaná) a keramický obklad stien do výšky cca 2,0 m, Okná sú pôvodné drevené zdvojené (netesné s poškodeným náterom), dvere vchodové drevené plné, podlahy chodieb sú keramické, ostatné podlahy sú z lepenej PVC krytiny, strecha je plochá, krytina strechy je asfaltová, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Objekt je vykurovaný oceľovými rebrovými radiátormi z vlastnej centrálnej kotolne. V budove je rozvod elektrickej energie, teplej a studenej vody a vnútornej kanalizácie, ktorá je napojená na vonkajšiu verejnú kanalizáciu.
Opotrebenie je väčšie z dôvodu, že objekt sa už 8 rokov nevyužíva . Zatekanie do objektu vytrhané inštalácie , kotolňa , zariaďovacie predmety , zničené podlahy a omietky .

Dispozičné riešenie komunikačného jadra :

Podzemné podlažie číslo 1: schodisko, sklady, priestory pre údržbu, výťahová šachta
Nadzemné podlažie číslo 1, 2, 3, 4: každé podlažie má halu, schodisko a 2x lôžkový výťah
Nadzemné podlažie číslo 5: schodisko a výťahová šachta

Dispozičné riešenie budovy prac. RTG:

Nadzemné podlažie číslo 1: nachádzajú sa priestory, ktoré boli využívané na lekárske účely, ordinácie, RTG vyšetrovne, čakárne pre pacientov, sociálne zariadenia so splachovacími WC a umývadlami
Vstup do budovy je vonkajším betónovým schodiskom, resp. spojovacou chodbou so susednej budovy NsP „A".
Budova prac. RTG je už niekoľko rokov nevyužívaná, vizuálne nevykazuje žiadne väčšie poruchy na prvkoch dlhodobej životnosti , prvky krátkodobej životnosti je nutné zrekonštruovať , jej vybavenie je zväčša pôvodné, životnosť bola stanovená na 100 rokov. Opotrebenie je väčšie z dôvodu, že objekt sa už 8 rokov nevyužíva . Zatekanie do objektu vytrhané inštalácie , kotolňa , zariaďovacie predmety , zničené podlahy a omietky .

Prístavby z r. 1975: 2017-1975 = 42 rokov

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

Prístavba k pracovisku RTG z roku 1989: Prístavba bola realizovaná vzhľadom na jestvujúcu budovu ako prízemný objekt nepodpivničený, úroveň podlahy je zhodná s úrovňou jestvujúcej budovy RTG. Prístavba je založená na železobetónových pásoch a pätkách s vodorovnou a zvislou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Konštrukčný systém je montovaný skelet MsRP, modul 6x6, pozdĺžny nosný systém, nosné stĺpy rozmerov 400 x 400 mm, obvodový plášť je vytvorený z obvodových panelov PORFIX hr. 300mm. Spodný parapetný pás panelov je uložený 200mm na základových nosníkoch, časti obvodového plášťa sú domurované z pórobetónových tvárnic 400x300x250 mm, stropné konštrukcie z prefabrikovaných panelov. Vonkajšie schodisko železobetonová doska s betonovými stupňami. Vnútorné omietky sú hladké vápenné štukové, miestami narušené, v RTG vyšetrovni barytová omietka v hr. 3 cm, vonkajšia omietka je polymercementová umelá, sociálne zariadenia majú pôvodnú keramickú dlažbu ktorá je opotrebovaná (popraskaná) a keramický obklad stien do výšky cca 2,0 m,. Okná sú pôvodné drevené zdvojené, dvere drevené plné, podlahy chodieb sú keramické, ostatné podlahy sú z lepenej PVC krytiny, strecha je plochá, krytina strechy je asfaltová, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Objekt je vykurovaný oceľovými rebrovými radiátormi z vlastnej centrálnej kotolne. V budove je rozvod elektrickej energie, teplej a studenej vody a vnútornej kanalizácie, ktorá je napojená na vonkajšiu verejnú kanalizáciu.

Dispozičné riešenie budovy prístavby RTG:
Nadzemné podlažie číslo 1: nachádzajú sa priestory, ktoré boli využívané na lekárske účely, ordinácie, RTG vyšetrovne, čakárne pre pacientov, sociálne zariadenia so splachovacími WC a umývadlami
Vstup do budovy je vonkajším betónovým schodiskom, resp. spojovacou chodbou so susednej budovy NsP „A".
Budova prac. RTG je už niekoľko rokov nevyužívaná, vizuálne nevykazuje žiadne väčšie poruchy na prvkoch dlhodobej životnosti , prvky krátkodobej životnosti je nutné zrekonštruovať , jej vybavenie je zväčša pôvodné, životnosť bola stanovená na 100 rokov. Opotrebenie je primerané veku stavby

Prístavba RTG z r. 1989: 2017-1989 = 28 rokov
Pohľad na objekt z viacerých strán a tiež do interiéru je v prílohe posudku na fotografiách.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Pôvodná stavba z roku 1950

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
0,2*59,4*12,7	150,88
Spodná stavba	
59,4*12,7*2,7	2 036,83
Vrchná stavba	
59,4*12,7*12,11	9 135,54
Zastrešenie	
0,5*2,2*59,4*12,7	829,82
Obstavaný priestor pôvodnej stavby	**12 153,07**

Prístavba z roku 1975

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
0,2*((6,6+5,7)*12,5-5,7*1,1+12,2*12,8+2,7*3,8)	62,78
Spodná stavba	
((6,6+5,7)*12,5-5,7*1,1)*2,7	398,20
Vrchná stavba	
6,6*11,7*12,8+5,7*12,5*16,24+12*12,8*3,1+3,8*2,7*3,1	2 653,48
Zastrešenie	
6,6*11,7*0,5+5,7*12,5*0,5+12*12,8*0,5+3,8*2,7*0,5	156,17
Obstavaný priestor prístavby	**3 270,63**

Prístavba z roku 1989

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
13,15*19,15*0,2	50,36
Vrchná stavba	
13,15*19,15*3,1	780,65
Zastrešenie	
13,15*19,15*0,5	125,91
Obstavaný priestor prístavby	**956,92**

Obstavaný priestor stavby celkom: 16 380,62 m³

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:
JKSO:
KS: budovy nemocníc a nemocníc s poliklinikou
1264 Nemocničné budovy a zdravotnícke zariadenia
Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 587 / 30,1260 = 85,87 Eur/m³
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	59,4*12,7+12,3*12,5-	1317,21	Repr.	(59,4*12,7*2,6+12,3*12,5*2,6-	4,119

		6,6*1,1+12,2*12,8+2,2*3,8+13,15*19,15			6,6*1,1*2,6+59,4*12,7*3,04+2,2*3,8*3,04+13,15*19,15*3,04)/(59,4*12,7+12,3*12,5-6,6*1,1+12,2*12,8+2,2*3,8+13,15*19,15)	7
Nadzemné	2	12,7*59,4+12,3*12,5-1,1*6,6	900,87	Repr.	(12,9*59,4*2,6+12,3*12,5*2,6-1,1*6,6*2,6)/(12,7*59,4+12,3*12,5-1,1*6,6)	2,6343
Nadzemné	3	12,7*59,4+12,3*12,5-1,1*6,6	900,87	Repr.	4,1197	4,1197
Nadzemné	4	12,7*59,4+12,3*12,5-1,1*6,6	900,87	Repr.	4,1197	4,1197
Nadzemné	5	5,7*12,5	71,25	Repr.	(5,7*12,5*3,24)/71,25	3,24

Priemerná zastavaná plocha: (1317,21 + 900,87 + 900,87 + 900,87 + 71,25) / 5 = 818,21 m²
Priemerná výška podlaží: (1317,21 * 4,1197 + 900,87 * 2,6343 + 900,87 * 4,1197 + 900,87 * 4,1197 + 71,25 * 3,24) / (1317,21 + 900,87 + 900,87 + 900,87 + 71,25) = 3,78 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 818,21) = 0,9493
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,78) = 0,8556

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu cp_i * ks_i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	8,56
2	Zvislé konštrukcie	16,00	1,00	16,00	22,82
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	11,41
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,80	4,80	6,85
5	Krytina strechy	2,00	0,90	1,80	2,57
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,60	0,60	0,86
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,70	4,90	6,99
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	3,42
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	0,50	1,50	2,14
10	Schody	3,00	0,90	2,70	3,85
11	Dvere	4,00	0,80	3,20	4,56
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	0,70	4,20	5,99
14	Povrchy podláh	3,00	0,70	2,10	3,00
15	Vykurovanie	5,00	0,50	2,50	3,57
16	Elektroinštalácia	6,00	0,20	1,20	1,71
17	Bleskozvod	1,00	0,20	0,20	0,29
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,50	1,50	2,14
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,50	1,50	2,14
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	4,00	0,50	2,00	2,85
24	Výťahy	1,00	0,20	0,20	0,29
25	Ostatné	4,00	0,70	2,80	3,99
	Spolu	**100,00**		**70,10**	**100,00**

Koeficient vplyvu vybavenosti: k_V = 70,10 / 100 = 0,7010
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,382
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,02
Východisková hodnota na MJ: VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M [Eur/m³]

VH = 85,87 Eur/m³ * 2,382 * 0,7010 * 0,9493 * 0,8556 * 0,939 * 1,02

VH = 111,5427 Eur/m³

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Objekt	1950	67	33	100	67,00	33,00
Prístavba	1975	42	33	75	56,00	44,00
Prístavba	1989	28	33	61	45,90	54,10

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Pôvodná stavba z roku 1950		
Východisková hodnota	111,5427 Eur/m³ * 12153,07 m³	1 355 586,24
Technická hodnota	33,00 % z 1 355 586,24 Eur	447 343,46
Prístavba z roku 1975		
Východisková hodnota	111,5427 Eur/m³ * 3270,63 m³	364 814,90
Technická hodnota	44,00 % z 364 814,90 Eur	160 518,56
Prístavba z roku 1989		
Východisková hodnota	111,5427 Eur/m³ * 956,92 m³	106 737,44
Technická hodnota	54,10 % z 106 737,44 Eur	57 744,96

Vyhodnotenie:

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Pôvodná stavba z roku 1950	1 355 586,24	447 343,46
Prístavba z roku 1975	364 814,90	160 518,56
Prístavba z roku 1989	106 737,44	57 744,96
Spolu	**1 827 138,58**	**665 606,98**

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Prestrešenie schodiska

Prestrešenie schodiska- hlavný vstup do objektu z roku 1975.

ZATRIEDENIE STAVBY

IKSO:	815 Objekty pozemné zvláštne
KS 1:	127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS 2:	127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	k_{ZP}
1. NP	1975	6,6*3,1	20,46	18/20,46=0,880

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Diel	Položka	Hodnota
2	**Základy a podmurovka**	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	**Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)**	
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205

4	**Stropy**	
	4.4 plechové alebo azbestocementové na kovovej kostre	340
5	**Krov**	
	5.3 pultové	545
6	**Krytina strechy na krove**	
	6.1.b plechová z hliníka	890
9	**Vonkajšia úprava povrchov**	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
	Spolu	**2275**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	**0**

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,382

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,02

Podlažie	Výpočet RU na m² ZP	Hodnota RU [Eur/m²]
1. NP	(2275 + 0 * 0,880)/30,1260	75,52

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1975	42	38	80	52,50	47,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	75,52 Eur/m²*20,46 m²*2,382*1,02	3 754,13
Technická hodnota	47,50% z 3 754,13	1 783,21

2.2.2 Vstupné schody

Vstup do budovy NsP „A"– hlavný vstup -betónové predložené schodisko .

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

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

Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

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

Počet merných jednotiek: 3,10*6,6 = 20,46 bm stupňa

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,382

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,02

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vstupné schody	1973	44	26	70	62,86	37,14

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	20,46 bm stupňa * 18,09 Eur/bm stupňa * 2,382 * 1,02	899,26
Technická hodnota	37,14 % z 899,26 Eur	333,99

2.2.3 Schody do pivnice

Betónové schody do pivnice zo zadnej časti objektu .

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 Eur/bm stupňa

Počet merných jednotiek: 5,2*1,7 = 8,84 bm stupňa

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,382
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,02

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Schody do pivnice	1954	63	17	80	78,75	21,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	8,84 bm stupňa * 7,14 Eur/bm stupňa * 2,382 * 1,02	153,35
Technická hodnota	21,25 % z 153,35 Eur	32,59

2.2.4 Prípojka NN

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.m) káblová prípojka zemná Al 4*50 mm*mm
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 505/30,1260 = 16,76 Eur/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 10,06 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 3 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,382
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,02

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka NN	1954	63	7	70	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	3 bm * (16,76 Eur/bm + 0 * 10,06 Eur/bm) * 2,382 * 1,02	122,16
Technická hodnota	10,00 % z 122,16 Eur	12,22

2.2.5 Prípojka vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navŕtavacieho pásu
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1280/30,1260 = 42,49 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 10 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,382
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,02

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	1954	63	7	70	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	10 bm * 42,49 Eur/bm * 2,382 * 1,02	1 032,35
Technická hodnota	10,00 % z 1 032,35 Eur	103,24

2.2.6 Prípojka kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1060/30,1260 = 35,19 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 10 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,382
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,02

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie	1954	63	7	70	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	10 bm * 35,19 Eur/bm * 2,382 * 1,02	854,99
Technická hodnota	10,00 % z 854,99 Eur	85,50

2.2.7 Teplovod

Teplovod vybudovaný v roku 1979 podľa potvrdenie NsP Bojnice .

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 6. Teplovodné kanály (JKSO 827 4)
Bod: 6.1. Kanál betónový monolitický
Položka: 6.1.a) od 450/450 - 600/750 mm
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 2440/30,1260 = 80,99 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 15 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,382
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,02

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Teplovod	1979	38	22	60	63,33	36,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	15 bm * 80,99 Eur/bm * 2,382 * 1,02	2 951,65
Technická hodnota	36,67 % z 2 951,65 Eur	1 082,37

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Objekt	1 827 138,58	665 606,98
Prestrešenie schodiska	3 754,13	1 783,21
Vstupné schody	899,26	333,99
Schody do pivnice	153,35	32,59
Prípojka NN	122,16	12,22
Prípojka vody	1 032,35	103,24
Prípojka kanalizácie	854,99	85,50
Teplovod	2 951,65	1 082,37
Celkom:	**1 836 906,47**	**669 040,10**

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

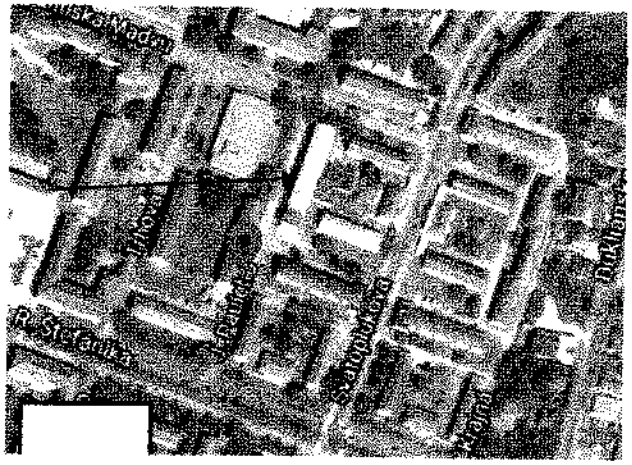
3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY

3.1 Analýza polohy nehnuteľnosti

- Veľkosť a význam sídla - kat. územie Prievidza, okresné mesto Prievidza s cca 50 tis. obyvateľmi je v regionálnej štruktúre osídlenia formované v rámci hospodársko-sídelnej aglomerácie Prievidza – Bojnice, leží na jednej z hlavných sídelných rozvojových osí Trenčianskeho regiónu, osídlenie nadregionálneho významu.
  Nehnuteľnosť sa nachádza v širšom centre mesta, v okolí sa nachádzajú obytné budovy, dom kultúry, školy, obchodné centrá, Uniklinika a polyfunkčné budovy. Prístup je z miestnej komunikácie ulica Pauleho. Lokalita má dopravné napojenie mestskou hromadnou dopravou aj prímestskou dopravou. Autobusová a železničná stanica a taxi sú vzdialené asi 15 min pešo. V centre sa nachádza vyššia občianska vybavenosť, sieť obchodov, služieb, kultúrnych inštitúcií, škôl, bánk a úradov a ďalšie inštitúcie charakteristické pre štatút okresného mesta.
  Objekt je napojený na kompletnú technickú infraštruktúru, voda, elektrina, plyn, kanalizácia. Pred objektom je možnosť parkovania.
- Poloha k centru sídla a hlavným komunikáciám – poloha v zastavanom území obce. Vzdialenosť od centra obce do 0,5 km.
- Dostupnosť – prístup po miestnej spevnenej komunikácii. Konfigurácia terénu: rovinatý. Tvar areálu: pozemok pravidelný.
- Vybavenie infraštruktúrou (možnosť napojenia): verejný vodovod, elektrické rozvody, plyn, verejná kanalizácia
- Možnosť rozvoja: v danej lokalite sa nachádzajú prevažne zastavané pozemky obytnými domami



3.2 Analýza využitia nehnuteľnosti

- Určenie a skutočný účel užívania: Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia
- Stavebno-právny účel užívania: Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia
- Úplnosť využitia nehnuteľnosti: stavby neboli v dobe obhliadky funkčne vybavené na svoju prevádzku
- Adaptabilita účelu užívania: v budúcnosti sa predpokladá zmena účelu užívania.
- Ohodnocované objekty nie sú v súčasnej dobe využívané (prenajímané)a sú mimo oblasti ohrozenej povodňami.

3.3 Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

V danej lokalite neboli zistené riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti.

3.4 Stavebno- konštrukčné riziká

- poklesy základov – nie sú, zosuvné územia – nie sú.
- inundačné územie vodných tokov - nie je známe(potok ani rieka nie je pri pozemku)
- poddolované územia – nezasahuje

3.5 Riziká z hľadiska hygienických, požiarnych a iných osobitných predpisov

- hygienické ochranné pásma nie sú
- bezpečnostné pásma chránené osobitnými predpismi – mimo
- mimo ochranného pásma železníc SR
- radónové riziko: nebolo možné určiť

3.6 Riziká vyplývajúce z právnych vzťahov

- užívanie pozemkov odlišne od vlastníckeho stavu - nie je
- na ohodnocovaných pozemkoch vecné bremeno–nie je zapísané na LV č. 3425

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Pri určovaní koeficientu predajnosti som vychádzala zo skutočnosti ,že sa jedná o starší objekt z roku 1950. Nehnuteľnosti sa nachádzajú v rámci areálu bývalej Nemocnice s poliklinikou na ulici J. Pauleho v blízkosti centra mesta Prievidza, kde je vyrovnaný záujem o nehnuteľnosti podobného typu. Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v zástavbe bytových domov, polyfunkčných objektov a je vhodne umiestnená na pozemku blízko centra mesta, s veľmi dobrou technickou infraštruktúrou, objekt má priame napojenie na miestnu komunikáciu v blízkosti komunikácie ul. Bojnická cesta. Z dôvodu dostatočných napojení a dobrej polohy, dobrého technického stavu a polohy nehnuteľností pri výpočte všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti určujem priemerný koeficient predajnosti na hodnotu 0,35.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI}*v_I$
1	**Trh s nehnuteľnosťami**				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,350	13	4,55
2	**Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce**				
	obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská	I.	1,050	30	31,50
3	**Súčasný technický stav nehnuteľností**				
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,193	8	1,54
4	**Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti**				
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	0,700	7	4,90
5	**Príslušenstvo nehnuteľnosti**				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,350	6	2,10
6	**Typ nehnuteľnosti**				
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,350	10	3,50
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti**				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,700	9	6,30
8	**Skladba obyvateľstva v mieste stavby**				
	vysoká hustota obyvateľstva	III.	0,350	6	2,10
9	**Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám**				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,350	5	1,75
10	**Konfigurácia terénu**				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,050	6	6,30
11	**Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby**				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia,	I.	1,050	7	7,35

	telefón, diaľkové vykurovanie, káblová televízia				
12	**Doprava v okolí nehnuteľnosti**				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	1,050	7	7,35
13	**Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)**				
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,700	10	7,00
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby**				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,193	8	1,54
15	**Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby**				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,350	9	3,15
16	**Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.**				
	bez zmeny	III.	0,350	8	2,80
17	**Možnosti ďalšieho rozšírenia**				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,035	7	0,25
18	**Dosahovanie výnosu z nehnuteľností**				
	bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,350	4	1,40
19	**Názor znalca**				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,350	20	7,00
	Spolu			**180**	**102,38**

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 102,38/ 180	0,569
Všeobecná hodnota	$VŠH_S$ = TH * k_{PD} = 669 040,10 Eur * 0,569	**380 683,82 Eur**

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

3.2.1.1.1 Pozemok p.č. 22 vedené na LV č.3425 v k.ú.Prievidza - Ulica J. Pauleho

Pozemky sú rovinaté a sú napojené na verejný rozvod elektrickej energie, vody, plynu a kanalizácie, prístupné z miestnej komunikácie. Pozemky sa nachádzajú v širšom centre mesta v prevažne obytnej zóne. Počet obyvateľov je cca 50 000. V meste je autobusová, železničná doprava a miestna doprava so zastávkou v blízkosti ohodnocovaných pozemkov. Východisková hodnota mernej jednotky pozemku podľa štatútu okresného mesta je 9,96€. Pre dané pozemky neboli zistené redukujúce faktory. Povyšujúci faktor bol stanovený vzhľadom na zvýšený záujem o kúpu pozemkov v danej lokalite.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m²]	Podiel	Výmera [m²]
22	zastavané plochy a nádvoria	1419	1419,00	1/1	1419,00

Obec: Prievidza

Východisková hodnota: VH_{MJ} = 9,96 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
kv koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým	1,00

	vybavením	
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov		1,80
k_R koeficient redukujúcich faktorov		1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,80 * 1,00	4,2120
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 9,96 Eur/m² * 4,2120	41,95 Eur/m²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ}$ = 1 419,00 m² * 41,95 Eur/m²	59 527,05 Eur

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností vo vlastníctve Trenčianskeho samosprávneho kraja, K dolnej stanici 7282/20A, Trenčín **Stavby –budova NsP „A", pracovisko RTG, gar. súp.č. 20323 na pozemku KN-C parcela č. 22, zapísaná na LV. č. 3425, katastrálne územie Prievidza**
Pozemok – KN-C parcela č. 22, zapísaný na LV.č. 3425, katastrálne územie Prievidza,
za účelom prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam.
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 18.09.2017, 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 pohnútkou.
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavby aj pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

Rekapitulácia :
Stavby:
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 380 683,82 Eur
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:
Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 59 527,05 Eur
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Objekt	378 730,37
Prestrešenie schodiska	1 014,65
Vstupné schody	190,04

Schody do pivnice	18,54
Prípojka NN	6,95
Prípojka vody	58,74
Prípojka kanalizácie	48,65
Teplovod	615,87
Pozemky	
Pozemky p.č.22 k.ú.Prievidza - parc. č. 22 (1 419 m²)	59 527,05
Spolu VŠH	**440 210,87**
Zaokrúhlená VŠH spolu	**440 000,00**

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **440 000,00 Eur**
Slovom: **Štyristoštyridsaťtisíc Eur**

Odpoveď na zadanie .

VŠH stavby súp. číslo 20323 postavenej na p.č. 22 a pozemku pod stavbou p.č. 22 o výmere 1419 m2 zastavané plochy k.ú.Prievidza bola vypočítané metódou polohovej diferenciácie a bola vo výške :

Zaokrúhlená VŠH spolu	**440 000,00**

V Prievidzi dňa 22.09.2017

Ing. Anna Žiaková

IV. PRÍLOHY

Objednávka č. 1700211 zo dňa 21.08.2017
Výpis z listu vlastníctva č. 3425, zo dňa 21.08.2017 (www.katasterportal)
Kópia z katastrálnej mapy, v k.ú. Prievidza, zo dňa 21.08.2017 (www.katasterportal)
Nemocnica s poliklinikou Prievidza, Oznámenie zo dňa 22.9.2017 (vek stavby)
Zastavovací plán výkres B3 – vek stavby prístavby rtg
Pracovisko RTG- výkres 10 - vek stavby prístavba komunikačného celku a RTG
Pôdorys NsP"A" + prac. RTG
Rezy NsP „A"
Rez prac. RTG
Fotodokumentácia exteriéru a interiéru stavby 2x
Prílohy spolu 11

Znalec:
Ing. Anna Žiaková, Lazany, Prieložky 481/26, PSČ 972 11
tel.046/542 66 46, 0905 383 462, azrealpd@gmail.com
prevádzka: Nová 470/4, Prievidza 971 01
Evidenčné číslo znalca: 914712
Znalec v odbore Stavebníctvo – Odhad hodnoty nehnuteľností

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

Číslo spisu (objednávky): 1900096

ZNALECKÝ POSUDOK

Číslo 32 /2019

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a následných novelizácií:
Stavby –NsP – budova „B" súp.č. 20096 na parc.č. 21 zapísaná na LV 3425, katastrálne územie Prievidza, obec Prievidza, okres Prievidza, posudok vyhotovený za účelom predaja majetku.

Počet listov (z toho príloh):28 (9)
Počet odovzdaných vyhotovení:4 (1x znalec) + 1x CD

ÚVOD

Úloha znalca:
anoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti:
avby –NsP – budova „B" súp.č. 20096 na parc.č. 21 zapísaná na LV 3425, katastrálne územie Prievidza, bec Prievidza, okres Prievidza, posudok vyhotovený za účelom predaja majetku .
. Dátum vyžiadania posudku: 10.04.2019
. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 7.05.2019.
. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:07.05.2019.
5. Podklady na vypracovanie posudku :
5.1 Dodané zadávateľom :
Objednávka zo dňa 10.04.2019
Čiastočná projektová dokumentácia
5.2 Získané znalcom :
Výpis z listu vlastníctva č. 3425 zo dňa 14.05.2019 www.katasterportal.sk
Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 14.05.2019 www.katasterportal.sk
Obhliadka nehnuteľnosti
Zameranie a zakreslenie skutkového stavu domu
Fotodokumentácia
6. Použitý právny predpis:
Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektova stavebných prác výrobnej povahy
Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:
a) Definície pojmov
Všeobecná hodnota (VŠH)
Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.
Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.
Východisková hodnota stavieb (VH)
Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.
Technická hodnota stavieb (TH)
Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
b) Definície použitých postupov
Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb
Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 4. štvrťrok 2018.
Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená analytickou metódou.

tanovenie všeobecnej hodnoty stavieb
la stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:
Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov
Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:
Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).
Osobitné požiadavky zadávateľa:
Neboli predložené .

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:
Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty je možné, pretože stavba je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, preto bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.
Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 4. štvrťrok 2018.

Metóda polohovej diferenciácie
Metóda vychádza zo základného vzťahu:
$VŠH_S = TH * k_{PD}$ [€],
kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu

polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VŠH_S = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

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

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

Metóda porovnávania

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

$$VŠH_S = M \,.\, VŠH_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
$VŠH_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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

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

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. **3425 k.ú. Prievidza.**
A. Majetková podstata:
Stavby
NsP – budova „B" súp.č. 20096 na p.č. 21
Právny vzťah k pozemku na ktorej leží stavba 20096 je evidovaný na LV č. 1
NsP „A" prac. RTG súp.č. 20323 na p.č. 22
B. Vlastníci:
Trenčiansky samosprávny kraj, K dolnej stanici 7282/20A, 911 01 Trenčín, SR
C. Ťarchy:
Bez zápisu.
Iné údaje:
Zrušená parc. č. 283/5, 283/6 tvorí časť parc. č. 1871/1 po THM – VZ 166/78
Žiadosť o opravu zo dňa 3.9.2014 – R 882/14 – v.z. 4666/14

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 07.05.2019 za účasti vlastníka
Zameranie vykonané dňa 07.05.2019.
Fotodokumentácia vyhotovená dňa07.05.2019.

d) Technická dokumentácia:

chnická dokumentácia ohodnocovaných nehnuteľností bola poskytnutá čiastočná. Dispozičné riešenie iodnocovanej nehnuteľnosti je v súlade s priloženou prílohou znaleckého posudku- pôdorysom stavby . hodnocovaná nehnuteľnosť je zapísaná na LV 3425 k.ú. Prievidza a je zakresiená na katastrálnej mape.
ávny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 20096 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1 – vlastník lestoPrievidza.
k stavbe neboli poskytnuté doklady, resp. rozhodnutia príslušného stavebného úradu,

) Údaje katastra nehnuteľností:

oskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli istené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra. Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 20096 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1 – vlastník MestoPrievidza.

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

Stavby nezapísané na LV č. 3425:
NsP – budova „B" na p.č. 21

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

Parcely registra "C"
parc.č. 22 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1419 m2
Stavby
NsP „A" prac. RTG súp.č. 20323 na p.č. 22

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Budova NsP „B"

Stavebno-technický popis
Budova NsP „B" na parc. č. 21 sa nachádza v okresnom meste Prievidza, v obytnej časti. Prístup je z miestnej asfaltovej komunikácie. Stavba NsP je samostatne stojaci objekt, podpivničený, zastrešený sedlovou strechou. Jedná sa o murovanú tehlovú konštrukciu. Budova má tri vchody s tromi samostatnými schodišťami, suterén a tri podlažia.
Budova bývalej Nemocnice s poliklinikou v Prievidzi je samostatnou časťou komplexu, ktorý slúžil ako zdravotnícke zariadenie do roku 2009. Budova pozostáva z viacerých stavebných celkov - pôvodnej tehlovej 5 podlažnej stavby (bývalej bytovky) z roku 1952 (viď. stanovisko Mesta Prievidza príloha posudku)., ktorá je pôdorysne obdĺžnikovitého tvaru so sedlovou strechou. V roku 1981 bola budova zrekonštruovaná a zmenil sa účel budovy z bytovky na polikliniku. (viď. stanovisko ONV okresného hygienika príloha posudku)
Pôvodný tehlový objekt NsP z roku 1952 má 4 podlažia, suterén je polozapustený v zemi a 3 poschodia. Budova je založená na železobetónových pásoch s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti, zvislý nosný systém je murovaný z pálených tehál hr. 450 mm, vodorovné nosné konštrukcie tvoria železobetónové stropné dosky, strecha je sedlová, krytina strechy je škridľa, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšia omietka je škrabaný brizolit, miestami narušená, vnútorné omietky sú hladké vápenné, miestami narušené, deliace priečky sú murované. Okná sú pôvodné drevené zdvojené (netesné s poškodeným náterom), dvere vchodové hliníkové presklené, dvere v interiéri hladké resp. presklené (opotrebované) v oceľových zárubniach, podlahy prevažne lepená PVC podlahovina, schody betónové s povrchom z lepenej PVC podlahoviny, kovové zábradlie, sociálne zariadenia majú pôvodnú keramickú dlažbu ktorá je opotrebovaná (popraskaná) a keramický obklad stien do výšky cca 2,0 m. Objekt je vykurovaný oceľovými rebrovými radiátormi s napojením na centrálny zdroj vykurovania mesta Prievidza cez výmenníkovú stanicu v suteréne . V budove je rozvod elektrickej energie, teplej a studenej vody a vnútornej kanalizácie, ktorá je napojená na vonkajšiu verejnú kanalizáciu.
Dispozičné riešenie NsP „B" :
Podzemné podlažie číslo 1: nachádzajú sa tam sklady, seminárna miestnosť, šatne a umyvárne, sociálne zariadenia, výmenník.
Nadzemné podlažie číslo 1, 2, 3: nachádzajú sa tam priestory, ktoré boli využívané na lekárske účely, ordinácie, vyšetrovne, čakárne pre pacientov, laboratóriá. Na všetkých podlažiach sa nachádzajú sociálne zariadenia so splachovacími WC a umývadlami.
Budova NsP je od roku 2009 nevyužívaná, vizuálne nevykazuje väčšie poruchy na prvkoch dlhodobej životnosti len v 3 NP je viditeľné zatekanie do objektu , prvky krátkodobej životnosti je nutné zrekonštruovať , jej vybavenie je zväčša pôvodné, životnosť bola stanovená na 100 rokov.

potrebenie som vypočítala zjednodušenou analytickou metódou vzhľadom k prevedeným konštrukciám v interiéry v roku 1981 spojené so zmenou účelu užívania .
udova NsP „B" bola v čase obhliadky vybavená na užívanie. Stavba je napojená na inžinierske siete – vodu eranie v suteréne ,elektrinu meranie na objekte a kanalizáciu.
tavba sa nachádza v okresnom meste Prievidza, v obytnej časti, s dobrou dostupnosťou do centra mesta, oblasti s rovnovážnym dopytom a ponukou o kúpu nehnuteľností
tejto lokalite.
Pozemok pod stavbou nie je vo vlastníctve vlastníka stavby (pozemok p.č.21 zapísaný na LV č. – vlastník Mesto Prievidza)
Zastavaná plocha: 428,67 m²
ZATRIEDENIE STAVBY
JKSO: 801 12 budovy zdravotných stredísk a poliklinik
KS: 1264 Nemocničné budovy a zdravotnícke zariadenia
OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
43,3*9,9*0,3	128,60
Spodná stavba	
43,3*9,9*2,92	1 251,72
Vrchná stavba	
43,3*9,9*8,54	3 660,84
Zastrešenie	
1/2*3,76*43,3*9,9	805,90
Obstavaný priestor stavby celkom	**5 847,06**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU
Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 587 / 30,1260 = 85,87 Eur/m³
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	43,3*9,9	428,67	Repr.	2,53	2,53
Nadzemné	2	43,3*9,9	428,67	Repr.	2,52	2,52
Nadzemné	3	43,3*9,9	428,67	Repr.	2,49	2,49

Priemerná zastavaná plocha: (428,67 + 428,67 + 428,67) / 3 = 428,67 m²
Priemerná výška podlaží: (428,67 * 2,53 + 428,67 * 2,52 + 428,67 * 2,49) / (428,67 + 428,67 + 428,67) = 2,51 m
Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 428,67) = 0,9760
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,51) = 1,1367
Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu cp_i * ks_i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	6,81
2	Zvislé konštrukcie	16,00	1,00	16,00	18,17
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,08
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,90	5,40	6,13
5	Krytina strechy	2,00	0,80	1,60	1,82
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,80	0,80	0,91
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,90	6,30	7,15
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,70	2,10	2,38
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	0,90	2,70	3,06
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,41
11	Dvere	4,00	0,90	3,60	4,09

12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	0,90	5,40	6,13
14	Povrchy podláh	3,00	0,90	2,70	3,06
15	Vykurovanie	5,00	0,80	4,00	4,54
16	Elektroinštalácia	6,00	0,80	4,80	5,45
17	Bleskozvod	1,00	0,70	0,70	0,79
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,80	2,40	2,72
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,80	2,40	2,72
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,80	0,80	0,91
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,60	1,20	1,36
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,70	1,40	1,59
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,70	2,80	3,18
24	Výťahy	1,00	0,80	0,80	0,91
25	Ostatné	4,00	0,80	3,20	3,63
	Spolu	**100,00**		**88,10**	**100,00**

Koeficient vplyvu vybaveností: $k_V = 88,10 / 100 = 0,8810$

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

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

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [Eur/m³]

$VH = 85,87$ Eur/m³ $* 2,535 * 0,8810 * 0,9760 * 1,1367 * 0,939 * 1,00$

$VH = 199,7821$ Eur/m³

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$cp_i*O_i/100$
1	Základy vrát. zemných prác	6,81	50,00	3,41
2	Zvislé konštrukcie	18,17	60,00	10,90
3	Stropy	9,08	50,00	4,54
4	Zastrešenie bez krytiny	6,13	50,00	3,07
5	Krytina strechy	1,82	50,00	0,91
6	Klampiarske konštrukcie	0,91	60,00	0,55
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,15	50,00	3,58
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,38	60,00	1,43
9	Vnútorné keramické obklady	3,06	50,00	1,53
10	Schody	3,41	50,00	1,71
11	Dvere	4,09	50,00	2,05
12	Vráta	0,00	0,00	0,00
13	Okná	6,13	50,00	3,07
14	Povrchy podláh	3,06	50,00	1,53
15	Vykurovanie	4,54	60,00	2,72
16	Elektroinštalácia	5,45	60,00	3,27
17	Bleskozvod	0,79	60,00	0,47
18	Vnútorný vodovod	2,72	60,00	1,63
19	Vnútorná kanalizácia	2,72	60,00	1,63
20	Vnútorný plynovod	0,91	60,00	0,55
21	Ohrev teplej vody	1,36	60,00	0,82
22	Vybavenie kuchýň	1,59	60,00	0,95
23	Hygienické zariadenia a WC	3,18	60,00	1,91
24	Výťahy	0,91	60,00	0,55

5	Ostatné	3,63	60,00	2,18
	Opotrebenie			**54,96%**
	Technický stav			**45,04%**

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	199,7821 Eur/m³ * 5847,06 m³	1 168 137,93
Technická hodnota	45,04 % z 1 168 137,93 Eur	526 129,32

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Vonkajšie schody

Vonkajšie schody vybudované v roku 1952 na zásobovanie palivom pre vykurovanie objektu .

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody

Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 215/30,1260 = 7,14 Eur/bm stupňa

Počet merných jednotiek: 2,75*2,6 = 7,15 bm stupňa

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

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody	1952	67	33	100	67,00	33,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	7,15 bm stupňa * 7,14 Eur/bm stupňa * 2,535 * 1,00	129,41
Technická hodnota	33,00 % z 129,41 Eur	42,71

2.2.2 Prípojka kanalizácie

Prípojka kanalizácie bola vybudovaná v roku 1952, kameninové potrubie, celková dĺžka prípojky je cca 10. bm, predpokladaná životnosť vzhľadom ku konštrukcii je 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia

Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)

Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové

Položka: 2.1.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1060/30,1260 = 35,19 Eur/bm

Počet merných jednotiek: 10 bm

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

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie	1952	67	13	80	83,75	16,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	10 bm * 35,19 Eur/bm * 2,535 * 1,00	892,07

Technická hodnota	16,25 % z 892,07 Eur	144,96

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Poliklinika s.č. 20096	1 168 137,93	526 129,32
Vonkajšie schody	129,41	42,71
Prípojka kanalizácie	892,07	144,96
Celkom:	**1 169 159,41**	**526 316,99**

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Veľkosť a význam sídla: okresné mesto Prievidza s počtom do 50 tis. obyvateľov. Obyvateľmi je v regionálnej štruktúre osídlenia formované v rámci hospodársko-sídelnej aglomerácie Prievidza – Bojnice, leží na jednej z hlavných sídelných rozvojových osí Trenčianskeho regiónu, osídlenie nadregionálneho významu.

Poloha vzhľadom k centru: obytná časť obce – s dobrou dochádzkovou vzdialenosťou do centra mesta

Dostupnosť: po spevnenej komunikácii, pozemok rovinatý

Vybavenie infraštruktúrou: voda, elektro, kanalizácia, plyn

Tvar areálu: pozemok pravidelný

Možnosť rozvoja: v danej lokalite sú objekty služieb a bytových domov

b) Analýza využitia nehnuteľností

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

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

V danej lokalite boli zistené riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti, je postavená na p.č. 21 k.ú.Prievidza -na pozemku iného vlastníka (na LV 1)

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený súlade s Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na – veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ

nehnuteľnosti, kvalitu použitých materiálov , kvalitu prevedenia, dopyt po obdobných nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom predajnosti vzhľadom k špecifickej stavbe s koeficientom 0,35 , stavba je na neusporiadanom pozemku , je umiestnená v lokalite tichej s dobrou infraštruktúrou s dobrou dostupnosťou do centra mesta .

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI}*v_i$
1	**Trh s nehnuteľnosťami**				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,350	13	4,55
2	**Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce**				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,700	30	21,00
3	**Súčasný technický stav nehnuteľnosti**				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,350	8	2,80
4	**Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti**				
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	0,700	7	4,90
5	**Príslušenstvo nehnuteľnosti**				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,350	6	2,10
6	**Typ nehnuteľnosti**				
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,350	10	3,50
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti**				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,700	9	6,30
8	**Skladba obyvateľstva v mieste stavby**				
	vysoká hustota obyvateľstva	III.	0,350	6	2,10
9	**Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám**				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,350	5	1,75
10	**Konfigurácia terénu**				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,050	6	6,30
11	**Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby**				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, káblová televízia	I.	1,050	7	7,35
12	**Doprava v okolí nehnuteľnosti**				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	1,050	7	7,35
13	**Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)**				
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,700	10	7,00
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby**				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,193	8	1,54
15	**Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby**				

	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,700	9	6,30
16	**Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.**				
	bez zmeny	III.	0,350	8	2,80
17	**Možnosti ďalšieho rozšírenia**				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,035	7	0,25
18	**Dosahovanie výnosu z nehnuteľností**				
	bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,350	4	1,40
19	**Názor znalca**				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,350	20	7,00
	Spolu			**180**	**96,29**

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 96,29/ 180	0,535
Všeobecná hodnota	$VŠH_S$ = TH * k_{PD} = 526 316,99 Eur * 0,535	**281 579,59 Eur**

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Predmetom ohodnotenia je objekt, ktorý môže dosahovať výnos, výpočet VŠH som robila aj výnosovou metódou do výpočtu výnosovej metódy som použila náklady a výnosy predpokladané .

Výnosy : pre výpočet výnosov som použila plochu každého podlažia cca ½ plochy 200m2 na poschodie.

Cenu za m6 som stanovila z realitných portálov 6eur/m2/ mesiac

Plochu suterénu som nezapočítala do výnosu.

Náklady započítané do výpočtu

Prevádzkové náklady 16% z hrubého výnosu

Správne náklady 2% z hrubého výnosu

Na údržbu 1,2% z výnosovej hodnoty

Ročné náklady na prevádzku:

Výpočet je len informatívny nakoľko objekt je toho času nevyužívaný , kombinovanú metódu som použila len ako kontrolnú metódu.

Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [Eur/MJ/rok]	Nájomné spolu [Eur/rok]
Priestory na prenájom	600*12	7 200,00	m²	6,00	43 200,00

Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [Eur/rok]
Prevádzkové náklady		
prevádzkové	16,00 % z 43 200,00	6 912,00
Náklady na údržbu		
údržba	1,20 % z (1 169 159,41 * 1,2)	16 835,90
Správne náklady		
poplatky	2,00 % z 43 200,00	864,00
Nájom pozemkov		
pozemok	2*495	990,00
Náklady spolu:		**25 601,90**

Odhad straty

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Odhad straty	10% z 43 200,00	**4 320,00**

Disponibilný výnos

Hrubý výnos [Eur/rok]	Náklady [Eur/rok]	Odhad straty [Eur/rok]	Odčerpateľný zdroj [Eur/rok]

43 200,00	25 601,90	4 320,00	**13 278,10**

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:	20 r.
Základná úroková sadzba ECB:	i = 0,00 %/rok
Miera rizika:	r = 5,00 %/rok
Zaťaženie daňou z príjmu:	d = 1,33 %/rok
Úroková miera:	u = 0,00 + 5,00 + 1,33 = 6,33 %/rok
Kapitalizačný úrokomer:	k = 6,33 / 100 = 0,0633

Likvidačná hodnota

Názov	Výpočet	Spolu [Eur]
VŠH metódou poloh.difer.		281 579,59
Likvidačné náklady:		
poplatky a zmluvy	500	500,00
Likvidačná hodnota:		**281 079,59**

Výnosová hodnota

$$HV = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k} + \frac{HL}{(1+k)^n}$$

$$HV = 13\,278{,}10 * \frac{(1+0{,}0633)^{20} - 1}{(1+0{,}0633)^{20} * 0{,}0633} + \frac{281\,079{,}59}{(1+0{,}0633)^{20}}$$

HV = 148 301,30 + 82 359,37 = 230 660,68 Eur

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb (TH):	526 316,99 Eur
Výnosová hodnota (HV):	230 660,68 Eur

Určenie váh podľa Neageliho:
Rozdiel:

$$R = \frac{TH - HV}{HV} * 100 = \frac{526\,316{,}99 - 230\,660{,}68}{230\,660{,}68} * 100 = 128{,}18\%$$

Váha technickej hodnoty:	b = 1
Váha výnosovej hodnoty:	a = 5

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

$$VŠH_s = \frac{a * HV + b * TH}{a + b}$$

$$VŠH_s = \frac{(5 * 230\,660{,}68) + (1 * 526\,316{,}99)}{5 + 1} = 279\,936{,}73 \text{ Eur}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciácie	**281 579,59**
Kombinovaná metóda	279 936,73

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

VŠH stavieb = 281 579,59 Eur

III. ZÁVER

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: **Stavby –NsP – budova „B" súp.č. 20096 na parc.č. 21 zapísaná na LV 3425, katastrálne územie Prievidza, obec Prievidza, okres Prievidza, posudok vyhotovený za účelom predaja majetku .**

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov, o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 07.05.2019, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

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

1. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Poliklinika s.č. 20096	281 479,19
Vonkajšie schody	22,85
Prípojka kanalizácie	77,55
Všeobecná hodnota celkom	**281 579,59**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**282 000,00**

Slovom: Dvestoosemdesiatdvatisíc Eur

Záver: Výpočet opotrebenia som robila analytickou zjednodušenou metódou , VŠH som vypočítala metódou polohovej diferenciácie a metódu kombinovanú som použila len ako kontrolnú metódu .

V Prievidzi 20. Mája 2019

Ing. Anna Žiaková

IV. PRÍLOHY

Objednávka zo dňa 10.04.2019
Výpis z listu vlastníctva č. 3425 zo dňa 14.05.2019 www.katasterportal.sk
Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 14.05.2019 www.katasterportal.sk
Vek stavby
Stanovisko ONV okresný hygienik zo dňa 12.03.1981
Pôdorysy – suterén 1NP, 2NP – 3x
Pohľady 2x
Rez objektu 2x
Fotodokumentácia exteriéru a interiéru stavby -2x
Spolu 9 príloh 14 listov

Ing. FIŠÁREK Jiří , Podjavorinskej 60/10, 911 05 Trenčín
Znalec z odboru Stavebníctvo - odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľnosti : evidenčné číslo 915 337
Telefón : 0903 708 956 , e-mail : info@firestnova.sk , www.fisarek.sk

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

Číslo spisu (objednávky): Objednávka 1900033

ZNALECKÝ POSUDOK

znalecký úkon číslo **76 / 2019**

Vo veci:
stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pre účel prevodu
Budova učební a dielní bez súpisného č. na parcele č. 1461/10 v registri C-KN
Pozemky parcelné čísla 1461/10, 1461/11 v registri C-KN
katastrálne územie Prievidza, obec Prievidza, okres Prievidza.

Počet listov (z toho príloh): **29** strán formátu A4 (9 strán formátu A4)

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

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

I. ÚVOD

1. ÚLOHA ZNALCA:
Stanoviť všeobecnú hodnotu:
- budovy učební a dielní bez súpisného čísla, na pozemku parcela č. 1461/10 registra C-KN
- pozemkov - parcely č. 1461/10 a 1461/11 registra C-KN v k. ú. Prievidza, obec Prievidza, okres Prievidza, podľa listu vlastníctva č. 11866 .

2. PRÁVNY ÚKON , NA KTORÝ SA MÁ ZNALECKÝ POSUDOK POUŽIŤ :
- stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti pre následný predaj

3. ROZHODUJÚCE DÁTUMY :

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

4. PODKLADY NA VYPRACOVANIE ZNALECKÉHO POSUDKU:
4.1 DODANÉ ZADÁVATEĽOM:
- Objednávka č. 1900033

4.2 ZÍSKANÉ ZNALCOM:
- Výpis listu vlastníctva č. 11866 k.ú. Prievidza zo dňa 15.04.2019 vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z mapy parcely č. 1461/10, 1461/11 registra C-KN , k.ú. Prievidza vytvorená cez katastrálny portál
- Obhliadka nehnuteľnosti.
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu.
- Štúdium materiálov a dokumentov.
- Foto dokumentácia posudzovanej nehnuteľnosti.
- Mapa širších vzťahov

5. POUŽITÝ PRÁVNY PREDPIS:
Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

6. ĎALŠIE POUŽTÉ PRÁVNE PREDPISY A LITERATÚRA.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z. z. , ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam
- Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

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

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a.) Definícia pojmov

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

b.) Definícia použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2019.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda
- Metóda polohovej diferenciácie

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov
Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda
- Metóda polohovej diferenciácie

8. OSOBITNÉ POŽIADAVKY OBJEDNÁVATEĽA :

- Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:
Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Metóda polohovej diferenciácie
Metóda vychádza zo základného vzťahu:
$VŠH_S = TH * k_{PD}$ [€],
kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:
Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:
$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD})$ [€],

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m^2 pozemku
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva číslo : **11866**
Okres : Prievidza
Obec : Prievidza
Katastrálne územie : Prievidza
Dátum vyhotovenia : 15.04.2019 s údajmi platnými ku dňu 12.04.2019 - 18:00

Časť A. MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra C evidované na katastrálnej mape

parcelné číslo	*výmera v m2*	*druh pozemku*	*spôsob využ.p*	*Umiestnenie p.*	*Právny vzťah*
1461/ 10	**11045,0**	Zastavané plochy a nádvoria	17	1	
1461/ 11	**1630,0**	Zastavané plochy a nádvoria	19	1	

Legenda:
Spôsob využitia pozemku:
17 - Pozemok na ktorom je postavená budova bez označenia
19 - pozemok, na ktorom je spoločný dvor
Umiestnenie pozemku :
1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

STAVBY

súpisné číslo	*na parcele č.*	*druh stavby*	*popis stavby*	*Umiestnenie stavby*
	1461/ 10	11	škola, dielne	**1**

Legenda:
Druh stavby:
11 - Budova pre školstvo , na vzdelávanie a výskum
Kód umiestnenia stavby :
1 - Stavba je postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

Časť B. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Účastník právneho vzťahu : **Vlastník**

Porad.číslo	*Meno a priezvisko*	*Adresa*	*Spoluvlast. podiel*
1	**Trenčiansky samosprávny kraj**	**k dolnej stanici 7282/20A** 911 01 Trenčín, SR	1 / 1

Časť C. ŤARCHY

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

c) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom :

- Technická a projektová dokumentácia nebola zadávateľom poskytnutá . Dispozičné riešenie bolo zamerané a zakreslené znalcom počas obhliadky.
- Doklady o veku stavby sa nezachovali. Nezachovala sa ani projektová dokumentácia. Po žiadosti o informácie na stavebnom a majetkovom úrade v Prievidzi, bývalých vlastníkov nehnuteľnosti a súčasného majiteľa nehnuteľnosti som odvodil vek stavby podľa svedectva riaditeľa organizácie , ktorej budova patrila v minulosti a podľa odborného posúdenia znalca na základe materiálového a technického vyhotovenia stavby . Vek začiatku užívania hlavnej stavby som stanovil na rok 1980. Vek prístavby kotolne som odvodil od dostupných materiálov a projektovej dokumentácie zachovanej a nájdenej v budove. Vek začiatku prístavby je v roku 1995.

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

- Budova učební a dielní bez súp. č. na parcele č. 1461/10 registra C- KN, k. ú.Prievidza
- Prístavba kotolne na parcele č. 1461/11
- pozemok parcela číslo 1461/ 10 (1 045,0 m^2) registra C- KN , k. ú. Prievidza
- pozemok parcela číslo 1461/ 11 (1 630,0 m^2) registra C- KN , k. ú. Prievidza

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

- Neboli zistené.

f) Údaje o obhliadke predmetu ohodnotenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a zameraním bola uskutočnená dňa 08.04.2019. Súčasťou tejto obhliadky bolo zistenie technického stavu ohodnocovanej nehnuteľnosti.
Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti bola vykonaná znalcom počas obhliadky dňa 08.04.2019.

g) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Bol zistený nesúlad :

- na pozemku parc. č. 1461/11 je postavená prístavba kotolne . Prístavba nie je evidovaná v majetkovej podstate na LV č. 11866 a nie je ani zakreslená v katastrálnej mape.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Budova učební a dielní na parcele č. 1461/10, Prievidza

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby :

Budova učební a dielní bez súpisného čísla na parcele č. 1461/10 je umiestnená v oplotenom areály medzi podobnými priemyselnými a administratívnymi objektmi v priemyselnej oblasti mesta. Budova tvorí samostatný objekt , ktorá je ale členená na dva rozdielne bloky - časť sociálno-administratívny a učebný blok a časť dielní.

Technický popis budovy :

Budova je murovaná, na betónových základových pásoch s podkladnou železobetónovou doskou. Budova je delená stredovým nosným múrom pozdĺž celej stavby, ktorý tvorí prirodzenú hranicu medzi spomínanými dvoma blokmi s rozdielnou funkciou. Jedna strana tvorí dielne, s premenlivou konštrukčnou výškou od 5,28m do 6,22m . Stropnú konštrukciu tvoria železobetónové stropné panely s viditeľným rebrovaním zo strany podhľadu. Nižšia časť učební a sociálnych zariadení má vodorovný strop z panelov s rovným podhľadom. Strešná krytina je na báze živičných nalepených pásov. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného materiálu. Okná a vráta na dielňach sú z oceľových rámov. Garážové vráta majú plechovú výplň. Okná na časti učební majú drevené zdvojené rámy . Interiérové dvere sú plné drevené osadené do plechových zárubní. Vnútorné omietky sú vápenné. V dielňach a učebniach sú do výšky 150 cm opatrené umývateľným náterom. Vonkajšie omietky sú pôvodné brizolitové. Podlahy v dielňach sú cementové hladené potery s nátermi. V učebniach je nalepené linoleum. Hygienické a sociálne priestory majú na stenách keramický obklad a na podlahe keramickú dlažbu. Vykurovanie a príprava teplej vody je z pristavenej kotolne. Rozvod vykurovacieho média je v oceľovom potrubí do rebrových oceľových radiátorov. Rozvod TÚV a studenej vody je v pozinkovanom potrubí. Budova má rozvod elektroinštalácie na 220V a 380V. Budova má bleskozvod. Stavba je napojená na elektroinštaláciu, kanalizáciu, plyn a rozvod NN. V dielňach sú vybudované montážne jamy.

Dispozičné riešenie budovy :

1 nadzemné podlažie (1NP) : obsahuje dielne, sklady, kancelárie pre majstra a riadiaci a kontrolný personál v dielňach, šatne pre žiakov a majstrov, elektrorozvodňu, učebne a kabinety.

2 nadzemné podlažie (2NP) : obsahuje tri miestnosti , bez zjavného účelu. Jeden priestor do výpočtu neuvažujem , nakoľko je vstup len cez prielez. Ďalšie dve miestnosti majú regulárnu výšku . Účel nebol objasnený (možnosť skladu a pod..).

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 33 budovy učební (tried) učňovských škôl a odborných učilíšť
KS: 1263 Školy, univerzity a budovy na vzdelávanie

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
55,2*19,045*0,3	315,39
Vrchná stavba	
(5,28+6,22)*0,5*12,87*55,2	4 084,94
6,175*3,28*55,2	1 118,02
Zastrešenie	
55,2*12,87*0,2	142,08
55,2*6,175*0,3	102,26
Obstavaný priestor stavby celkom	**5 762,69**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 375 / 30,1260 = 78,84 €/m³
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	1.1	55,2*12,87	710,42	Repr.	5,75	5,75
Nadzemné	1.2	55,2*6,175	340,86	Repr.	3,28	3,28
Nadzemné	2	5,63*(7,16+4,82+0,4)	69,7	Repr.	2,2	2,2

Priemerná zastavaná plocha: (710,42 + 340,86 + 69,7) / 3 = 373,66 m²
Priemerná výška podlaží: (710,42 * 5,75 + 340,86 * 3,28 + 69,7 * 2,2) / (710,42 + 340,86 + 69,7) = 4,78 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 373,66) = 0,9842
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,78) = 0,7393

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Pošk. [%]	Výsledný podiel prvku na pošk. [%]
	Konštrukcie podľa RU						
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	9,31	0	0,00
2	Zvislé konštrukcie	19,00	0,90	17,10	22,75	0	0,00
3	Stropy	11,00	1,00	11,00	14,63	0	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,90	5,40	7,18	0	0,00
5	Krytina strechy	2,00	0,90	1,80	2,39	0	0,00
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,70	0,70	0,93	15	0,14
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,50	3,50	4,65	20	0,93
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,50	1,50	1,99	25	0,50
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,50	1,00	1,33	15	0,20
10	Schody	3,00	0,50	1,50	1,99	0	0,00
11	Dvere	3,00	0,40	1,20	1,60	10	0,16
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	5	0,00
13	Okná	5,00	0,50	2,50	3,32	5	0,17
14	Povrchy podláh	2,00	1,00	2,00	2,66	30	0,80
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	5,32	0	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	0,80	4,00	5,32	10	0,53
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,33	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,80	1,60	2,13	0	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,80	1,60	2,13	0	0,00
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,66	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,60	1,80	2,39	15	0,36
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
25	Ostatné	6,00	0,50	3,00	3,99	0	0,00
	Spolu	**100,00**		**75,20**	**100,00**		**3,78**

Poškodenosť stavby: 3,78 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: k_V = 75,20 / 100 = 0,7520
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,494
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00
Východisková hodnota na MJ: VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M [€/m³]
VH = 78,84 €/m³ * 2,494 * 0,7520 * 0,9842 * 0,7393 * 0,939 * 1,00

VH = 101,0254 €/m³

TECHNICKÝ STAV

Pri obhliadke bolo zistené, že objekt nie je v súčasnosti užívaný a z toho dôvodu nie je ani udržovaný. V čase ohodnotenia v objekte bolo demontované všetko strojné zariadenie. Objekt neprešiel za svoju dobu trvania žiadnou výraznou opravou alebo rekonštrukciou prvkov dlhodobej životnosti a preto som zvolil na výpočet opotrebovania lineárnu metódu. S ohľadom na konštrukčné vyhotovenie a použitý materiál uvažujem so životnosťou 80 rokov.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Budova učební a dielní na parc. č. 1461/10, Prievidza	1980	39	41	80	48,75	51,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	101,0254 €/m³ * 5762,69 m³	582 178,06
Poškodenosť	-3,78 % z 582 178,06	-22 012,15
Východisková hodnota		560 165,91
Technická hodnota	51,25 % z 560 165,91 €	287 085,03

Poškodenosť stavby: (582 178,06€ - 560 165,91€) / 582 178,06€ * 100 % = 3,78 %

2.1.2 Prístavba kotolne na parcele č. 1461/11

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby :

Prístavba objektu plynovej kotolne bez súpisného čísla je na parcele č. 1461/11 a je umiestnená pri hlavnej budove.

Technický popis budovy :

Budova je murovaná, na betónových základových pásoch s podkladnou železobetónovou doskou. Stropnú konštrukciu tvoria VSŽ plechy ako stratené debnenie , do ktorého je uložená betonárska výstuž so železobetónovou zálievkou. Strešná krytina je na báze živičných nalepených pásov. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného materiálu. Okná a vráta sú z oceľových rámov. Vráta majú plechovú výplň. Okno , respektíve presvetlenie priestoru tvorí sklobetónová výplň. Vnútorné omietky sú vápenné. Vonkajšie omietky sú vápenné hladké. Podlahy sú cementové hladené potery s náterom. Budova má rozvod elektroinštalácie na 220V a 380V. Budova má bleskozvod. Stavba je napojená na elektroinštaláciu,

kanalizáciu, plyn a rozvod NN. V kotolni sú osadené dva plynové stacionárne kotle s výkonom 63 kW. Za obvodovou stenou je vymurovaný komín.

Dispozičné riešenie budovy :

1 nadzemné podlažie (1NP) : obsahuje plynomerňu a priestor kotolne.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 21 budovy kotolní a teplární

KS: 2302 Stavby energetických zariadení

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
6,165*4,27*0,25	6,58
Vrchná stavba	
6,165*4,27*3,4	89,50
Zastrešenie	
6,165*4,27*0,3	7,90
Obstavaný priestor stavby celkom	**103,98**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 580 / 30,1260 = 85,64 €/m³

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	6,165*4,27	26,32	Repr.	3,3	3,3

Priemerná zastavaná plocha: (26,32) / 1 = 26,32 m²

Priemerná výška podlaží: (26,32 * 3,3) / (26,32) = 3,30 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 26,32) = 1,8319

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,3) = 0,9364

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu cp_i * ks_i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Pošk. [%]	Výsledný podiel prvku na pošk. [%]
	Konštrukcie podľa RU						
1	Základy vrát. zemných prác	10,00	1,00	10,00	13,25	0	0,00
2	Zvislé konštrukcie	23,00	1,00	23,00	30,49	0	0,00

3	Stropy	12,00	1,00	12,00	15,89	0	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	7,95	0	0,00
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,65	0	0,00
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,32	0	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,00	0,80	4,00	5,30	0	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,97	20	0,79
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
11	Dvere	3,00	0,20	0,60	0,79	0	0,00
12	Vráta	1,00	0,50	0,50	0,66	0	0,00
13	Okná	4,00	0,20	0,80	1,06	0	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	0,20	0,60	0,79	0	0,00
15	Vykurovanie	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	9,27	0	0,00
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,32	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,65	0	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,50	1,00	1,32	0	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	1,00	1,00	1,32	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
25	Ostatné	6,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
	Spolu	**100,00**		**75,50**	**100,00**		**0,79**

Poškodenosť stavby: 0,79 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: k_V = 75,50 / 100 = 0,7550
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,494
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00
Východisková hodnota na MJ: VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M [€/m^3]
VH = 85,64 €/m^3 * 2,494 * 0,7550 * 1,8319 * 0,9364 * 0,939 * 1,00

VH = 259,7460 €/m^3

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prístavba kotolne na parcele č. 1461/11	1995	24	46	70	34,29	65,71

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	259,7460 €/m^3 * 103,98 m^3	27 008,39
Poškodenosť	-0,79 % z 27 008,39	-214,45
Východisková hodnota		26 793,94
Technická hodnota	65,71 % z 26 793,94 €	17 606,30

Poškodenosť stavby: (27 008,39€ - 26 793,94€) / 27 008,39€ * 100 % = 0,79 %

2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Budova učební a dielní na parc. č. 1461/10, Prievidza	560 165,91	287 085,03
Prístavba kotolne na parcele č. 1461/11	26 793,94	17 606,30
Celkom:	**586 959,85**	**304 691,33**

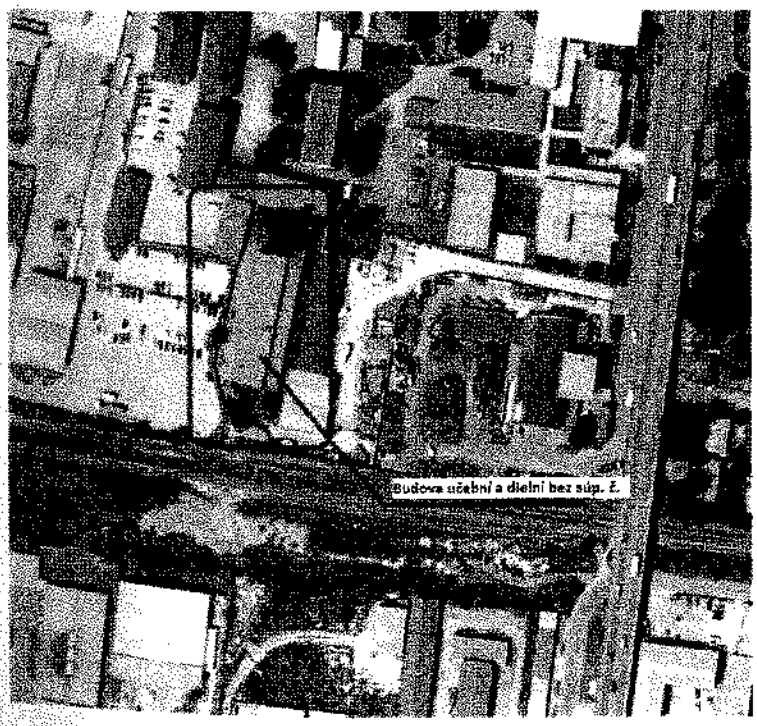
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný metódou polohovej diferenciácie s použitím metódy výpočtu koeficientu polohovej podľa " Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb " vydanej ÚSI ŽU v Žiline . Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je zvolený na úrovni ***0,30*** , ktorá zodpovedá vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohy , typu nehnuteľnosti, dopytu a priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty obdobných stavebných objektov v uvedenej lokalite okresného mesta ***Prievidza*** v danom čase a danom mieste. Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v nasledujúcej tabuľke.

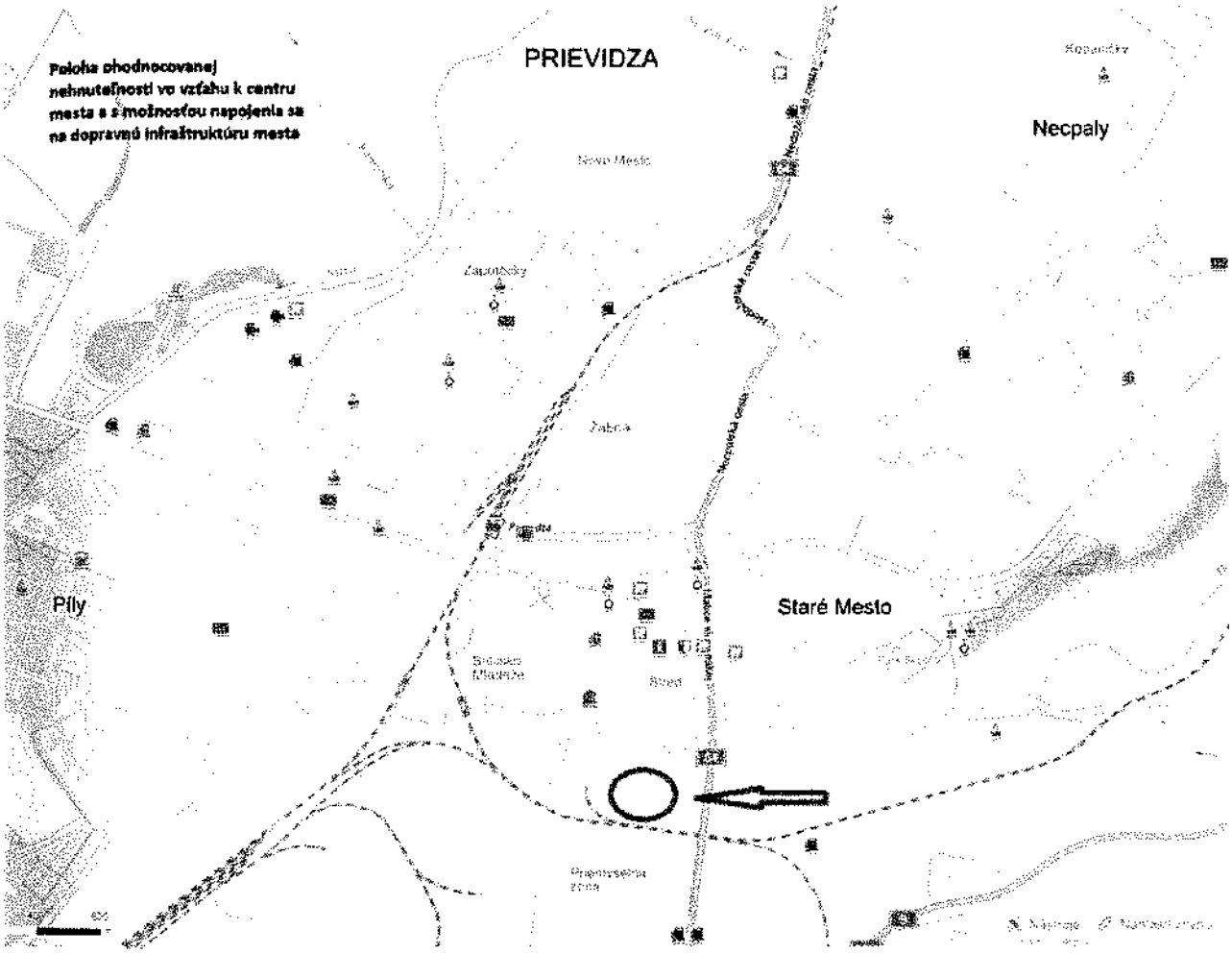


a.) Analýza polohy nehnuteľnosti :

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - súbor objektov spoločnosti sa nachádza v centrálnej priemyselnej zóne okresného mesta Prievidza. Doprava v okolí budovy je veľmi dobre prepojená s MHD, blízkosť železničnej stanici a dobré napojenie na vonkajší obchvat mesta. Okolie tvoria budovy podobného charakteru. Budovy nie sú tienené, nepôsobia na ne vplyvy susedných objektov, ktoré by zhoršovali užívanie nehnuteľnosti, napr. prašnosťou, nadmerným hlukom alebo zápachom z poľnohospodárskej alebo inej činnosti. Z hľadiska predajnosti ide o atraktívnu lokalitu. Budova je napojený na všetky verejné siete - vodovod, plyn, kanalizáciu, NN a VN. Pred nehnuteľnosťou ale aj v areály spoločnosti je dostatok miesta na parkovanie.

Dobrá poloha budovy vo vzťahu k centru

mestskej časti a súčasne k centru hlavného mesta a blízkosti občianskej vybavenosti a verejným inštitúciám zvyšuje hodnotu budovy a je veľmi výhodná pre sídlo firmy.



Mesto Prievidza je okresným mestom. Spolu s mestom Bojnice, s ktorým je už výstavbou takmer spojené vytvárajú aglomeráciu s počtom 53 445 trvale prihlásených obyvateľov (Prievidza 48 520, Bojnice - 4 925 k dátumu 1.1.2013).

Mesto má infraštruktúru, ktorá prináleží mestu s takýmto významom. Mesto má polikliniku, zdravotné špecializované strediská, verejné inštitúcie, banky, materské, základné, stredné školy a gymnázium, obchodné centrá, zimný štadión, futbalové štadióny. Mesto má aj nemocnicu, ktorá je umiestnená v meste Bojnice. Z dopravného hľadiska mesto leží na hlavnom cestnom východozápadnom ťahu, ktorý spája krajské mestá Trenčín a Banskú Bystricu. V meste je železničná stanica, autobusová stanica prímestských a diaľkových liniek . Na okraji mesta je športové letisko.

V meste a okolí pôsobí dostatok spoločností, ktoré vytvárajú širokú ponuku pracovných možností a tým znižujú nezamestnanosť. Podľa Ústredia práce miera evidovanej nezamestnanosti - február 2019 je pre okres Prievidza 4,55 %.

Z hľadiska oddychu a aktívneho využitia voľného času sú v blízkosti kúpele s veľkým areálom kúpaliska, ZOO, zámok a blízke Strážovské vrchy a pohorie Vtáčnik. Blízko je aj rekreačné stredisko s priehradou Nitrianske

b.) Analýza využitia nehnuteľnosti :

Nehnuteľnosť v čase obhliadky bola využívaná pre ľahkú strojársku výrobu s vlastným zázemím pre administratívnu zložku spoločnosti. Stavba svojím stavebným charakterom a namontovaným technologickým vybavením predpokladá aj iné využitie bez väčších investícií.

c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti :

- Riziko zmeny využívania nehnuteľnosti : Je pravdepodobná zmena.
- Stavebno-konštrukčné riziká: nezistené. Stavba nevykazuje poruchy alebo deformáciu nosného systému.
- Zosuvné územie : nevyskytuje sa v uvedenom území
- Hygienické a ochranné pásma podľa osobitných predpisov: nie je
- Bezpečnostné a ochranné pásma : nie sú
- Rizikové skupiny obyvateľstva: nie sú
- Stavby nezapísané v KN : prístavba kotolne
- Ťarchy viaznúce na hodnotenú nehnuteľnosť v zmysle Listu vlastníctva č. 11866 neboli zistené.
- V danej lokalite neboli zistené žiadne iné priame riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti v čase ohodnotenia.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI}*v_I$
1	**Trh s nehnuteľnosťami** dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,030	13	0,39
2	**Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce** časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce	IV.	0,165	30	4,95
3	**Súčasný technický stav nehnuteľnosti** nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,030	8	0,24
4	**Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti** ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,300	7	2,10
5	**Príslušenstvo nehnuteľnosti** bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
6	**Typ nehnuteľnosti** priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	0,600	10	6,00
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera**	I.	0,900	9	8,10

	nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	**Skladba obyvateľstva v mieste stavby** priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,600	6	3,60
9	**Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám** orientácia hlavných miestností k SZ - SV	IV.	0,165	5	0,83
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, autobus a miestna doprava	II.	0,600	7	4,20
13	**Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)** okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,600	10	6,00
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby** les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,165	8	1,32
15	**Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby** zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,300	9	2,70
16	**Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.** zhoršenie podmienok existencie stavby do 5 rokov	V.	0,030	8	0,24
17	**Možnosti ďalšieho rozšírenia** žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,030	7	0,21
18	**Dosahovanie výnosu z nehnuteľností** nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,165	4	0,66
19	**Názor znalca** veľmi problematická nehnuteľnosť	V.	0,030	20	0,60
	Spolu			**180**	**53,54**

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 53,54/ 180	0,297
Všeobecná hodnota	$VŠH_S$ = TH * k_{PD} = 304 691,33 € * 0,297	**90 493,33 €**

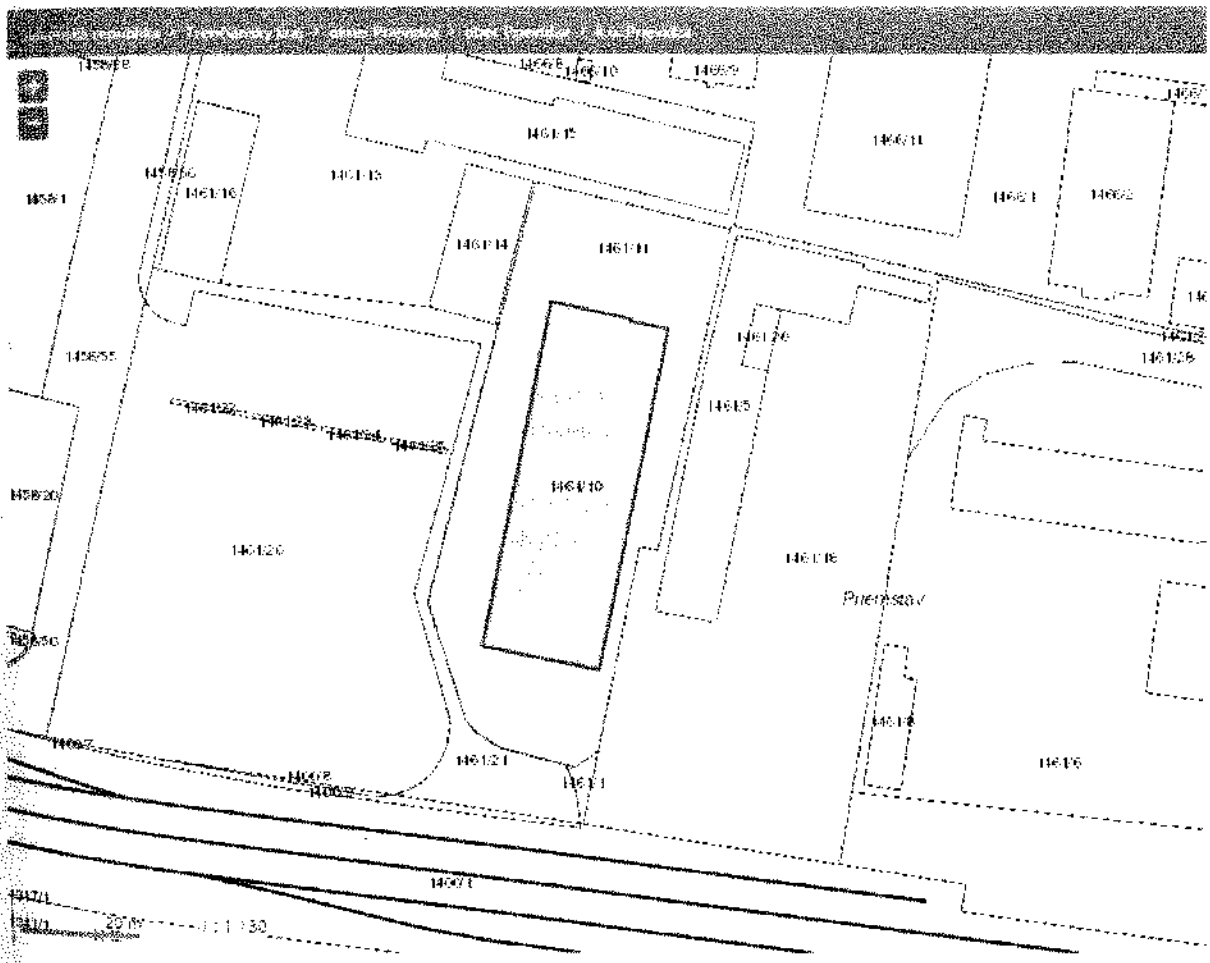
3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS

Ohodnocovaný pozemok sa skladá z parcely č. 1461/10 a 1461/11 v k. ú. Prievidza, mesto Prievidza. Pozemky sa nachádzajú v intraviláne mesta medzi objektami administratívno výrobných budov v priemyselnej zóne mesta. Tvar pozemku je pravidelný s dostatočnou šírkou, rovinatý. nedostatkom pozemku je obmedzený, respektíve žiadny prístup z verejnej komunikácie alebo verejného priestoru. Vstup je len cez cudzie pozemky. To má výrazný podiel na redukcii ceny. Pozemok je napojený na vetvu kanalizácie, elektriky, vodovodu a plynu. V blízkosti je vhodné napojenie na MHD , železnicu a prímestskú autobusovú dopravu. Pozemok nie je zaťažený zvýšenou hladinou hluku, prašnosti alebo zápachu z poľnohospodárskej činnosti. Pozemok je z troch strán oplotený, avšak oplotenie nie je majetkom , viažucím sa k pozemku.

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



Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m²]
1461/10	zastavané plochy a nádvoria	1045,00	1/1	1045,00
1461/11	zastavané plochy a nádvoria	1630,00	1/1	1630,00
Spolu výmera				**2 675,00**

Obec: Prievidza
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 9,96 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_V koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,01
k_R koeficient redukujúcich faktorov	9. závady viaznuce na pozemku (napríklad: právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,20 * 1,01 * 0,70	0,9332
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 9,96 €/m² * 0,9332	9,29 €/m²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ}$ = 2 675,00 m² * 9,29 €/m²	**24 850,75 €**

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 1461/10	1 045,00 m² * 9,29 €/m² * 1/1	9 708,05
parcela č. 1461/11	1 630,00 m² * 9,29 €/m² * 1/1	15 142,70
Spolu		**24 850,75**

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca bola stanovenie všeobecnej hodnoty stavby bez súp. č. (učebne a dielne) na parcele č. 1461/10 , kotolne na parcele č. 1461/11 a pozemkov parcely č. 1461/10 a 1461/11 podľa LV č. 11866 v k.ú. Prievidza. Všeobecná hodnota nehnuteľností bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia 08.apríla 2019 , ktorú by tieto nehnuteľnosti mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.
Všeobecná hodnota nehnuteľnosti vzhľadom na polohu areálu v rámci mesta, veľkosti mesta, dostupnosť a dopravné spojenia, možnosti zamestnania v okolí, prostredia a lokality a podľa použitých materiálov a veku stavby je podľa znalca reálna.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Budova učební a dielní na parc. č. 1461/10, Prievidza	85 264,26
Prístavba kotolne na parcele č. 1461/11	5 229,07
Spolu stavby	**90 493,33**
Pozemky	
Pozemky Prievidza - parc. č. 1461/10 (1 045 m^2)	9 708,05
Pozemky Prievidza - parc. č. 1461/11 (1 630 m^2)	15 142,70
Spolu pozemky (2 675,00 m^2)	**24 850,75**
Všeobecná hodnota celkom	**115 344,08**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**115 000,00**

Slovom: Jedenstopätnásťtisíc Eur

MIMORIADNE RIZIKÁ

Stavba , respektíve pozemky nemajú priamy vstup z verejnej komunikácie alebo z verejného priestoru. Vstup je len cez cudzie susedné pozemky, ktoré nemajú evidované vecné bremeno v práve prechodu prejazdu v prospech ohodnocovaných pozemkov , resp. budovy.

V Trenčíne dňa 15.04.2019

Ing. Jiří FIŠÁREK ZNALEC odbor: Stavebníctvo Odhad hodnoty nehnuteľností

Ing. Jiří FIŠÁREK

Znalec:
Ing. Anna Žiaková, Lazany, Prieložky 481/26, PSČ 972 11
tel.046/542 66 46, 0905 383 462, azrealpd@gmail.com
prevádzka: Nová 470/4, Prievidza 971 01
Evidenčné číslo znalca: 914712
Znalec v odbore Stavebníctvo – Odhad hodnoty nehnuteľností

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo znaleckého úkon 25/2018

Vo veci:
Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a následných novelizácií:
Stavby – Budova-PPV-kuch.-čaš.Nábr.A.Kmeťa 25, súp.č. 150 na parcele reg. KN-C p.č. 1725, vedená na LV č. 5408 katastrálne územie Prievidza, okres Prievidza a
Pozemky – podľa LV č. 5408 reg. KN-C p.č. 1724 a 1725, katastrálne územie Prievidza, okres Prievidza, za účelom určenia VŠH nehnuteľností.

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

Číslo spisu: Číslo spisu: Objednávka zo dňa 23.2.2018 prevzaté 02.03.2018

Počet strán: -25- z toho príloh -9-

Počet odovzdaných vyhotovení: 3+1 archivovaný u znalca + 1x CD

V Prievidzi, 28. Marca 2018

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.Úloha znalca: Stavby – Budova-PPV-kuch.-čaš.Nábr.A.Kmeťa 25, súp.č. 150 na parcele reg. KN-C p.č. 1725, vedená na LV č. 5408 katastrálne územie Prievidza, okres Prievidza a
Pozemky – podľa LV č. 5408 reg. KN-C p.č. 1724 a 1725, katastrálne územie Prievidza, okres Prievidza, za účelom určenia VŠH nehnuteľností.
2 .Účel znaleckého posudku: predaj nehnuteľnosti.
3 .Dátum vyžiadania posudku: 23.2.2018
4 .Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu): 13.3.2018
5.Dátum ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 13.3.2018
6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku
6.1 Dodané objednávateľom :
Objednávka zo dňa 23.02.2018
Technická dokumentácia stavby - čiastočná
6.2 Obstarané znalcom :
Výpis z listu vlastníctva č. 5408, zo dňa 27.03.2018 z www.katasterportal.sk
Kópia z katastrálnej mapy, v k.ú. Prievidza , zo dňa 27.03.2018 z www.katasterportal.sk
Obhliadka nehnuteľnosti
Fotodokumentácia exteriéru a interiéru stavby
Zameranie skutkového stavbu
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 obstavaného 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

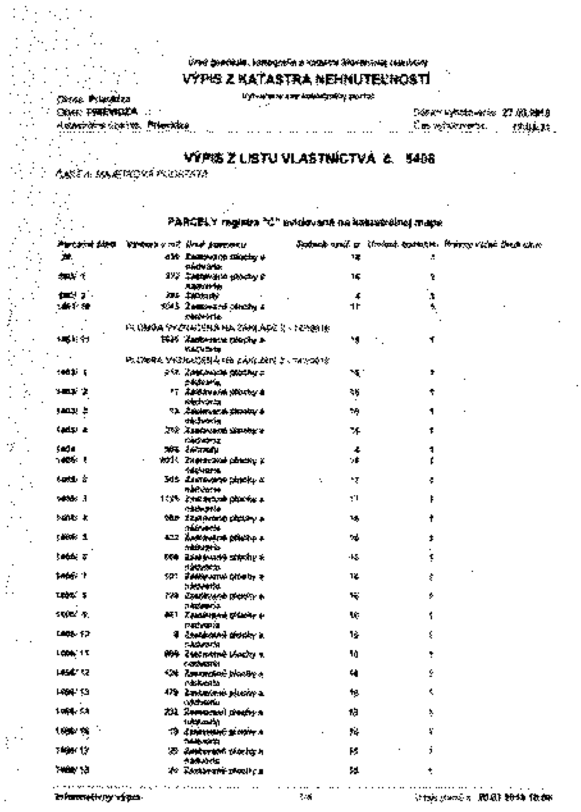
1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

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", vydanej 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 obostavaného priestoru podľa prílohy č.1 uvedenej metodiky . Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác vydané pre 4.Q/2017. Koeficienty vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

1. List vlastníctva č. 5408, zo dňa 27.03.2018

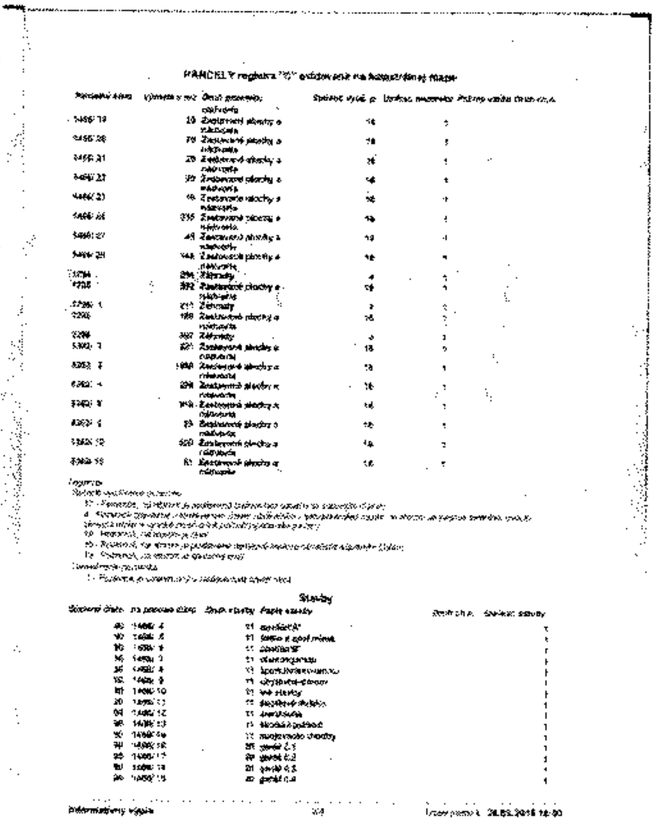


VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Prievidza
Obec: PRIEVIDZA
Katastrálne územie: Prievidza

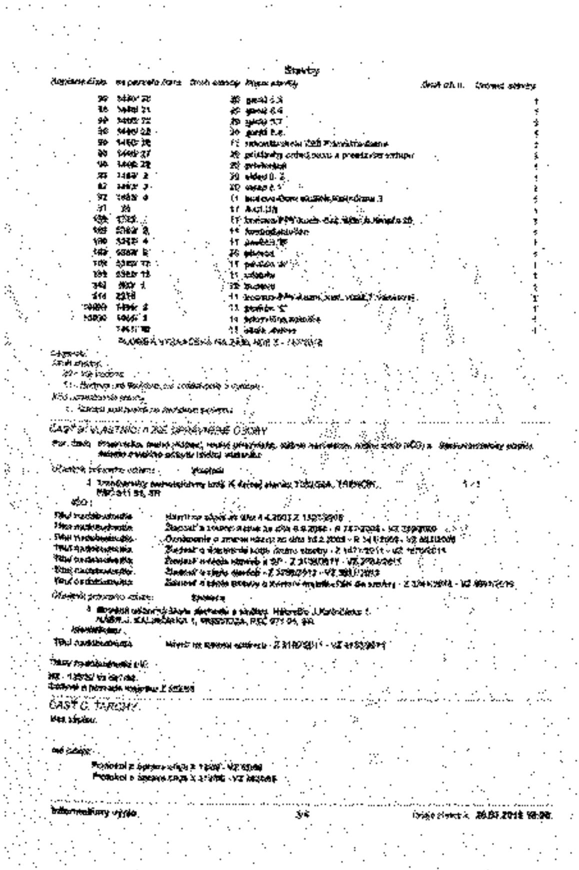
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5408

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

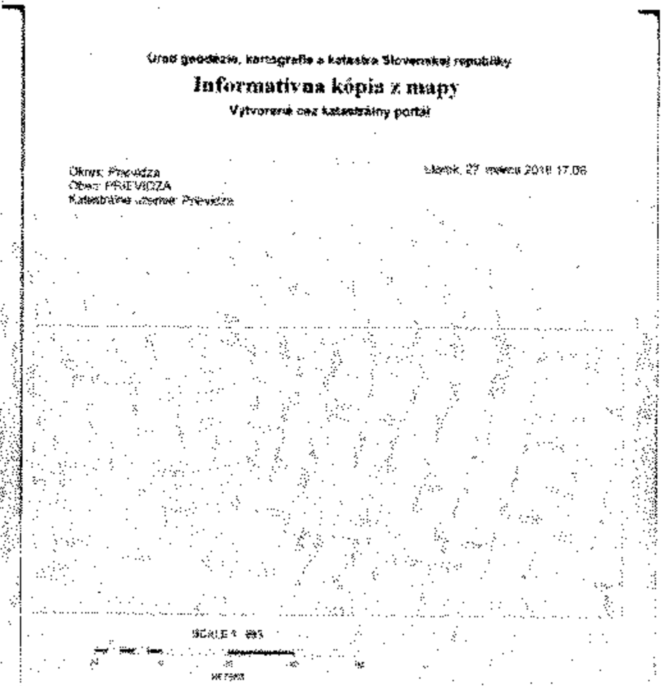


PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Stavby



Stavby



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Prievidza
Obec: PRIEVIDZA
Katastrálne územie: Prievidza

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia, najmä dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie: Obhliadka spojená s miestnym šetrením a zameraním bola vykonaná dňa 13.03..2018, za prítomnosti zástupcu objednávateľa nájomcu p. Humaja a znalca. Zameranie bolo vykonané v potrebnom rozsahu. Fotodokumentácia je zo dňa 13.03.2018.

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

Čiastočná technická dokumentácia nehnuteľnosti (elektroinštalácia a plynofikácia objektu) mi bola poskytnutá od zadávateľa posudku. Ako znalec som si aj vlastným premeraním budov zistila výmeru zastavaných plôch budovy.

Nezachovali sa relevantné doklady o veku pôvodnej ohodnocovanej stavby, alebo o uvedení stavby do užívania. Vek stavby bol určený na základe predpokladu budovania stavieb v uvedenej lokalite . Prístavba bola postavená predpoklad je v roku plynofikácie objektu v roku 1993.

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

Porovnaním súboru popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľnosti so zisteným skutočným stavom môžem konštatovať, že stavba súp.č. 150 je postavená na parcele reg. KN-C p.č. 1725, parcela reg. KNC č. 1724 je vedená ako záhrada, obe sú vedené na LV č. 5408 v k.ú. Prievidza. Vlastníci nadobudli nehnuteľnosť na základe titulov nadobudnutia podľa LV.

Prístup k nehnuteľnosti je z miestnej asfaltovej komunikácie.

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:

podľa LV 5408 k.ú. Prievidza :

1. budova-PPV-kuch.-čaš.Nábr.A.Kmeťa 25 s prístavbou

4. Vonkajšie úpravy

-kanalizácia splašková

-plot

-spevnené plochy

5. Pozemky

podľa LV č. 5408:

par.č.KN-C 1724 – záhrady o výmere 256 m2

par.č.KN-C 1725 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 592 m2

v kat. území Prievidza.

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

Ostatné pozemky a stavby vedené na LV 5408 v kat. území Prievidza nie sú predmetom ohodnotenia.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Budova-PPV-kuch.-čaš.Nábr.A.Kmeťa súp.č. 150 na p.č. 1725

Stavba postavená na parcele 1725 v k.ú. Prievidza. Oceňovaný objekt je dvojpodlažný, sčasti podpivničený s členitou strechou, prístavba s plochou strechou, založený na betónových základoch, murivo tehlové. Využíva sa pre potreby SOŠ obchodu a služieb ako nájomný byt.

Stavba bola daná do užívania v roku 1970 podľa vlastníkov susedných nehnuteľností, nakoľko na stavbu sa nám nepodarilo získať relevantné doklady , pôvodne bola užívaná ako rodinný dom. Od roku 1991 slúžila pre potreby odborného výcviku učňov. Skladá sa z hlavnej budovy a prístavby z roku 1993.

Stavba je sčasti podpivničená, je založená v priemernej hĺbke 1m, so zvislou a vodorovnou izoláciou, murivo tehlové murované hr. 300mm, stropy rovné, krytina plechová opatrená náterom, klampiarske konštrukcie z pozink. Plechu, opatrené náterom. V roku 1993 bola stavba s časti rekonštruovaná – nové rozvody elektriny, plynofikácia, vnútorné omietky vápenno-cementové, obklady a dlažby, a realizovala sa výmena okien za plastové s izolačným dvojsklom a vstupných dverí za plastové presklené, dvere interiérové drevené presklené alebo plné v oceľových zárubniach. Vnútorné vybavenie – 3x keramické WC, pisoár, vaňa, sprchový kút, 3x umývadlo, batérie pákové. Vnútorné omietky vápenno cementové, obklady stien v kúpeľniach s wc, schody betonové s nášľapnou vrstvou linoleum, podlahy laminátové alebo linoleum, v kuchyni keramická dlažba, vonkajšia fasáda vápenno-

cementová, z ¼ soklový obklad, kúrenie plynové, zdroj tepla plynový kotol, vykurovacie telesá rebrové radiátory, ohrev TUV v zásobníkovom ohrievači, odkanalizovanie do verejnej kanalizácie. V objekte boli vymenené niektoré prvky krátkodobej životnosti .
Objekt je napojený na všetky inžinierske siete, elektrina, voda, kanalizácia, plyn.
Stavba vyžaduje rekonštrukciu, je bez viditeľných statických a technických porúch, predpokladaná životnosť stavby je znalcom odhadnutá na 100 rokov.
Zastavaná plocha: 198,1 m2
Obostavaný priestor: 885,38 m3
Pohľad na objekty z viacerých strán a tiež do interiéru je v prílohe posudku na fotografiách .

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: *801 11 budovy nemocníc a nemocníc s poliklinikou*
KS: *1264 Nemocničné budovy a zdravotnícke zariadenia*

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Pôvodná stavba z roku 1970

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
13,26*10,25*0,25	33,98
Spodná stavba	
(10,26*5,10+5,10*2+2,26*2)*2,17	145,49
Vrchná stavba	
(10,26*5,10+5,10*2+2,26*2)*5,83	390,88
Zastrešenie	
(10,26*5,10+5,10*2+2,26*2)*0,5*1,5	50,28
Obstavaný priestor pôvodnej stavby	**620,63**

Prístavba z roku 1993

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
0,2*3,9*4,55+0,2*5,7*3,4+(5,7*5,14-0,5*5,14*1,65)*0,2	12,44
Vrchná stavba	
5,83*3,9*4,55+2,93*5,7*3,4+(5,7*5,14-0,5*5,14*1,65)*2,93	233,66
Zastrešenie	
0,3*3,9*4,55+0,3*5,7*3,4+(5,7*5,14-0,5*5,14*1,65)*0,3	18,65
Obstavaný priestor prístavby	**264,75**

Obstavaný priestor stavby celkom: 885,38 m³

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: *RU = 2 587 / 30,1260 = 85,87 Eur/m³*
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	10,25*13,26+3,9*4,55+5,7*3,4+(5,7*5,14-0,5*5,14*1,65)	198,1	Repr.	(10,25*13,26*2,810+3,9*4,55*2,63+5,7*3,4*2,63+(5,7*5,14-0,5*5,14*1,65)*2,63)/(10,25*13,26+3,9*4,55+5,7*3,4+(5,7*5,14-0,5*5,14*1,65))	2,7535
Nadzemné	2	10,25*13,26+3,9*4,5	153,47	Repr.	(10,25*13,26*2,35+3,9*4,5*2,35)/(10,25*13,26+3,9*4,5)	2,35

Priemerná zastavaná plocha: *(198,1 + 153,47) / 2 = 175,79 m²*
Priemerná výška podlaží: *(198,1 * 2,7535 + 153,47 * 2,35) / (198,1 + 153,47) = 2,58 m*
Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: *k_{ZP} = 0,92 + (24 / 175,79) = 1,0565*
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: *k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,58) = 1,1140*

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu cp_i * ks_i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				

1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	6,63
2	Zvislé konštrukcie	16,00	1,00	16,00	17,69
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,84
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,90	5,40	5,97
5	Krytina strechy	2,00	0,90	1,80	1,99
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,90	0,90	0,99
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,90	6,30	6,96
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	2,65
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	0,90	2,70	2,98
10	Schody	3,00	0,90	2,70	2,98
11	Dvere	4,00	0,90	3,60	3,98
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	6,63
14	Povrchy podláh	3,00	0,90	2,70	2,98
15	Vykurovanie	5,00	0,90	4,50	4,97
16	Elektroinštalácia	6,00	0,90	5,40	5,97
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,90	2,70	2,98
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,90	2,70	2,98
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,90	0,90	0,99
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,90	1,80	1,99
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,80	1,60	1,77
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,80	3,20	3,54
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	0,80	3,20	3,54
	Spolu	**100,00**		**90,50**	**100,00**

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 90,50 / 100 = 0,9050$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$

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

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [Eur/m³]

$VH = 85,87$ Eur/m³ $* 2,404 * 0,9050 * 1,0565 * 1,1140 * 0,939 * 1,02$

$VH = 210,5935$ Eur/m³

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
stavba s.č. 150	1970	48	52	100	48,00	52,00
Prístavba	1993	25	52	77	32,47	67,53

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Pôvodná stavba z roku 1970		
Východisková hodnota	210,5935 Eur/m³ * 620,63 m³	130 700,64
Technická hodnota	52,00 % z 130 700,64 Eur	67 964,33
Prístavba z roku 1993		
Východisková hodnota	210,5935 Eur/m³ * 264,75 m³	55 754,63
Technická hodnota	67,53 % z 55 754,63 Eur	37 651,10

Vyhodnotenie:

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Pôvodná stavba z roku 1970	130 700,64	67 964,33
Prístavba z roku 1993	55 754,63	37 651,10

Spolu	**186 455,27**	**105 615,43**

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Oplotenie spredu

Oplotenie bolo vybudované v roku 1993. Betónový múrik v. 50 cm, betonové stĺpiky, kovové rámy s plotovou výplňou. 1x vstupná brána a 1x vrátka. Celková dĺžka oplotenia je cca 24m.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: *815 2 Oplotenie*

KS: *2ex Inžinierske stavby*

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Poľ. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	**Základy vrátane zemných prác:**			
	z kameňa a betónu	24,00m	700	23,24 Eur/m
2.	**Podmurovka:**			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	24,00m	926	30,74 Eur/m
	Spolu:			**53,98 Eur/m**
3.	**Výplň plotu:**			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	28,80m²	435	14,44 Eur/m
4.	**Plotové vráta:**			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 Eur/ks
5.	**Plotové vrátka:**			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 Eur/ks

Dĺžka plotu: *24 m*

Pohľadová plocha výplne: *24*1,2 = 28,80 m²*

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: *k_{CU} = 2,404*

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie spredu	1993	25	35	60	41,67	58,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	(24,00m * 53,98 Eur/m + 28,80m² * 14,44 Eur/m² + 1ks * 249,12 Eur/ks + 1ks * 129,12 Eur/ks) * 2,404 * 1,02	5 123,94
Technická hodnota	58,33 % z 5 123,94 Eur	2 988,79

2.2.2 Prípojka kanalizácie

Kanalizácia vybudovaná v roku 1993. Dĺžka 15 m

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: *827 2 Kanalizácia*

Kód KS: *2223 Miestne kanalizácie*

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: *2. Kanalizácia (JKSO 827 2)*

Bod: *2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové*

Položka: *2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm*

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: *920/30,1260 = 30,54 Eur/bm*

Počet merných jednotiek: *15 bm*

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: *k_{CU} = 2,404*

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie	1993	25	55	80	31,25	68,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	15 bm * 30,54 Eur/bm * 2,404 * 1,02	1 123,30
Technická hodnota	68,75 % z 1 123,30 Eur	772,27

2.2.3 Prípojka plynu

Prípojka plynová vybudovaná v roku 1993, dĺžka cca 6 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: *827 5 Plynovod*
Kód KS: *2221 Miestne plynovody*
Kód KS2: *2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu*

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: *5. Plynovod (JKSO 827 5)*
Bod: *5.1. Prípojka plynu DN 25 mm*
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: *425/30,1260 = 14,11 Eur/bm*
Počet merných jednotiek: *6 bm*
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu	1993	25	35	60	41,67	58,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	6 bm * 14,11 Eur/bm * 2,404 * 1,02	207,59
Technická hodnota	58,33 % z 207,59 Eur	121,09

2.2.4 Spevnené plochy p.č.1725

Spevnené plochy vybudované v roku 1993. Slúžia na parkovanie a ako chodníky okolo domu. Celková plocha spevnených plôch 45m2 .

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: *822 2,5 Spevnené plochy*
Kód KS: *2112 Miestne komunikácie*
Kód KS2: *2111 Cestné komunikácie*

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: *8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)*
Bod: *8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu*
Položka: *8.2.a) Do hrúbky 100 mm*
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: *260/30,1260 = 8,63 Eur/m2 ZP*
Počet merných jednotiek: *15*2+10*1,5 = 45 m² ZP*
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	1970	48	12	60	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

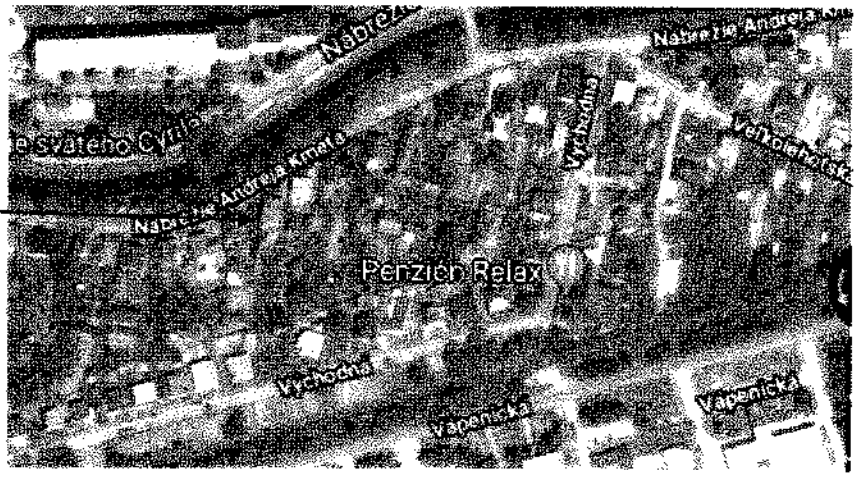
Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	45 m² ZP * 8,63 Eur/m2 ZP * 2,404 * 1,02	952,27
Technická hodnota	20,00 % z 952,27 Eur	190,45

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
stavba s.č. 150	186 455,27	105 615,43
Oplotenie spredu	5 123,94	2 988,79
Prípojka kanalizácie	1 123,30	772,27
Prípojka plynu	207,59	121,09
Spevnené plochy	952,27	190,45
Celkom:	**193 862,37**	**109 688,03**

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a)Analýza polohy nehnuteľností: Veľkosť a význam sídla - kat. územie Prievidza, obec Prievidza, okres Prievidza s počtom do 50 tis. obyvateľov. Okresné mesto Prievidza je obyvateľmi v regionálnej štruktúre osídlenia formované v rámci hospodársko-sídelnej aglomerácie Prievidza – Bojnice, leží na jednej z hlavných sídelných rozvojových osí Trenčianskeho regiónu, osídlenie nadregionálneho významu.
V meste sa nachádza okresný a mestský úrad, kultúrny dom, pošty, základné, stredné a vysoká škola, banky, poliklinika, obchodné reťazce, daňový úrad... Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú na Nábreží A.Kmeťa, v zastavanej časti mesta Prievidza, prístup je po miestnych asfaltových komunikáciách. Nehnuteľnosti, ako vidno na fotografiách v prílohe posudku sú dokončené a skolaudované . V okolí nehnuteľnosti je zástavba rodinných domov a bytových domov. Terén kde sa nachádza oceňovaná nehnuteľnosť je mierne svahovitý. Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v zástavbe s veľmi dobrou technickou infraštruktúrou. V blízkosti stavby sú momentálne všetky inžinierske siete vodovod, elektrická energia, plyn, splašková kanalizácia odvedená do verejnej kanalizácie.



b) Analýza využitia nehnuteľností:
Nehnuteľnosť je v súčasnosti využívaná na prenájom, v minulosti bola využívaná ako budova pre školstvo a na vzdelávanie.
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 .

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY
Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Pri určovaní koeficientu predajnosti som vychádzala zo skutočnosti , že sa jedná o skladovacie, administratívne a predajné priestory. Nehnuteľnosti sa nachádzajú na Nábreží A.Kmeťa v meste Prievidza, katastrálneho územia Prievidza, kde je zvýšený záujem o podobné nehnuteľnosti. Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v zástavbe rodinných domov s veľmi dobrou technickou infraštruktúrou, má dostatočné komunikačné napojenie a dobrú polohu, pri výpočte všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti určujem priemerný koeficient predajnosti na hodnotu 0,4

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: *0,45*

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI}*v_i$
1	**Trh s nehnuteľnosťami**				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,450	13	5,85
2	**Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce**				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,900	30	27,00
3	**Súčasný technický stav nehnuteľností**				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,450	8	3,60
4	**Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti**				
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	0,900	7	6,30
5	**Príslušenstvo nehnuteľnosti**				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,450	6	2,70
6	**Typ nehnuteľnosti**				
	priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	0,900	10	9,00
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti**				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,900	9	8,10
8	**Skladba obyvateľstva v mieste stavby**				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,900	6	5,40
9	**Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám**				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,450	5	2,25
10	**Konfigurácia terénu**				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,350	6	8,10
11	**Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby**				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, káblová televízia	I.	1,350	7	9,45
12	**Doprava v okolí nehnuteľnosti**				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	1,350	7	9,45
13	**Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)**				
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,900	10	9,00
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby**				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,248	8	1,98
15	**Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby**				

	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,900	9	8,10
16	**Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.**				
	bez zmeny	III.	0,450	8	3,60
17	**Možnosti ďalšieho rozšírenia**				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,248	7	1,74
18	**Dosahovanie výnosu z nehnuteľností**				
	bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,450	4	1,80
19	**Názor znalca**				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,450	20	9,00
	Spolu			**180**	**132,42**

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 132,42/ 180	0,736
Všeobecná hodnota	$VŠH_S$ = TH * k_{PD} = 109 688,03 Eur * 0,736	**80 730,39 Eur**

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú na ulici Nábrežie A.Kmeťa, v zastavanej časti mesta Prievidza, prístup je po miestnych asfaltových komunikáciách.

Pozemky podľa LV 5408 k.ú. Prievidza:

par.č.KN-C 1724 - záhrady o výmere 256 m2

par.č.KN-C 1725 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 592 m2

Pozemky sú situované na rovinatom teréne v okrajovej časti mesta Prievidza na ulici Nábrežie A. Kmeťa.

Je tu možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Východisková hodnota pre mesto Prievidza je 3,32 €/ m2 nakoľko Prievidza je okresným mestom, pri výpočte ceny za pozemok som zobrala hodnotu 28.95 eur/m2. Prievidze. Z hľadiska všeobecnej situácie sa jedná o obytnú časť mesta. Pozemok 1725 je vedený a aj využívaný ako zastavaná plocha kde je dobrá vybavenosť, p.č. 1724 ako záhrada. Z hľadiska dopr. spojenia s mestom sa jedná o pozemky na území mesta ,v jeho okraji, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo pešo do centra do 15 min. Z hľadiska druhu pozemku sa jedná o pozemky s veľmi dobrou vybavenosťou. V blízkosti stavby sú momentálne všetky inžinierske siete vodovod, elektrická energia, plyn, splašková kanalizácia. Pohľad na pozemky a objekty je na fotografii v prílohe posudku .

3.2.1.1.1 Pozemky zapísané na LV č. 5408 k.ú.Prievidza

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m²]	Podiel	Výmera [m²]
1724	záhrada	256	256,00	1/1	256,00
1725	zastavané plochy a nádvoria	592	592,00	1/1	592,00
Spolu výmera					**848,00**

Obec: *Prievidza*

Východisková hodnota: *VH_{MI} = 9,96 Eur/m²*

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyselové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
kv koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,	1,05

	- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	
k_D koeficient dopravných vzťahov	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách obytných zón, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka)	1,05
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,05 * 1,30 * 1,50 * 2,00 * 1,00	5,5897
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 9,96 Eur/m² * 5,5897	55,67 Eur/m²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ}$ = 848,00 m² * 55,67 Eur/m²	47 208,16 Eur

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur]
parcela č. 1724	14 251,52
parcela č. 1725	32 956,64
Spolu	**47 208,16**

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností vo vlastníctve Trenčianskeho samosprávneho kraja - Stavby – Budova-PPV-kuch.-čaš.Nábr.A.Kmeťa 25, súp.č. 150 na parcele reg. KN-C p.č. 1725, vedená na LV č. 5408 katastrálne územie Prievidza, okres Prievidza a
Pozemky – podľa LV č. 5408 reg. KN-C p.č. 1724 a 1725, katastrálne územie Prievidza, okres Prievidza, za účelom určenia VŠH nehnuteľností.
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 13.03.2018, ktorú by mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavby aj pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

Rekapitulácia:

Stavby:
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: *80 730,39 Eur*
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:
Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: *47 208,16 Eur*
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
stavba s.č. 150	77 732,96
Oplotenie spredu	2 199,75
Prípojka kanalizácie	568,39
Prípojka plynu	89,12
Spevnené plochy	140,17
Pozemky	
Pozemky A.Kmeťa - parc. č. 1724 (256 m²)	14 251,52
Pozemky A.Kmeťa - parc. č. 1725 (592 m²)	32 956,64
Spolu VŠH	**127 938,55**
Zaokrúhlená VŠH spolu	**128 000,00**

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 128 000,00 Eur
Slovom: Jedenstodvadsaťosemtisíc Eur

V Prievidzi dňa 28. Marca 2018

Ing. Anna Žiaková

IV. PRÍLOHY

Objednávka zo dňa 23.2.2018.
Výpis z listu vlastníctva č. 5408, zo dňa 27.03.2018 z www.katasterportal.sk 2 listy
Kópia z katastrálnej mapy, v k.ú. Prievidza , zo dňa 27.03.2018 z www.katasterportal.sk
Potvrdenie veku stavby Mesto Prievidza
Suterén
Pôdorys 1.NP a 2.NP
Rez
Žiadosť o rekonštrukciu objekt SOU Prievidza z roku 1993
Fotodokumentácia exteriéru a interiéru stavby 2 listy
Prílohy spolu 9 listov 11

ING. PAVOL JURKOVIČ **znalec v odbore stavebníctvo**

Číslo spr.: 2125/01 Odhad hodnoty nehnuteľností
Ev.č. znalca: 911 465 Odhad hodnoty stavebných prác

ZNALECKÝ POSUDOK

ČÍSLO ZNALECKÉHO POSUDKU: 025/ 2021

PREDMET POSUDKU

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku CKN, parcelné číslo 1726/1, k. ú. Prievidza, podľa vyhlášky MS č.492/2004 Z.z. v pl. znení.

PRE ÚČEL

Prevod nehnuteľností

ZADÁVATEĽ

Mesto Prievidza
Mestský úrad
Námestie slobody 14
971 01 Prievidza

ČÍSLO SPISU/ OBJEDNÁVKY

025/ 2021

POČET STRÁN

16, z toho 9 príloh

POČET ODOVZDANÝCH VYHOTOVENÍ

3

Prievidza, 26. 02. 2021

Prievidza, M.Mišíka 36, mobil: 0908- 450651, email: jurkovic@realfin.info

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:
Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parc. CKN č. 1726/1, k. ú. Prievidza

2. Účel znaleckého posudku: prevod nehnuteľností

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 24.2.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 24.2.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku:
5.1 Dodané zadávateľom:
neboli

5.2 Získané znalcom:
Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5408, k.ú. Prievidza z dňa 24.2.2021 vytvorené cez katastrálny portál
Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Prievidza, z dňa 24.2.2021
fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:
Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.
Zákon č.382/2004 o znalcoch a tlmočníkoch
Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch a tlmočníkoch
Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov
Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb.
Programové vybavenie HYPO

7. Definície posudzovaných veličín a použitých predpisov:
Definície pojmov
„Všeobecná hodnota majetku je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. "
Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia zodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia - konkurz, exekúcia, dražby a pod. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.
Všeobecná hodnota pozemkov
Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:
Metóda porovnávania
Kombinovaná metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
Metóda polohovej diferenciácie
Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:
Jednotková všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Metóda porovnávania pozemkov bola vylúčená, nakoľko neexistuje relevantný súbor pozemkov na porovnanie. Výnosovú metódu nemožno použiť, pretože daný pozemok nie je schopný dosahovať výnos.
Metóda polohovej diferenciácie:
Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky v zastavanom území obcí a stavebné pozemky mimo zastavaného územia obcí vychádza zo základného vzťahu:

VŠHPOZ = M. (VHMJ. kPD) [€],
kde:
M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VHMJ - jednotková východisková hodnota na 1 m^2
pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky časti E. 3. 1. príl. č. 3 Vyhlášky
kPD - koeficient polohovej diferenciácie
Koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu:
kPD = kS. kV. kD. kP. kI. kZ. kR
kde
kS - koeficient všeobecnej situácie
kV - koeficient intenzity využitia
kD - koeficient dopravných vzťahov
kP - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy
kI - koeficient druhu pozemku
kZ - koeficient povyšujúcich faktorov
kR - koeficient redukujúcich faktorov

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:
Nie sú.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:
Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.
Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:
Ako vhodná metóda bola použitá metóda polohovej diferenciácie z dôvodu nedostupnosti relevantných podkladov k porovnaniu, táto nehnuteľnosť neprináša výnos a je prioritne určená na rodinné bývanie.
Použitá je metóda polohovej diferenciácie - Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.
Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:
List vlastníctva č. 5408, k.ú. Prievidza
A. Majetková podstata:
Pozemky CKN
parc.č. 1726/1, záhrada o výmere 211 m^2
(ostatné nehnuteľnosti vedené na LV nie sú predmetom ocenenia)

B. Vlastníci:
v podiele 1/1
Trenčiansky samosprávny kraj, v správe SOŠ obchodu a služieb, Kalinčiaka 1, PD

C. Ťarchy:
bez zápisu k predmetným nehnuteľnostiam

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 24.2.2021

d) Technická a právna dokumentácia:
Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

e) Údaje katastra nehnuteľností:
Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené rozdiely neboli.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:
CKN parc. č. 1726/1

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

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 záhrada

POPIS

Jedná sa o pozemok v zastavanom území okresného mesta, v jeho širšom centre až okrajovej časti, vedený v KN ako záhrada. Pozemok je rovinatý, nezastavaný, využívaný ako záhrada. Okolitá zástavba prevažne obytná, v dosahu 10 min. pešo centrum mesta. Pozemok bez priameho prístup z miestnej komunikácie ul. A.Kmeťa - prístup cez priľahlú parc. 1725, v dosahu zastávka MHD. Lokalita s dobrou technickou vybavenosťou a dopravnou dostupnosťou, pozemok s možnosťou vybudovania príslušenstva k hlavnej stavbe, s predpokladom vyššieho záujmu o kúpu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m^2]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m^2]
1726/1	záhrada	211,00	1/1	211,00

Obec: Prievidza
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 9,96 €/m^2

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - nebytové stavby pre školstvo, zdravotníctvo, šport	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30

k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 2,50 * 1,00	5,0700
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 9,96 €/m² * 5,0700	**50,50 €/m²**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1726/1	211,00 m² * 50,50 €/m² * 1/1	10 655,50
Spolu		**10 655,50**

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
záhrada	1726/1	211,00

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
záhrada - parc. č. 1726/1 (211 m²)	10 655,50
Všeobecná hodnota celkom	**10 655,50**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**10 700,00**
Všeobecná hodnota slovom: Desaťtisícsedemsto Eur	

V Prievidzi, 26.2.2021 **Ing. Pavol Jurkovič**

IV. PRÍLOHY

ING. PAVOL JURKOVIČ **znalec v odbore stavebníctvo**

Číslo spr.: 2125/01 Odhad hodnoty nehnuteľností
Ev.č. znalca: 911 465 Odhad hodnoty stavebných prác

ZNALECKÝ POSUDOK

ČÍSLO ZNALECKÉHO POSUDKU: 024/ 2021

PREDMET POSUDKU

Stanovenie všeobecnej hodnoty novovytvoreného pozemku CKN, parcelné číslo 902/5, k. ú. Prievidza, podľa vyhlášky MS č.492/2004 Z.z. v pl. znení.

PRE ÚČEL

Prevod nehnuteľností

ZADÁVATEĽ

Mesto Prievidza
Mestský úrad
Námestie slobody 14
971 01 Prievidza

ČÍSLO SPISU/ OBJEDNÁVKY

024/ 2021

POČET STRÁN

16, z toho 9 príloh

POČET ODOVZDANÝCH VYHOTOVENÍ

3

Prievidza, 26. 02. 2021

Prievidza, M.Mišíka 36, mobil: 0908- 450651, email: jurkovic@realfin.info

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:
Stanoviť všeobecnú hodnotu novovytvoreného pozemku parc. CKN č. 902/5, k. ú. Prievidza

2. Účel znaleckého posudku: prevod nehnuteľností

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 24.2.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 24.2.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku:
5.1 Dodané zadávateľom:
neoverený GP č.37/2021, Geoskteam PD

5.2 Získané znalcom:
Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5575, k.ú. Prievidza z dňa 24.2.2021 vytvorené cez katastrálny portál
Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Prievidza, z dňa 24.2.2021
fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:
Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.
Zákon č.382/2004 o znalcoch a tlmočníkoch
Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch a tlmočníkoch
Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov
Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb.
Programové vybavenie HYPO

7. Definície posudzovaných veličín a použitých predpisov:
Definície pojmov
„Všeobecná hodnota majetku je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. "
Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia zodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia - konkurz, exekúcia, dražby a pod. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.
Všeobecná hodnota pozemkov
Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:
Metóda porovnávania
Kombinovaná metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
Metóda polohovej diferenciácie
Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:
Jednotková všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Metóda porovnávania pozemkov bola vylúčená, nakoľko neexistuje relevantný súbor pozemkov na porovnanie. Výnosovú metódu nemožno použiť, pretože daný pozemok nie je schopný dosahovať výnos.
Metóda polohovej diferenciácie:
Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky v zastavanom území obcí a stavebné pozemky mimo zastavaného územia obcí vychádza zo základného vzťahu:

VŠHPOZ = M. (VHMJ. kPD) [€],
kde:
M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VHMJ - jednotková východisková hodnota na 1 m^2
pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky časti E. 3. 1. príl. č. 3 Vyhlášky
kPD - koeficient polohovej diferenciácie
Koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu:
kPD = kS. kV. kD. kP. kI. kZ. kR
kde
kS - koeficient všeobecnej situácie
kV - koeficient intenzity využitia
kD - koeficient dopravných vzťahov
kP - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy
kI - koeficient druhu pozemku
kZ - koeficient povyšujúcich faktorov
kR - koeficient redukujúcich faktorov

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:
Nie sú.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:
Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.
Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:
Ako vhodná metóda bola použitá metóda polohovej diferenciácie z dôvodu nedostupnosti relevantných podkladov k porovnaniu, táto nehnuteľnosť neprináša výnos a je prioritne určená na rodinné bývanie.
Použitá je metóda polohovej diferenciácie - Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.
Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:
List vlastníctva č. 5575, k.ú. Prievidza
A. Majetková podstata:
Pozemky CKN
parc.č. 902/1, ostatné plochy o výmere 6025 m^2
(ostatné nehnuteľnosti vedené na LV nie sú predmetom ocenenia)

B. Vlastníci:
v podiele 1/1
Trenčiansky samosprávny kraj, v správe Obchodné akadémia, F.Madvu 2, PD

C. Ťarchy:
k parc. 902/1 - vecné bremeno v zmysle z.č. 66/2009, vecné bremeno ex lege - právo uloženia el. vedenia v rozsahu podľa GP , vecné bremeno - právo uloženia telekomunikačného kábla v rozsahu podľa GP, vecné bremeno - právo uloženia káblového rozvodu a stožiara v rozsahu podľa GP

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:
Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 24.2.2021

d) Technická a právna dokumentácia:
Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom, GP k vecným bremenám nedoložené. GP na oddelenie pozemku t.č. neoverený KN,

e) Údaje katastra nehnuteľností:
Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené rozdiely neboli.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:
CKN parc. č. 902/5

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

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 ostatné plochy

POPIS

Jedná sa o pozemok v zastavanom území okresného mesta, v dosahu centra, v blízkosti frekventovanej Bojnickej cesty, vedený v KN ako ostatná plocha. Pozemok 902/1 je rovinatý, nezastavaný, využívaný v časti ako neriadené parkovisko, samotný novovytvorený pozemok 902/5 tvorí prevažnú časť pôvodnej kmeňovej parcely, je situovaný v bezprostrednej blízkosti obytnej budovy a areálu zdravotníckeho zariadenia. Okolitá zástavba obytná a občianska (bytové domy, zdravotnícke zariadenia, kaviareň HBP), v dosahu 10 min. pešo centrum mesta. Prístup ku kmeňovej parcele z komunikácie na ulici F.Madvu a Svätoplukovej, v dosahu aj zastávka MHD. Lokalita s dobrou technickou vybavenosťou a dopravnou dostupnosťou, pozemok s výrazným obmedzením - zasahujúce inž. siete (viď príloha), s predpokladom mierne vyššieho záujmu o kúpu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m²]
902/5	ostatná plocha	4820,00	1/1	4820,00

Obec: Prievidza
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 9,96 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - nebytové stavby pre školstvo, zdravotníctvo	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00

k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,35
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť	1,25
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	9. závady viaznuce na pozemku (siete, ochranné pásmo)	0,50

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,35 * 1,25 * 1,50 * 0,50	1,5188
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 9,96 €/m^2 * 1,5188	**15,13 €/m^2**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 902/5	4 820,00 m^2 * 15,13 €/m^2 * 1/1	72 926,60
Spolu		**72 926,60**

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
ostatné plochy	902/5	4 820,00

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
ostatné plochy - parc. č. 902/5 (4 820 m^2)	72 926,60
Všeobecná hodnota celkom	**72 926,60**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**72 900,00**
Všeobecná hodnota slovom: Sedemdesiatdvatisícdeväťsto Eur	

V Prievidza, dňa 26.02.2021 Ing. Pavol Jurkovič

IV. PRÍLOHY

Znalec: Ing. Adolf D A U B N E R, Dubová č.10, 971 01 PRIEVIDZA, č.t. 046 - 5430 825
evidenčné číslo: 915017

Zadávateľ: Mesto Prievidza, Mestský úrad, Námestie slobody 14, 971 01 Prievidza

Číslo spisu (objednávky): objednávka č.20200472 zo dňa 27.7.2020

Z N A L E C K Ý P O S U D O K
číslo 150/2020

vo veci stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností
pozemky parc.č.3/5, 3/6, 3/7
k.ú. Malá Lehôtka, obec Prievidza
pre účel majetkovoprávny prevod zámenou

Počet strán posudku / počet príloh	: 8/5
Počet odovzdaných vyhotovení	: 3
Vyhotovenie číslo	: 4

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č.3/5, 3/6, 3/7, k.ú. Malá Lehôtka, obec Prievidza

1.2 Účel posudku: majetkovoprávny prevod

1.3 Dátum vyžiadania posudku: 27. júla 2020

1.4 Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 11. august 2020

1.5 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 11. august 2020

1.6 Podklady na vypracovanie posudku:

1.6.1 Dodané zadávateľom:

- Geometrický plán na určenie vlastníckych práv k nehnuteľnostiam p.č.3/5,3/6,3/7; číslo plánu A-73/2020, úradne overený dňa 12.5.2020 pod č.443/2020

1.6.2 Obstarané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.591, vytvorený cez katastrálny portál na internete dňa 11.8.2020
- Informatívna kópia z mapy vytvorená cez katastrálny portál na internete dňa 24.8.2020
- Územný plán mesta Prievidza

1.7 Použitý právny predpis:

Vyhláška č.492 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 23.augusta 2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl.č.626/2007 Z.z. a v znení vyhl. č.605/2008 Z.z. zo dňa 4.12.2008 ktorou sa mení vyhl. MS SR č.492/2004 Z.z. a v znení vyhl.č.254/2010 Z.z. zo dňa 18.mája 2010 ktorou sa mení vyhl. MS SR č.492/2004 Z.z. a v znení vyhl.č.213/2017 Z.z. zo dňa 24.8.2017 ktorou sa mení vyhl. MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

1.8 Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č.382/2004 o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov zo dňa 26.5.2004 a zákona č.93/2006 zo dňa 2.2.2006, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č.382/2004 Z.z. a zákona č.65/2018 zo dňa 6.2.2018, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č.382/2004 Z.z..
Vyhl. MS SR č.228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov zo dňa 20.7.2018.
Občiansky zákonník č.40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
Zákon č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
Opatrenie ŠÚ SR č.323/2010 Z.z., ktorým sa vyhlasuje klasifikácia stavieb
Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

1.9 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definicie 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 neprimeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

b) Definicie 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).

1.10 Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ žiada vykonať ohodnotenie predmetných pozemkov bez stavieb /cestnej vozovky/ a vonkajších úprav.

II. POSUDOK

2.1 VŠEOBECNÉ ÚDAJE

2.1.1 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 v znení neskorších predpisov.

Podľa prílohy č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov je pre stanovenie všeobecnej hodnoty majetku použitá metóda polohovej diferenciácie z dôvodov, že neboli k dispozícii rovnaké resp. porovnateľné nehnuteľnosti predané v danom mieste a čase pre výpočet hodnoty porovnávacou metódou a nehnuteľnosť nie je v prenájme.

2.1.2 Vlastnícke a evidenčné údaje:

2.1.2.1 Výpis z listu vlastníctva č.591 zo dňa 11.8.2020

Katastrálne územie : Malá Lehôtka
Obec : Prievidza

A: Majetková podstata
Pozemky parcely registra „C"

Parcela číslo	výmera	druh pozemku
3/5	1650 m2	zastavaná plocha a nádvorie
3/6	311 m2	zastavaná plocha a nádvorie
3/7	520 m2	zastavaná plocha a nádvorie

B: Vlastníci
1 MESTO PRIEVIDZA, Námestie slobody 14, Prievidza, PSČ 971 01
v spoluvlastníckom podiele 1/1

C: Ťarchy
Bez zápisu.

Iné údaje:
Žiadosť o zápis geometrického plánu č.A-73/2020 - R 525/2020 - vz.28/2020

2.1.3 Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná 11. augusta 2020.

2.1.4 Porovnanie technickej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so skutočným stavom:

Podľa schváleného územného plánu mesta Prievidza sú pozemky určené na dopravné využitie ako cestné komunikácie.

2.1.5 Porovnanie údajov katastra nehnuteľnosti so skutočným stavom:

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

Zistené skutočnosti:
Predmetné pozemky sú evidované v popisných ako i geodetických údajoch katastra v súlade so skutkovým stavom.

2.1.6 Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

POZEMKY
- zastavaná plocha - parc.č.3/5 (1 650 m²)
- zastavaná plocha - parc.č.3/6 (311 m²)
- zastavaná plocha - parc.č.3/7 (520 m²)

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

- stavby a vonkajšie úpravy na predmetných pozemkoch
- ostatné pozemky evidované na LV č.591

2.2 STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.2.1 Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanej časti okresného mesta Prievidza, v mestskej štvrti Malá Lehôtka, ktorá nie je s mestom stavebne zrastená. V mestskej štvrti je základná občianska a technická vybavenosť a dopravné napojenie na okresné mesto a jeho mestskú hromadnú dopravu, autobus a železnicu a i..

Popis lokality :

Administratívna poloha:
- Okres: Prievidza, obec: Prievidza, katastrálne územie: Malá Lehôtka, mestská štvrť Malá Lehôtka

Veľkosť a význam sídla:
- okresné mesto Prievidza s cca 50 tis. obyvateľmi je v regionálnej štruktúre osídlenia formované v rámci hospodársko-sídelnej aglomerácie Prievidza - Bojnice, osídlenie nadregionálneho významu, leží na jednej z hlavných sídelných rozvojových osí Trenčianskeho regiónu

Poloha k sídlu a hlavným komunikáciám:
- vzdialenosť od hranice zastavaného územia mesta cca 1200 m

Pozitívne a negatívne faktory polohy nehnuteľnosti:
- okrajová štvrť okresného mesta, ktorá nie je s mestom stavebne zrastená

Dopravné napojenie:
- mestskou autobusovou dopravou

Služby a iné faktory:
- v mestskej štvrti je základná občianska vybavenosť
- v okresnom meste je kompletná občianska vybavenosť

Vybavenie infraštruktúrou:
- rozvody pitnej vody, nn, zemného plynu

Ekologická situácia:
- v oblasti Horná Nitra zvýšená miera znečisťovania ovzdušia, daná lokalita bez nadmerného znečisťovania ovzdušia, zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy. Bez iných významných negatívnych vplyvov na životné prostredie.

Možnosť rozvoja:
- mesto Prievidza určené Územným plánom veľkého územného celku Trenčianskeho kraja na rozvoj funkcií administratívno-správnej, obchodnej, obslužnej a obytnej a výrobnej, predmetná lokalita podľa Územného plánu sídelného útvaru Prievidza je určená ako obytná zóna IBV

Tvar pozemku a konfigurácia terénu:
- pozemky majú nepravidelný tvar, terén svažitý

2.2.2 Analýza využitia nehnuteľností:

Stavebno-právny účel užívania:
- v KN sú pozemky evidované v registri „C" ako zastavaná plocha a nádvorie

Úplnosť využitia nehnuteľností:
- pozemky sú zastavané cestnou komunikáciou

2.2.3 Analýza prípadných rizik spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Riziká zmeny vo využití územia:
- nie sú známe

Stavebno – konštrukčné riziká:
- nie sú známe

Riziká z hľadiska hygienických, požiarnych a iných osobitných predpisov:
- hygienické ochranné pásma: nie sú
- bezpečnostné pásma chránené osobitnými predpismi: nie sú

Riziká vyplývajúce z právnych vzťahov:
- stavby nezapísané v KN: nie sú
- užívanie pozemkov a stavby: totožné
- závady viaznuce na nehnuteľnosti: v KN nie sú
- práva spojené s nehnuteľnosťou: v KN nie sú

Znalec nezistil žiadne iné podstatné riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti.

2.3 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.3.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.3.1.1 zastavaná plocha a nádvorie

Pozemky sa nachádzajú v zastavanej časti okresného mesta Prievidza, v mestskej štvrti Malá Lehôtka, ktorá nie je s mestom stavebne zrastená. V meste Prievidza je kompletná občianska a technická vybavenosť a dopravné napojenie na mestskú hromadnú dopravu, autobus a železnicu. Pozemky svahovité z hľadiska ich využitia bez ochranných pásiem a iných obmedzení.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m²]
3/5	zastavané plochy a nádvoria	1650,00	1/1	1650,00
3/6	zastavané plochy a nádvoria	311,00	1/1	311,00
3/7	zastavané plochy a nádvoria	520,00	1/1	520,00
Spolu výmera				**2 481,00**

Obec: Prievidza
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 9,96 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné zóny na predmestiach miest do 50 000 obyvateľov	0,90
k_V koeficient intenzity využitia	2. inžinierske stavby	0,70

k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (výmera pozemku, druh možnej zástavby, úpravy pozemku)	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 0,90 * 0,70 * 1,00 * 1,30 * * 1,20 * 2,00 * 1,00	1,9656
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ}$ = VH_{MJ} * k_{PD} = = 9,96 €/m² * 1,9656	**19,58 €/m²**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č.3/5	1 650,00 m² * 19,58 €/m² * 1/1	32 307,00
parcela č.3/6	311,00 m² * 19,58 €/m² * 1/1	6 089,38
parcela č.3/7	520,00 m² * 19,58 €/m² * 1/1	10 181,60
Spolu		**48 577,98**

III. ZÁVER

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č.3/5, 3/6, 3/7, k.ú. Malá Lehôtka, obec Prievidza.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov, o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 11.8.2020, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

3.1 REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
zastavaná plocha - parc.č.3/5 (1 650 m²)	32 307,00
zastavaná plocha - parc.č.3/6 (311 m²)	6 089,38
zastavaná plocha - parc.č.3/7 (520 m²)	10 181,60
Všeobecná hodnota celkom	**48 577,98**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**48 600,00**

Slovom: Štyridsaťosemtisícšesťsto Eur

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

V Prievidzi dňa 27.8.2020

Ing. Adolf Daubner
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku č.20200472 zo dňa 27.7.2020
2. Výpis z listu vlastníctva č.591 zo dňa 11.8.2020 /z internetu/
3. Informatívna kópia z mapy zo dňa 24.8.2020 /z internetu/
4. Geometrický plán na určenie vlastníckych práv k nehnuteľnostiam p.č.3/5,3/6,3/7; číslo plánu A-73/2020, úradne overený dňa 12.5.2020 pod č.443/2020 /kópia/
5. Situácia širších vzťahov

Znalec: Ing. Adolf D A U B N E R, Dubová č.10, 971 01 PRIEVIDZA, č.t. 046 - 5430 825
evidenčné číslo: 915017

Zadávateľ: Mesto Prievidza, Mestský úrad, Námestie slobody 14, 971 01 Prievidza

Číslo spisu (objednávky): objednávka č.20200471 zo dňa 27.7.2020

Z N A L E C K Ý P O S U D O K
číslo 151/2020

vo veci stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností pozemky parc.č.316/5, 547/10, 627/7, 928/2, 928/3 k.ú. Veľká Lehôtka, obec Prievidza pre účel majetkovoprávny prevod zámenou

Počet strán posudku / počet príloh	: 9/5
Počet odovzdaných vyhotovení	: 3
Vyhotovenie číslo	: 4

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č.316/5, 547/10, 627/7, 928/2, 928/3, k.ú. Veľká Lehôtka, obec Prievidza

1.2 Účel posudku: majetkovoprávny prevod

1.3 Dátum vyžiadania posudku: 27. júla 2020

1.4 Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 11. august 2020

1.5 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 11. august 2020

1.6 Podklady na vypracovanie posudku:

1.6.1 Dodané zadávateľom:

- Geometrický plán na určenie vlastníckych práv k nehnuteľnostiam p.č.928/3, 316/5, 547/10, 627/6, 627/7; číslo plánu B-73/2020, úradne overený dňa 9.7.2020 pod č.587/2020

1.6.2 Obstarané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.1599, vytvorený cez katastrálny portál na internete dňa 11.8.2020
- Informatívna kópia z mapy vytvorená cez katastrálny portál na internete dňa 19.8.2020
- Územný plán mesta Prievidza

1.7 Použitý právny predpis:

Vyhláška č.492 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 23.augusta 2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl.č.626/2007 Z.z. a v znení vyhl. č.605/2008 Z.z. zo dňa 4.12.2008 ktorou sa mení vyhl. MS SR č.492/2004 Z.z. a v znení vyhl.č.254/2010 Z.z. zo dňa 18.mája 2010 ktorou sa mení vyhl. MS SR č.492/2004 Z.z. a v znení vyhl.č.213/2017 Z.z. zo dňa 24.8.2017 ktorou sa mení vyhl. MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

1.8 Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č.382/2004 o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov zo dňa 26.5.2004 a zákona č.93/2006 zo dňa 2.2.2006, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č.382/2004 Z.z. a zákona č.65/2018 zo dňa 6.2.2018, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č.382/2004 Z.z..
Vyhl. MS SR č.228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov zo dňa 20.7.2018.
Občiansky zákonník č.40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
Zákon č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
Opatrenie ŠU SR č.323/2010 Z.z., ktorým sa vyhlasuje klasifikácia stavieb
Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

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

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).

1.10 Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ žiada vykonať ohodnotenie predmetných pozemkov bez stavieb /cestnej vozovky/ a vonkajších úprav.

II. POSUDOK

2.1 VŠEOBECNÉ ÚDAJE

2.1.1 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 v znení neskorších predpisov.

Podľa prílohy č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov je pre stanovenie všeobecnej hodnoty majetku použitá metóda polohovej diferenciácie z dôvodov, že neboli k dispozícii rovnaké resp. porovnateľné nehnuteľnosti predané v danom mieste a čase pre výpočet hodnoty porovnávacou metódou a nehnuteľnosť nie je v prenájme.

2.1.2 Vlastnícke a evidenčné údaje:

2.1.2.1 Výpis z listu vlastníctva č.1599 zo dňa 11.8.2020

Katastrálne územie : Veľká Lehôtka
Obec : Prievidza

A: Majetková podstata
Pozemky parcely registra „C"

Parcela číslo	výmera	druh pozemku
316/5	1853 m2	zastavaná plocha a nádvorie
547/10	2397 m2	zastavaná plocha a nádvorie
627/7	388 m2	zastavaná plocha a nádvorie
928/2	9 m2	zastavaná plocha a nádvorie
928/3	4373 m2	zastavaná plocha a nádvorie

B: Vlastníci
1 MESTO PRIEVIDZA, NÁMESTIE SLOBODY 14, PRIEVIDZA, PSČ 971 01
v spoluvlastníckom podiele 1/1

C: Ťarchy
Na parcelu registra C KN č.928/2- Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti mesta Prievidza ako vlastníka parcely strpieť na tomto pozemku uloženie inžinierskych sietí - prípojky plynu k rodinnému domu na parcele registra C KN č.281/1, v rozsahu podľa zamerania geometrickým plánom č.3/2018 vo výmere 9 m2 v prospech vlastníka rodinného domu č.s.45 na parcele C KN č.281/1 a parcely C KN č.281/1 podľa Zmluvy o zriadení vecného bremena č.V-3028/18 - v.z.60/19

Iné údaje:
Žiadosť o zápis geometrického plánu č. B-73/2020 - R 526/2020 - vz.148/2020

2.1.3 Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná 11. augusta 2020.

2.1.4 Porovnanie technickej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so skutočným stavom:

Podľa schváleného územného plánu mesta Prievidza sú pozemky určené na dopravné využitie ako cestné komunikácie.

2.1.5 Porovnanie údajov katastra nehnuteľností so skutočným stavom:

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

Zistené skutočnosti:
Predmetné pozemky sú evidované v popisných ako i geodetických údajoch katastra v súlade so skutkovým stavom.

2.1.6 Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

POZEMKY
- zastavaná plocha - parc.č.316/5 (1 853 m²)
- zastavaná plocha - parc.č.547/10 (2 397 m²)
- zastavaná plocha - parc.č.627/7 (388 m²)
- zastavaná plocha - parc.č.928/2 (9 m²)
- zastavaná plocha - parc.č.928/3 (4 373 m²)

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

- stavby a vonkajšie úpravy na predmetných pozemkoch
- ostatné pozemky evidované na LV č.1599

2.2 STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.2.1 Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanej časti okresného mesta Prievidza, v mestskej štvrti Veľká Lehôtka, ktorá nie je s mestom stavebne zrastená. V mestskej štvrti je základná občianska a technická vybavenosť a dopravné napojenie na okresné mesto a jeho mestskú hromadnú dopravu, autobus a železnicu a i..

Popis lokality:

Administratívna poloha:
- Okres: Prievidza, obec: Prievidza, katastrálne územie: Veľká Lehôtka, mestská štvrť Veľká Lehôtka

Veľkosť a význam sídla:
- Okresné mesto Prievidza s cca 50 tis. obyvateľmi je v regionálnej štruktúre osídlenia formované v rámci hospodársko-sídelnej aglomerácie Prievidza - Bojnice, osídlenie nadregionálneho významu, leží na jednej z hlavných sídelných rozvojových osí Trenčianskeho regiónu

Poloha k sídlu a hlavným komunikáciám:
- vzdialenosť od hranice zastavaného územia mesta cca 1,5 km
- vzdialenosť do centra okresného mesta cca 2,5 km

Pozitívne a negatívne faktory polohy nehnuteľnosti:
- okrajová štvrť okresného mesta, ktorá nie je s mestom stavebne zrastená

Dopravné napojenie:
- mestskou autobusovou dopravou

Služby a iné faktory:
- v mestskej štvrti iba základná občianska vybavenosť
- v meste kompletná občianska vybavenosť

Dostupnosť:
- mestská štvrť Veľká Lehôtka nie je stavebne zrastená s okresným mestom Prievidza

Vybavenie infraštruktúrou:
- rozvody pitnej vody, nn, zemného plynu

Ekologická situácia:
- v oblasti Horná Nitra zvýšená miera znečisťovania ovzdušia, daná lokalita bez nadmerného znečisťovania ovzdušia. Bez iných významných negatívnych vplyvov na životné prostredie.

Možnosť rozvoja:
- mesto Prievidza určené Územným plánom veľkého územného celku Trenčianskeho kraja na rozvoj funkcii administratívno-správnej, obchodnej, obslužnej a obytnej a výrobnej, predmetná lokalita podľa Územného plánu sídelného útvaru Prievidza je určená ako obytná zóna IBV

Tvar pozemku a konfigurácia terénu:
- pozemky majú nepravidelný tvar, terén mierne svažitý

2.2.2 Analýza využitia nehnuteľností:

Stavebno-právny účel užívania:
- v KN sú pozemky evidované v registri „C" ako zastavaná plocha a nádvorie

Úplnosť využitia nehnuteľností:
- pozemky sú zastavané cestnou komunikáciou

2.2.3 Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Riziká zmeny vo využití územia:
- nie sú známe

Stavebno - konštrukčné riziká:
- nie sú známe

Riziká z hľadiska hygienických, požiarnych a iných osobitných predpisov:
- hygienické ochranné pásma: nie sú
- bezpečnostné pásma chránené osobitnými predpismi: nie sú

Riziká vyplývajúce z právnych vzťahov:
- stavby nezapísané v KN: nie sú
- užívanie pozemkov a stavby: totožné
- závady viaznuce na nehnuteľnosti: v KN nie sú
- práva spojené s nehnuteľnosťou:
  Na parcelu registra C KN č.928/2 - Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti mesta Prievidza ako vlastníka parcely strpieť na tomto pozemku uloženie inžinierskych sietí - prípojky plynu k rodinnému domu na parcele registra C KN č.281/1, v rozsahu podľa zamerania geometrickým plánom č.3/2018 vo výmere 9 m2 v prospech vlastníka rodinného domu č.s.45 na parcele C KN č.281/1 a parcely C KN č. 281/1 podľa Zmluvy o zriadení vecného bremena č.V-3028/18 - v.z.60/19

Znalec nezistil žiadne iné podstatné riziká spojené s užívaním nehnuteľností.

2.3 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.3.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.3.1.1 zastavaná plocha a nádvorie

Pozemky sa nachádzajú v zastavanej časti okresného mesta Prievidza, v mestskej štvrti Veľká Lehôtka, ktorá nie je s mestom stavebne zrastená. V mestskej štvrti je základná občianska vybavenosť a technická vybavenosť /okrem splaškovej kanalizácie/. Lokalita s dopravným napojením na mestskú hromadnú dopravu, autobus a železnicu. Pozemky mierny svah, z hľadiska ich využitia bez ochranných pásiem a iných obmedzení.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m²]
928/2	zastavané plochy a nádvoria	9,00	1/1	9,00
928/3	zastavané plochy a nádvoria	4373,00	1/1	4373,00
316/5	zastavané plochy a nádvoria	1853,00	1/1	1853,00
547/10	zastavané plochy a nádvoria	2397,00	1/1	2397,00
627/7	zastavané plochy a nádvoria	388,00	1/1	388,00
Spolu výmera				**9 020,00**

Obec: Prievidza
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 9,96 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné zóny na predmestiach miest do 50 000 obyvateľov	0,90
k_V koeficient intenzity využitia	2. inžinierske stavby	0,70
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (výmera pozemku, druh možnej zástavby, úpravy pozemku)	1,85
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 0,90 * 0,70 * 1,00 * 1,30 * * 1,20 * 1,85 * 1,00	1,8182
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ}$ = VH_{MJ} * k_{PD} = = 9,96 €/m² * 1,8182	**18,11 €/m²**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č.928/2	9,00 m² * 18,11 €/m² * 1/1	162,99
parcela č.928/3	4 373,00 m² * 18,11 €/m² * 1/1	79 195,03
parcela č.316/5	1 853,00 m² * 18,11 €/m² * 1/1	33 557,83
parcela č.547/10	2 397,00 m² * 18,11 €/m² * 1/1	43 409,67
parcela č.627/7	388,00 m² * 18,11 €/m² * 1/1	7 026,68
Spolu		**163 352,20**

III. ZÁVER

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č.316/5, 547/10, 627/7, 928/2, 928/3, k.ú. Veľká Lehôtka, obec Prievidza.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov, o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 11.8.2020, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

3.1 REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
zastavaná plocha - parc.č.928/2 (9 m²)	162,99
zastavaná plocha - parc.č.928/3 (4 373 m²)	79 195,03
zastavaná plocha - parc.č.316/5 (1 853 m²)	33 557,83
zastavaná plocha - parc.č.547/10 (2 397 m²)	43 409,67
zastavaná plocha - parc.č.627/7 (388 m²)	7 026,68
Všeobecná hodnota celkom	**163 352,20**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**163 000,00**

Slovom: Jednostošesťdesiattritisíc Eur

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

V Prievidzi dňa 27.8.2020

Ing. Adolf Daubner
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku č.20200471 zo dňa 27.7.2020
2. Výpis z listu vlastníctva č.1599 zo dňa 11.8.2020 /z internetu/
3. Informatívna kópia z mapy zo dňa 19.8.2020 /z internetu/
4. Geometrický plán na určenie vlastníckych práv k nehnuteľnostiam p.č.928/3, 316/5, 547/10, 627/6, 627/7; číslo plánu B-73/2020, úradne overený dňa 9.7.2020 pod č.587/2020 /kópia/
5. Situácia širších vzťahov

Znalec: Ing. Adolf D A U B N E R, Dubová č.10, 971 01 PRIEVIDZA, č.t. 046 - 5430 825
evidenčné číslo: 915017

Zadávateľ: Mesto Prievidza, Mestský úrad, Námestie slobody 14, 971 01 Prievidza

Číslo spisu (objednávky): objednávka č.20200474 zo dňa 27.7.2020

Z N A L E C K Ý P O S U D O K
číslo 180/2020

vo veci stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností pozemkov parc.č.7784/26, 7784/31, 7784/32, 7784/33, 7784/35, 7784/36, 7784/5, 8049/1, 8083/12 k.ú. Prievidza, obec Prievidza pre účel majetkovoprávny prevod zámenou

Počet strán posudku / počet príloh	: 11/5
Počet odovzdaných vyhotovení	: 3
Vyhotovenie číslo	: 4

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č.7784/26, 7784/31, 7784/32, 7784/33, 7784/35, 7784/36, 7784/5, 8049/1, 8083/12, k.ú. Prievidza, obec Prievidza

1.2 Účel posudku: majetkovoprávny prevod

1.3 Dátum vyžiadania posudku: 27. júla 2020

1.4 Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 21. september 2020

1.5 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 21. september 2020

1.6 Podklady na vypracovanie posudku:

1.6.1 Dodané zadávateľom:

- Geometrický plán na odčlenenie a majetkoprávne vysporiadenie poz. p.č.7784/5,26,31,32,33,35,36,8049/1,8083/12; číslo plánu 52 433 927-D73/2020, úradne overený dňa 3.6.2020 pod č.558/20

1.6.2 Obstarané znalcom:

- Výpisy z katastra nehnuteľností, čiastočné výpisy z listu vlastníctva č.1 vytvorené cez katastrálny portál na internete dňa 21.9.2020
- Informatívne kópie z mapy vytvorené cez katastrálny portál na internete dňa 28.9.2020
- Územný plán mesta Prievidza

1.7 Použitý právny predpis:

Vyhláška č.492 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 23.augusta 2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl.č.626/2007 Z.z. a v znení vyhl. č.605/2008 Z.z. zo dňa 4.12.2008 ktorou sa mení vyhl. MS SR č.492/2004 Z.z. a v znení vyhl.č.254/2010 Z.z. zo dňa 18.mája 2010 ktorou sa mení vyhl. MS SR č.492/2004 Z.z. a v znení vyhl.č.213/2017 Z.z. zo dňa 24.8.2017 ktorou sa mení vyhl. MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

1.8 Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č.382/2004 o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov zo dňa 26.5.2004 a zákona č.93/2006 zo dňa 2.2.2006, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č.382/2004 Z.z. a zákona č.65/2018 zo dňa 6.2.2018, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č.382/2004 Z.z..
Vyhl. MS SR č.228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov zo dňa 20.7.2018.
Občiansky zákonník č.40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
Zákon č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
Opatrenie ŠÚ SR č.323/2010 Z.z., ktorým sa vyhlasuje klasifikácia stavieb
Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

1.9 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definicie 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 neprimeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

b) Definicie 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 m^2 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).

1.10 Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ žiada vykonať ohodnotenie predmetných pozemkov bez stavieb /cestnej vozovky/ a vonkajších úprav.

II. POSUDOK

2.1 VŠEOBECNÉ ÚDAJE

2.1.1 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 v znení neskorších predpisov.

Podľa prílohy č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov je pre stanovenie všeobecnej hodnoty majetku použitá metóda polohovej diferenciácie z dôvodov, že neboli k dispozícii rovnaké resp. porovnateľné nehnuteľnosti predané v danom mieste a čase pre výpočet hodnoty porovnávacou metódou a nehnuteľnosť nie je v prenájme.

2.1.2 Vlastnicke a evidenčné údaje:

2.1.2.1 Čiastočný výpis z listu vlastníctva č.1 zo dňa 21.9.2020

Katastrálne územie : Prievidza
Obec : Prievidza

A: Majetková podstata
Pozemky parcely registra „C“:

Parcela číslo	výmera	druh pozemku
7784/26	669 m2	zastavaná plocha a nádvorie
7784/31	517 m2	zastavaná plocha a nádvorie
7784/32	1769 m2	zastavaná plocha a nádvorie
7784/33	46 m2	zastavaná plocha a nádvorie
7784/35	218 m2	zastavaná plocha a nádvorie
7784/36	359 m2	zastavaná plocha a nádvorie
7784/5	2437 m2	zastavaná plocha a nádvorie
8049/1	2034 m2	zastavaná plocha a nádvorie
8083/12	12 m2	ostatná plocha

B: Vlastníci
1 MESTO PRIEVIDZA, SR v spoluvlastníckom podiele 1/1

C: Ťarchy
Na CKN parc.7784/5, 7784/26, 7784/31, 7784/32, 7784/33, 7784/35, 7784/36, 8049/1 a 8083/12 (zápis GP č.52433927-D73/2020 - VZ 4224/2020), (pôvodná 'E' parc.č.1792/1,1772/1 v rozsahu GP č.237/2013) - vecné bremeno v zmysle zák.č. 66/2009 Z.z. o niektorých opatreniach pri majetkoprávnom usporiadaní pozemkov pod komunikáciou Sebedražská cesta - časť Vlčie Kúty - R 666/2013 - VZ 3678/2013, R 524/2020 - VZ 4224/2020

2.1.3 Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná 21. septembra 2020.

2.1.4 Porovnanie technickej dokumentácie stavieb a nehnuteľnosti so skutočným stavom:

Podľa schváleného územného plánu mesta Prievidza sú pozemky určené na dopravné využitie ako cestné komunikácie.

2.1.5 Porovnanie údajov katastra nehnuteľnosti so skutočným stavom:

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

Zistené skutočnosti:
Pozemky parc.č.7784/5,26,31,32,33,35,36 a 8049/1 sú evidované v popisných ako i geodetických údajoch katastra v súlade so skutkovým stavom.

Pozemok parc.č.8083/12 je v popisných údajoch katastra evidovaný ako ostatná plocha so spôsobom využívania pozemku kód 37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok. V geodetických údajoch katastra je predmetný pozemok evidovaný v súlade so skutkovým stavom.

2.1.6 Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

POZEMKY
- zastavaná plocha - parc.č.7784/26 (669 m²)
- zastavaná plocha - parc.č.7784/31 (517 m²)
- zastavaná plocha - parc.č.7784/32 (1 769 m²)
- zastavaná plocha - parc.č.7784/33 (46 m²)
- zastavaná plocha - parc.č.7784/35 (218 m²)
- zastavaná plocha - parc.č.7784/36 (359 m²)
- zastavaná plocha - parc.č.7784/5 (2 437 m²)
- zastavaná plocha - parc.č.8049/1 (2 034 m²)
- ostatná plocha - parc.č.8083/12 (12 m²)

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

- stavby a vonkajšie úpravy na predmetných pozemkoch

2.2 STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.2.1 Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území mesta Prievidza, na ul. Cigliánska a Sebedražská cesta. Jedná sa o jednu z hlavných komunikačných osí sídelného útvaru. Sídlo Prievidza je vybavené vyššou občianskou a technickou vybavenosťou.

Popis lokality:

Administratívna poloha:
- Okres: Prievidza, obec: Prievidza, katastrálne územie: Prievidza

Veľkosť a význam sídla:
- okresné mesto Prievidza s cca 50 tis. obyvateľmi je v regionálnej štruktúre osídlenia formované v rámci hospodársko-sídelnej aglomerácie Prievidza - Bojnice, osídlenie nadregionálneho významu, leží na jednej z hlavných sídelných rozvojových osí Trenčianskeho regiónu

Služby a iné faktory:
- občianska a technická vybavenosť

Vybavenie infraštruktúrou:
- na Cigliánskej ceste možnosť napojenia na kompletnú mestskú technickú infraštruktúru - rozvod vody, kanalizácie, nn, zemného plynu
- na Sebedražskej ceste možnosť napojenia na mestskú technickú infraštruktúru - rozvod vody, nn, zemného plynu

Ekologická situácia:
- v oblasti Horná Nitra zvýšená miera znečisťovania ovzdušia, daná lokalita so znečistením z cestnej dopravy. Bez významných negatívnych vplyvov na životné prostredie.

Možnosť rozvoja:
- mesto Prievidza určené Územným plánom veľkého územného celku Trenčianskeho kraja na rozvoj funkcii administratívno-správnej, obchodnej, obslužnej a obytnej a výrobnej, predmetná lokalita podľa Územného plánu sídelného útvaru Prievidza je určená s prevažujúcou zmiešanou funkciou a zónou výroby prevažne na Cigliánskej ceste

Tvar pozemku a konfigurácia terénu:
- pozemky majú nepravidelný tvar, terén rovina a mierny svah

Účelové využitie a vnútorné členenie nehnuteľnosti:
- pozemky sú užívané ako cestné komunikácie

2.2.2 Analýza využitia nehnuteľností:

Stavebno-právny účel užívania:
- v KN sú pozemky evidované v registri „C" ako zastavané plochy a ostatná plocha

Úplnosť využitia nehnuteľností:
- pozemky sú zastavané cestnou komunikáciou

2.2.3 Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Riziká zmeny vo využití územia:
- podľa ÚPN SÚ mesta Prievidza je predmetné územie určené predovšetkým na výrobu a zmiešané územie vrátane bývania

Stavebno-konštrukčné riziká:
- nie sú

Riziká z hľadiska hygienických, požiarnych a iných osobitných predpisov:
- hygienické ochranné pásma: nezistené
- bezpečnostné pásma chránené osobitnými predpismi: nezistené

Riziká vyplývajúce z právnych vzťahov:
- stavby nezapísané v KN: nie sú
- užívanie pozemkov a stavby: v súlade
- závady viaznuce na nehnuteľnosti: v KN nie sú evidované
- práva spojené s nehnuteľnosťou:
  Na CKN parc.7784/5, 7784/26, 7784/31, 7784/32, 7784/33, 7784/35, 7784/36, 8049/1 a 8083/12 (zápis GP č.52433927-D73/2020 - VZ 4224/2020), (pôvodná 'E' parc.č.1792/1,1772/1 v rozsahu GP č.237/2013) - vecné bremeno v zmysle zák.č. 66/2009 Z.z. o niektorých opatreniach pri majetkoprávnom usporiadaní pozemkov pod komunikáciou Sebedražská cesta - časť Vlčie Kúty - R 666/2013 - VZ 3678/2013, R 524/2020 - VZ 4224/2020

Znalec nezistil žiadne iné podstatné riziká spojené s užívaním predmetných nehnuteľností.

2.3 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.3.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.3.1.1 zastavané plochy

Pozemky sa nachádzajú v zastavanej časti okresného mesta Prievidza na ul.Ciglianska cesta - výrobná zóna. V danej lokalite je dobrá technická vybavenosť a dobré dopravné napojenie na mestskú hromadnú dopravu, ďalej autobus a železnicu. V meste Prievidza je vyhovujúca vyššia občianska vybavenosť. Pozemky sú rovina resp. mierny svah s možnosťou napojenia na rozvod vody, kanalizácie, zemného plynu a rozvod nn.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m²]
7784/26	zastavané plochy a nádvoria	669,00	1/1	669,00
7784/31	zastavané plochy a nádvoria	517,00	1/1	517,00
7784/32	zastavané plochy a nádvoria	1769,00	1/1	1769,00
7784/33	zastavané plochy a nádvoria	46,00	1/1	46,00
7784/35	zastavané plochy a nádvoria	218,00	1/1	218,00
7784/36	zastavané plochy a nádvoria	359,00	1/1	359,00
Spolu výmera				**3 578,00**

Obec: Prievidza

Východisková hodnota: VH_{MJ} = 9,96 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. priemyslové oblasti miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_V koeficient intenzity využitia	2. inžinierske stavby	0,70
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, úpravy pozemku)	2,60
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,00 * 0,70 * 1,00 * 1,10 * * 1,40 * 2,60 * 1,00	2,8028
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ}$ = VH_{MJ} * k_{PD} = = 9,96 €/m² * 2,8028	**27,92 €/m²**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č.7784/26	669,00 m² * 27,92 €/m² * 1/1	18 678,48
parcela č.7784/31	517,00 m² * 27,92 €/m² * 1/1	14 434,64
parcela č.7784/32	1 769,00 m² * 27,92 €/m² * 1/1	49 390,48
parcela č.7784/33	46,00 m² * 27,92 €/m² * 1/1	1 284,32
parcela č.7784/35	218,00 m² * 27,92 €/m² * 1/1	6 086,56
parcela č.7784/36	359,00 m² * 27,92 €/m² * 1/1	10 023,28
Spolu		**99 897,76**

2.3.1.2 zastavané plochy a ostatná plocha

Pozemky sa nachádzajú v zastavanej časti okresného mesta Prievidza na ul.Sebedražská cesta. V danej lokalite je dobrá technická vybavenosť a dobré dopravné napojenie na mestskú hromadnú dopravu, ďalej autobus a železnicu. V meste Prievidza je vyhovujúca vyššia občianska vybavenosť. Pozemky sú rovina resp. mierny svah s napojením na rozvod vody, zemného plynu a rozvod nn.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m²]
7784/5	zastavané plochy a nádvoria	2437,00	1/1	2437,00
8049/1	zastavané plochy a nádvoria	2034,00	1/1	2034,00
8083/12	ostatná plocha	12,00	1/1	12,00
Spolu výmera				**4 483,00**

Obec: Prievidza
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 9,96 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné zóny na predmestiach a priemyslové oblasti miest do 50 000 obyvateľov	0,95

k_V koeficient intenzity využitia	2. inžinierske stavby	0,70
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na tri druhy verejných sietí - miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, úpravy pozemku)	2,40
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 0,95 * 0,70 * 1,00 * 1,30 * * 1,20 * 2,40 * 1,00	2,4898
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ}$ = VH_{MJ} * k_{PD} = = 9,96 €/m² * 2,4898	**24,80 €/m²**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č.7784/5	2 437,00 m² * 24,80 €/m² * 1/1	60 437,60
parcela č.8049/1	2 034,00 m² * 24,80 €/m² * 1/1	50 443,20
parcela č.8083/12	12,00 m² * 24,80 €/m² * 1/1	297,60
Spolu		**111 178,40**

III. ZÁVER

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č.7784/26, 7784/31, 7784/32, 7784/33, 7784/35, 7784/36, 7784/5, 8049/1, 8083/12, k.ú. Prievidza.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov, o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 21.9.2020, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

3.1 REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
zastavaná plocha - parc.č.7784/26 (669 m²)	18 678,48
zastavaná plocha - parc.č.7784/31 (517 m²)	14 434,64
zastavaná plocha - parc.č.7784/32 (1 769 m²)	49 390,48
zastavaná plocha - parc.č.7784/33 (46 m²)	1 284,32
zastavaná plocha - parc.č.7784/35 (218 m²)	6 086,56
zastavaná plocha - parc.č.7784/36 (359 m²)	10 023,28
zastavaná plocha - parc.č.7784/5 (2 437 m²)	60 437,60
zastavaná plocha - parc.č.8049/1 (2 034 m²)	50 443,20
ostatná plocha - parc.č.8083/12 (12 m²)	297,60
Všeobecná hodnota celkom	**211 076,16**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**211 000,00**

Slovom: Dvestojedenásťtisic Eur

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

V Prievidzi dňa 29.9.2020

Ing. Adolf Daubner
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku č.20200474 zo dňa 27.7.2020
2. Čiastočné výpisy z listu vlastníctva č.1 zo dňa 21.9.2020 /z internetu/
3. Informatívne kópie z mapy zo dňa 28.9.2020 /z internetu/
4. Geometrický plán na odčlenenie a majetkoprávne vysporiadenie poz. p.č.7784/5,26,31,32,33,35,36,8049/1,8083/12; číslo plánu 52 433 927-D73/2020, úradne overený dňa 3.6.2020 pod č.558/20 /kópia/
5. Situácia širších vzťahov

ING. PAVOL JURKOVIČ **znalec v odbore stavebníctvo**

Číslo spr.: 2125/01 Odhad hodnoty nehnuteľností
Ev.č. znalca: 911 465 Odhad hodnoty stavebných prác

ZNALECKÝ POSUDOK

ČÍSLO ZNALECKÉHO POSUDKU: 026/ 2021

PREDMET POSUDKU

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov CKN, parcelné čísla 957/1, 2, 3, 1184/49, 2158/1, 12, 25, 2758/31, 2763/6, 2765/6, 2768/3, 2776, 2777, 3974/7, 5172/53, k. ú. Prievidza, podľa vyhlášky MS č.492/2004 Z.z. v pl. znení.

PRE ÚČEL

Prevod nehnuteľností

ZADÁVATEĽ

Mesto Prievidza
Mestský úrad
Námestie slobody 14
971 01 Prievidza

ČÍSLO SPISU/ OBJEDNÁVKY

026/ 2021

POČET STRÁN

24, z toho 16 príloh

POČET ODOVZDANÝCH VYHOTOVENÍ

3

Prievidza, 26. 02. 2021

Prievidza, M.Mišíka 36, mobil: 0908- 450651, email: jurkovic@realfin.info

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:
Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov parc. CKN č. 957/1,2,3, 1184/49, 2158/1, 12, 25, 2758/31, 2763/6, 2765/6, 2768/3, 2776, 2777, 3974/7, 5172/53, k. ú. Prievidza

2. Účel znaleckého posudku: prevod nehnuteľností

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 24.2.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 24.2.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku:
5.1 Dodané zadávateľom:
neboli

5.2 Získané znalcom:
Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1, k.ú. Prievidza z dňa 24.2.2021 vytvorené cez katastrálny portál
Kópie z katastrálnej mapy - ortofotomapy, k.ú. Prievidza, z dňa 24.2.2021

6. Použité právne predpisy a literatúra:
Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.
Zákon č.382/2004 o znalcoch a tlmočníkoch
Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch a tlmočníkoch
Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov
Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb.
Programové vybavenie HYPO

7. Definície posudzovaných veličín a použitých predpisov:
Definície pojmov
„Všeobecná hodnota majetku je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. "
Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia zodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia - konkurz, exekúcia, dražby a pod. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.
Všeobecná hodnota pozemkov
Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:
Metóda porovnávania
Kombinovaná metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
Metóda polohovej diferenciácie
Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:
Jednotková všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Metóda porovnávania pozemkov bola vylúčená, nakoľko neexistuje relevantný súbor pozemkov na porovnanie. Výnosovú metódu nemožno použiť, pretože daný pozemok nie je schopný dosahovať výnos.
Metóda polohovej diferenciácie:
Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky v zastavanom území obcí a stavebné pozemky mimo zastavaného územia obcí vychádza zo základného vzťahu:

VŠHPOZ = M. (VHMJ. kPD) [€],
kde:
M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VHMJ - jednotková východisková hodnota na 1 m^2
pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky časti E. 3. 1. príl. č. 3 Vyhlášky
kPD - koeficient polohovej diferenciácie
Koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu:
kPD = kS. kV. kD. kP. kI. kZ. kR
kde
kS - koeficient všeobecnej situácie
kV - koeficient intenzity využitia
kD - koeficient dopravných vzťahov
kP - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy
kI - koeficient druhu pozemku
kZ - koeficient povyšujúcich faktorov
kR - koeficient redukujúcich faktorov

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:
Nie sú.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:
Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.
Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:
Ako vhodná metóda bola použitá metóda polohovej diferenciácie z dôvodu nedostupnosti relevantných podkladov k porovnaniu, táto nehnuteľnosť neprináša výnos a je prioritne určená na rodinné bývanie.
Použitá je metóda polohovej diferenciácie - Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.
Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:
List vlastníctva č. 1, k.ú. Prievidza
A. Majetková podstata:
Pozemky CKN
parc.č. 957/1, zastavaná plocha o výmere 12125 m^2
parc.č. 957/2, zastavaná plocha o výmere 939 m^2
parc.č. 957/3, zastavaná plocha o výmere 203 m^2
parc.č. 1184/49, zastavaná plocha o výmere 103 m^2
parc.č. 2158/1, zastavaná plocha o výmere 3519 m^2
parc.č. 2158/12, zastavaná plocha o výmere 21 m^2
parc.č. 2158/25, zastavaná plocha o výmere 92 m^2
parc.č. 2758/31, zastavaná plocha o výmere 1151 m^2
parc.č. 2763/6, zastavaná plocha o výmere 25 m^2
parc.č. 2765/6, záhrada o výmere 163 m^2
parc.č. 2768/3, zastavaná plocha o výmere 131 m^2

parc.č. 2776, zastavaná plocha o výmere 847 m^2
parc.č. 2777, záhrada o výmere 404 m^2
parc.č. 3974/7, zastavaná plocha o výmere 64 m^2
parc.č. 5172/53, zastavaná plocha o výmere 375 m^2

(ostatné nehnuteľnosti vedené na LV nie sú predmetom ocenenia)

B. Vlastníci:
v podiele 1/1
Mesto Prievidza

C. Ťarchy:
na parc.č. 2158/15 vecné bremeno - uloženie NTL plynovodu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:
Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 24.2.2021

d) Technická a právna dokumentácia:
Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

e) Údaje katastra nehnuteľností:
Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené rozdiely neboli.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:
CKN č. 957/1,2,3, 1184/49, 2158/1, 12, 25, 2758/31, 2763/6, 2765/6, 2768/3, 2776, 2777, 3974/7, 5172/53, k. ú. Prievidza

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

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 zast. plochy, záhrady

POPIS

Jedná sa o pozemky v zastavanom území okresného mesta, v jeho centrálnej časti, vedené v KN prevažne ako zast. plocha. Pozemky sú rovinaté až mierne svahovité, zastavané cestným telesom na uliciach Bojnická cesta, ulica A.Hlinku, Hviezdoslavova ulica, Marianska ulica, tvoriace dôležité komunikačné spojky, v časti komunikácií aj s podzemnými inž. sieťami - voda, elektro, kanalizácia, plyn, dáta, ako aj verejné osvetlenie. Okolitá zástavba občianska a obytná. Pozemky väčšieho významu s daným využitím pre verejnosť a s vyššou bonitou. Lokalita s dobrou technickou vybavenosťou a dopravnou dostupnosťou, s predpokladom vyššieho záujmu o kúpu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m^2]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m^2]
957/1	zastavaná plocha a nádvorie	12125,00	1/1	12125,00
957/2	zastavaná plocha a nádvorie	939,00	1/1	939,00
957/3	zastavaná plocha a nádvorie	203,00	1/1	203,00

1184/49	zastavaná plocha a nádvorie	103,00	1/1	103,00
2158/1	zastavaná plocha a nádvorie	3519,00	1/1	3519,00
2158/12	zastavaná plocha a nádvorie	21,00	1/1	21,00
2158/15	zastavaná plocha a nádvorie	3727,00	1/1	3727,00
2758/31	zastavaná plocha a nádvorie	1151,00	1/1	1151,00
2763/6	zastavaná plocha a nádvorie	25,00	1/1	25,00
2765/6	záhrada	163,00	1/1	163,00
2768/3	zastavaná plocha a nádvorie	131,00	1/1	131,00
2776	zastavaná plocha a nádvorie	847,00	1/1	847,00
2777	záhrada	404,00	1/1	404,00
3974/7	zastavaná plocha a nádvorie	64,00	1/1	64,00
5172/53	zastavaná plocha a nádvorie	375,00	1/1	375,00
Spolu výmera				**23 797,00**

Obec: Prievidza
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 9,96 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov	1,15
k_V koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby	0,85
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,35
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu	2,80
k_R koeficient redukujúcich faktorov	3. rušivý hluk z cestnej dopravy v obytných oblastiach	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,15 * 0,85 * 1,00 * 1,35 * 1,20 * 2,80 * 0,80	3,5472
Jednotková vš. hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 9,96 €/m² * 3,5472	**35,33 €/m²**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 957/1	12 125,00 m² * 35,33 €/m² * 1/1	428 376,25
parcela č. 957/2	939,00 m² * 35,33 €/m² * 1/1	33 174,87

parcela č. 957/3	203,00 m^2 * 35,33 €/m^2 * 1/1	7 171,99
parcela č. 1184/49	103,00 m^2 * 35,33 €/m^2 * 1/1	3 638,99
parcela č. 2158/1	3 519,00 m^2 * 35,33 €/m^2 * 1/1	124 326,27
parcela č. 2158/12	21,00 m^2 * 35,33 €/m^2 * 1/1	741,93
parcela č. 2158/15	3 727,00 m^2 * 35,33 €/m^2 * 1/1	131 674,91
parcela č. 2758/31	1 151,00 m^2 * 35,33 €/m^2 * 1/1	40 664,83
parcela č. 2763/6	25,00 m^2 * 35,33 €/m^2 * 1/1	883,25
parcela č. 2765/6	163,00 m^2 * 35,33 €/m^2 * 1/1	5 758,79
parcela č. 2768/3	131,00 m^2 * 35,33 €/m^2 * 1/1	4 628,23
parcela č. 2776	847,00 m^2 * 35,33 €/m^2 * 1/1	29 924,51
parcela č. 2777	404,00 m^2 * 35,33 €/m^2 * 1/1	14 273,32
parcela č. 3974/7	64,00 m^2 * 35,33 €/m^2 * 1/1	2 261,12
parcela č. 5172/53	375,00 m^2 * 35,33 €/m^2 * 1/1	13 248,75
Spolu		**840 748,01**

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
zast. plochy, záhrady	957/1	12 125,00
zast. plochy, záhrady	957/2	939,00
zast. plochy, záhrady	957/3	203,00
zast. plochy, záhrady	1184/49	103,00
zast. plochy, záhrady	2158/1	3 519,00
zast. plochy, záhrady	2158/12	21,00
zast. plochy, záhrady	2158/15	3 727,00
zast. plochy, záhrady	2758/31	1 151,00
zast. plochy, záhrady	2763/6	25,00
zast. plochy, záhrady	2765/6	163,00
zast. plochy, záhrady	2768/3	131,00
zast. plochy, záhrady	2776	847,00
zast. plochy, záhrady	2777	404,00
zast. plochy, záhrady	3974/7	64,00
zast. plochy, záhrady	5172/53	375,00

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
zast. plochy, záhrady - parc. č. 957/1 (12 125 m^2)	428 376,25
zast. plochy, záhrady - parc. č. 957/2 (939 m^2)	33 174,87
zast. plochy, záhrady - parc. č. 957/3 (203 m^2)	7 171,99
zast. plochy, záhrady - parc. č. 1184/49 (103 m^2)	3 638,99

zast. plochy, záhrady - parc. č. 2158/1 (3 519 m^2)	124 326,27
zast. plochy, záhrady - parc. č. 2158/12 (21 m^2)	741,93
zast. plochy, záhrady - parc. č. 2158/15 (3 727 m^2)	131 674,91
zast. plochy, záhrady - parc. č. 2758/31 (1 151 m^2)	40 664,83
zast. plochy, záhrady - parc. č. 2763/6 (25 m^2)	883,25
zast. plochy, záhrady - parc. č. 2765/6 (163 m^2)	5 758,79
zast. plochy, záhrady - parc. č. 2768/3 (131 m^2)	4 628,23
zast. plochy, záhrady - parc. č. 2776 (847 m^2)	29 924,51
zast. plochy, záhrady - parc. č. 2777 (404 m^2)	14 273,32
zast. plochy, záhrady - parc. č. 3974/7 (64 m^2)	2 261,12
zast. plochy, záhrady - parc. č. 5172/53 (375 m^2)	13 248,75
Všeobecná hodnota celkom	**840 748,01**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**841 000,00**
Všeobecná hodnota slovom: Osemstoštyridsaťjedentisíc Eur	

V Prievidzi, 26.2.2021 **Ing. Pavol Jurkovič**

IV. PRÍLOHY

ING. PAVOL JURKOVIČ **znalec v odbore stavebníctvo**

Číslo spr.: 2125/01 Odhad hodnoty nehnuteľností
Ev.č. znalca: 911 465 Odhad hodnoty stavebných prác

ZNALECKÝ POSUDOK

ČÍSLO ZNALECKÉHO POSUDKU: 023/ 2021

PREDMET POSUDKU

Stanovenie všeobecnej hodnoty novovytvoreného pozemku CKN, parcelné číslo 3256/148, k. ú. Prievidza, podľa vyhlášky MS č.492/2004 Z.z. v pl. znení.

PRE ÚČEL

Prevod nehnuteľností

ZADÁVATEĽ

Mesto Prievidza
Mestský úrad
Námestie slobody 14
971 01 Prievidza

ČÍSLO SPISU/ OBJEDNÁVKY

023/ 2021

POČET STRÁN

16, z toho 9 príloh

POČET ODOVZDANÝCH VYHOTOVENÍ

3

Prievidza, 26. 02. 2021

Prievidza, M.Mišíka 36, mobil: 0908- 450651, email: jurkovic@realfin.info

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:
Stanoviť všeobecnú hodnotu novovytvoreného pozemku parc. CKN č. 3256/148, k. ú. Prievidza

2. Účel znaleckého posudku: prevod nehnuteľností

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 24.2.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 24.2.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku:
5.1 Dodané zadávateľom:
neoverený GP č.36/2021, Geoskteam PD

5.2 Získané znalcom:
Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1, k.ú. Prievidza z dňa 24.2.2021 vytvorené cez katastrálny portál
Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Prievidza, z dňa 24.2.2021
fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:
Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.
Zákon č.382/2004 o znalcoch a tlmočníkoch
Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch a tlmočníkoch
Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov
Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb.
Programové vybavenie HYPO

7. Definície posudzovaných veličín a použitých predpisov:
Definície pojmov
„Všeobecná hodnota majetku je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. "
Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia zodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia - konkurz, exekúcia, dražby a pod. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.
Všeobecná hodnota pozemkov
Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:
Metóda porovnávania
Kombinovaná metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
Metóda polohovej diferenciácie
Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:
Jednotková všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Metóda porovnávania pozemkov bola vylúčená, nakoľko neexistuje relevantný súbor pozemkov na porovnanie. Výnosovú metódu nemožno použiť, pretože daný pozemok nie je schopný dosahovať výnos.
Metóda polohovej diferenciácie:
Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky v zastavanom území obcí a stavebné pozemky mimo zastavaného územia obcí vychádza zo základného vzťahu:

VŠHPOZ = M. (VHMJ. kPD) [€],
kde:
M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VHMJ - jednotková východisková hodnota na 1 m^2
pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky časti E. 3. 1. príl. č. 3 Vyhlášky
kPD - koeficient polohovej diferenciácie
Koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu:
kPD = kS. kV. kD. kP. kI. kZ. kR
kde
kS - koeficient všeobecnej situácie
kV - koeficient intenzity využitia
kD - koeficient dopravných vzťahov
kP - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy
kI - koeficient druhu pozemku
kZ - koeficient povyšujúcich faktorov
kR - koeficient redukujúcich faktorov

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:
Nie sú.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:
Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.
Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:
Ako vhodná metóda bola použitá metóda polohovej diferenciácie z dôvodu nedostupnosti relevantných podkladov k porovnaniu, táto nehnuteľnosť neprináša výnos a je prioritne určená na rodinné bývanie.
Použitá je metóda polohovej diferenciácie - Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.
Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:
List vlastníctva č. 1, k.ú. Prievidza, LV s plombou
A. Majetková podstata:
Pozemky CKN
parc.č. 3256/8, zastavané plochy o výmere 3744 m^2
(ostatné nehnuteľnosti vedené na LV nie sú predmetom ocenenia)

B. Vlastníci:
v podiele 1/1
Mesto Prievidza

C. Ťarchy:
vecné bremeno - právo stavby schodiska na p.č. 3256/8, právo prístupu a užívania v rozsahu podľa GP

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 24.2.2021

d) Technická a právna dokumentácia:
Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom, predložený GP neoverený KN.

e) Údaje katastra nehnuteľností:
Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené rozdiely neboli.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:
CKN parc. č. 3256/148

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

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 zastavané plochy

POPIS

Jedná sa o pozemok v zastavanom území okresného mesta, v jeho centrálnej časti, vedený v KN ako zast. plocha. Pozemok 3256/8 je rovinatý až mierne svahovitý, nezastavaný, využívaný ako neriadené parkovisko, samotný novovytvorený pozemok 3256/148 je situovaný v bezprostrednej blízkosti budovy gymnázia. Okolitá zástavba prevažne občianska (areál gymnázia, býv. požiarna zbrojnica), v dosahu 3 min. pešo centrum mesta. Prístup ku kmeňovej parcele z komunikácie na ulici Matice Slovenskej, v blízkosti aj zastávka MHD. Lokalita s dobrou technickou vybavenosťou a dopravnou dostupnosťou, pozemok s čiastočným obmedzením - zasahujúce inž. siete (viď príloha), s predpokladom mierne vyššieho záujmu o kúpu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m^2]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m^2]
3256/148	zastavaná plocha a nádvorie	162,00	1/1	162,00

Obec: Prievidza
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 9,96 €/m^2

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00

k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,35
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť	1,25
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu	1,80
k_R koeficient redukujúcich faktorov	9. závady viaznuce na pozemku (siete, ochranné pásmo a pod.)	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,35 * 1,25 * 1,80 * 0,90	3,2805
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 9,96 €/m^2 * 3,2805	**32,67 €/m^2**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 3256/148	162,00 m^2 * 32,67 €/m^2 * 1/1	5 292,54
Spolu		**5 292,54**

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
zastavané plochy	3256/148	162,00

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
zastavané plochy - parc. č. 3256/148 (162 m^2)	5 292,54
Všeobecná hodnota celkom	**5 292,54**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**5 300,00**
Všeobecná hodnota slovom: Pättisíctristo Eur	

V Prievidzi, 26.2.2021 **Ing. Pavol Jurkovič**

IV. PRÍLOHY