

Znalec:

Ing. Eva Seifertová
Bernolákova 4, 915 01 Nové Mesto nad Váhom
evidenčné číslo : 913068
tel. : 0905403716, e-mail : eseifertova@gmail.com

Zadávateľ:

Stredná odborná škola obchodu a služieb, Piešťanská 2262/80, Nové Mesto nad Váhom

Číslo spisu (objednávky):

TEČ-A3 zo dňa 10. 06. 2021

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 223/2021

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty
budovy školy s. č. 428 na parc. č. 3667/3 k. ú. Nové Mesto nad Váhom

Počet listov (z toho príloh) : 11 (24)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 10. 06. 2021 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu budovy školy s. č. 428 s príslušenstvom a pozemkami parc. č. 3667/3, 3670/1, 3671 v k. ú. Nové Mesto nad Váhom, obec Nové Mesto nad Váhom, okres Nové Mesto nad Váhom.

2. Účel znaleckého posudku: stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 29.07.2021
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 29.07.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Potvrdenie o veku stavby s. č. 428 zo dňa 29.07.2021, vyhotovil Mesto Nové Mesto nad Váhom pod č. Výst.-191/2021-25146
- Projektová dokumentácia v rozsahu pôdorys

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3191 k. ú. Nové Mesto nad Váhom zo dňa 17. 05. 2021 vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemky k. ú. Nové Mesto nad Váhom zo dňa 17. 05. 2021 vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie skutkového stavu
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastrí 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 katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- 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.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- 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 neprímeranou pohádzkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrtrok 2021.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou 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).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: 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:
metóda polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * K_{PD} \quad [€],$$

kde: TH - technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
K_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:
metóda polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (V_{HMJ} * K_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
V_{HMJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
K_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na **liste vlastníctva č. 3191 k. ú. Nové Mesto nad Váhom**. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc. č. 3667/3 zastavané plochy a nádvorja o výmere 1388 m²

Stavby

č. s. 428 na parc. č. 3667/3 popis stavby stavba

B. Vlastníci:

B1 - Trenčiansky samosprávny kraj so sídlom v Trenčíne, K dolnej stanici 7282/20A, Trenčín, PSČ 911 01, IČO : 36126624

spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia :

Rozhodnutie o určení súp.čísla Výst.1058/06 zo dňa 10.2.2006 -VZ 761/06

Kúpna zmluva V 857/08 zo dňa 28.5.2008 -VZ 696/08

Dodatok č.1 k zriaďovacej listine č.7/2007/03886-29 -VZ 1195/08

Rozhodnutie o určení súp.čísla Výst.17/09 zo dňa 7.1.2009 -VZ 10/09

Rozhodnutie o určení súp.čísla Výst.1058/01/06 zo dňa 15.3.2006 -VZ 761/06 čd.379/64, (v PK vl.vlastník ČS-ŠTÁT (v správe Pol'nohosp.technickej školy NMnV),

Zák.NR SR č.446/2001 Z.z-námietka Ob.Úr.Trenčín čd.1168/61,(v PK vl.vlastník ČS-ŠTÁT (v správe Poľnohosp.technickej školy NMnV),
Zák.NR SR č.446/2001 Z.z-námietka Ob.Úr.Trenčín čd.1038/60, (v PK vl.vlastník ČS-ŠTÁT (v správe Poľnohosp.technickej školy NMnV),
Zák.NR SR č.446/2001 Z.z-námietka Ob.Úr.Trenčín čd. 959/32
Z 3484/07 - 1/2007/ROEP - VZ.46/08
Oznámenie o určení súpisného čísla Výst.-3371/2019-28238 zo dňa 19.08.2019, Z-2625/2019 - zm.č. 1678/19
B2 - Stredná odborná škola obchodu a služieb, Piešťanská 2262/80, Nové Mesto nad Váhom, IČO : 893111
spoluvlastnícky podiel /
Titul nadobudnutia :
Dodatok č.4 - TSK/2014/04778-6 zo dňa 7.7.2014 k zriad'ovacej listine č.T/2007/03886 -zm.č.258/15
Uznesenie Z TSK č. 140/2014 zo dňa 7.7.2014 - Z 439/15 -zm.č. 970/15

C. Ťarchy: Bez zápisu.

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámka : Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 28. 07. 2021 za účasti objednávateľa.
Zameranie vykonané dňa 28. 07. 2021.
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 28. 07. 2021.

d) Technická dokumentácia:

Skutkový stav bol zistený meraním.

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 neboli.

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

Stavby:

- budova školy s. č. 428 na parc. č. 3667/3 k. ú. Nové Mesto nad Váhom

Príslušenstvo:

- plot
- vonkajšie úpravy- vodovodná prípojka, elektroinštalačná prípojka, plynová prípojka, kanalizačná prípojka, vonkajšie schody

Pozemky:

- parc. č. 3667/3, 3670/1, 3671 k. ú. Nové Mesto nad Váhom

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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Prevádzková stavba s. č. 428 na parc. č. 3667/3 k. ú. Nové Mesto nad Váhom

POPIS STAVBY

Stavba - budova školy s. č. 428 sa nachádza v k. ú. Nové Mesto nad Váhom na parc. č. 3667/36 v časti zastavanej IBV a KBV, gymnáziom a v širšom centre mesta. Prístupná je z verejnej komunikácie.

Dispozičné riešenie

Stavba podľa potvrdenia Mesta Nové Mesto nad Váhom bola daná do užívania v roku 1923. V súčasnosti je budova prázdna, bola využívaná ako budova školy s ubytovaním. Je to samostatne stojaci podpivničený dvojpodlažný objekt s väzníkovou sedlovou strechou.

Zo západnej strany - z čela je hlavný vchod.

I. PP : skladové priestory, pivničné priestory, kotolňa

I. NP : vstupná hala s vrátnicou, kancelárie, skladové priestory, chodba, šatne, sociálne zariadenie, učebne.

II. NP : chodba so schodiskom, sociálne zariadenia, učebne, izby, laboratórium

Dispozičné riešenie je zrejme z priložených pôdorysov.

Technické riešenie

Základy sú železobetónové pásy s izoláciou, zvislé konštrukcie murované hr. do 50 cm. Deliace steny sú tehlové hr. 11,5cm. Stropy sú s rovným podhľadom - polospáľiteľné. Schody sú na železobetónovej doske s povrchom liate terazzo. Strecha je sedlová s valbami, krytina pálená ťažká. Klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, záveterné lišty a parapety.

Vonkajšie omietky sú brizolitové, vnútorné omietky štukové hladké v miestnostiach sociálnych zariadení, kde sú keramické obklady. Dvere vnútorné drevené zdvojené so zasklením. Vstupné dvere hliníkové s protipožiarnou vložkou. Okná sú plastové zdvojené. V izbách, učebniach a na chodbách je kramická dlažba a parkety. Podlahy v ostatných miestnostiach sú keramické dlažby. Rozvody ústredného vykurovania sú vedené v konštrukciách s vykurovacími telesami rebrovými. Je tu plynový kotol inštalovaný v I.PP. Elektroinštalácia je svetelná a motorická, bleskozvod z časti. Stúpacie aj ležaté rozvody vody z pozinkovaných rúr, z prevádzok a s hygienických zariadení sú napojené na kanalizáciu. V objekte je rozvod zemného plynu, rozvod verejného telefónu. Teplá voda je vyrobená v kotolni v I.PP. Odkanalizovanie je plastovými rúrami. V sociálnych zariadeniach sú splachovacie záchody s obkladmi, pisoáre obyčajné, umývadlá, sprchovacie boxy.

Technický stav

Stavba bola realizovaná podľa potvrdenia vydaného Mestom Nové Mesto nad Váhom v roku 1923. Technický stav stavby je dobrý. Údržba je na priemernej úrovni a budova nie je využívaná. Hlavné nosné konštrukcie, ktoré ovplyvňujú životnosť stavby sú v priemernom technickom stave.

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 [m ³]
Základy	
30*11*2,0+15*10*2,0	960,00
Vrchná stavba	
30*11*9,5+15*10*9,5	4 560,00
Zastrešenie	
11*3,8/2*30+10*3,80/2*15	912,00
Obstavaný priestor stavby celkom	6 432,00

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	30*11+15*10	480	Repr. 3,80		3,8
Nadzemné	2	30*11+15*10	480	Repr. 3,80		3,8

Priemerná zastavaná plocha:

$$(480 + 480) / 2 = 480,00 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(480 * 3,8 + 480 * 3,8) / (480 + 480) = 3,80 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 480) = 0,9700$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,8) = 0,8526$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	6,61
2	Zvislé konštrukcie	19,00	1,30	24,70	23,33
3	Stropy	11,00	1,00	11,00	10,39
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	5,67
5	Krytina strechy	2,00	1,30	2,60	2,46
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,94
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	6,61
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,83
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	1,89
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,83
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	2,83
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	4,72
14	Povrchy podláh	2,00	1,00	2,00	1,89
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	3,78
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	4,72
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,94
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,89
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,89
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,94
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,89
22	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,89
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	2,83
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,10	6,60	6,23
	Spolu	100,00		105,90	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 105,90 / 100 = 1,0590$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,558$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,02$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 78,84 \text{ €/m}^3 * 2,558 * 1,0590 * 0,9700 * 0,8526 * 0,939 * 1,02$$

$$VH = 169,1710 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prevádzková stavba s. č. 428 na parc. č. 3667/3 k. ú. Nové Mesto nad Váhom	1923	98	22	120	81,67	18,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$169,1710 \text{ €/m}^3 * 6432,00 \text{ m}^3$	1 088 107,87
Technická hodnota	$18,33 \% \text{ z } 1\,088\,107,87 \text{ €}$	199 450,17

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Plot areálu**

Plot, vybudovaný v roku 1930.

Základy betónové, podmurovka betónová.

Výmera 60m vo výške do 170 cm.

Plot tvorí drevená výplň.

Súčasťou plotu sú plotové vráta kovové 1 ks a plotové vrátka kovové 1 ks.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	60,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	60,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v ocel. rámoch	102,00m ²	425	14,11 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu:

60 m

Pohľadová plocha výplne:

$60 * 1,7 = 102,00 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 2,558$

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 [%]
Plot areálu	1930	91	9	100	91,00	9,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(60,00\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 102,00\text{m}^2 * 14,11 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,558 * 1,02$	13 192,59
Technická hodnota	9,00 % z 13 192,59 €	1 187,33

2.2.2 Elektroinštalčná prípojka

Elektroinštalčná prípojka, vzdušná vybudovaná v r. 1930, výmera 12 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.c) káblová prípojka vzdušná Al 4*10 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $270/30,1260 = 8,96 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,38 €/bm
Počet merných jednotiek: 12 bm
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
Koefficient 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 [%]
Elektroinštalčná prípojka	1930	91	9	100	91,00	9,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * (8,96 \text{ €/bm} + 0 * 5,38 \text{ €/bm}) * 2,558 * 1,02$	280,54
Technická hodnota	9,00 % z 280,54 €	25,25

2.2.3 Plynová prípojka

Plynová prípojka, vybudovaná v r. 1960, výmera 9,5 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
Kód KS: 2221 Miestne plynovody
Kód KSZ: 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: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 9,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,558$
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 [%]
Plynová prípojka	1960	61	9	70	87,14	12,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9,5 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,558 * 1,02$	349,74
Technická hodnota	$12,86 \% \text{ z } 349,74 \text{ €}$	44,98

2.2.4 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka, vybudovaná v r. 1930, výmera 7 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.2. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie betónové
Položka: 2.2.a) Prípojka kanalizácie DN 200 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $2140/30,1260 = 71,03 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 7 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,558$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1930	91	9	100	91,00	9,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7 \text{ bm} * 71,03 \text{ €/bm} * 2,558 * 1,02$	1 297,30
Technická hodnota	$9,00 \% \text{ z } 1\,297,30 \text{ €}$	116,76

2.2.5 Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka, vybudovaná v r. 1930, výmera 7,5 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 7,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,558$
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 [%]
Vodovodná prípojka	1930	91	9	100	91,00	9,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7,5 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,558 * 1,02$	811,91
Technická hodnota	$9,00 \% \text{ z } 811,91 \text{ €}$	73,07

2.2.6 Vonkajšie schody

Vonkajšie schody, vybudované v r. 1930, výmera 20 m/st..

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:	$215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm}$ stupňa
Počet merných jednotiek:	$8 * 2,5 = 20 \text{ bm}$ stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{cu} = 2,558$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody	1930	91	9	100	91,00	9,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	20 bm stupňa * $7,14 \text{ €/bm}$ stupňa * $2,558 * 1,02$	372,59
Technická hodnota	$9,00 \%$ z 372,59 €	33,53

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Prevádzková stavba s. č. 428 na parc. č. 3667/3 k. ú. Nové Mesto nad Váhom	1 088 107,87	199 450,17
Plot areálu	13 192,59	1 187,33
Elektroinštalčná prípojka	280,54	25,25
Plynová prípojka	349,74	44,98
Kanalizačná prípojka	1 297,30	116,76
Vodovodná prípojka	811,91	73,07
Vonkajšie schody	372,59	33,53
Celkom:	1 104 412,54	200 931,09

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**3.1 STAVBY****3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY****a) Analýza polohy nehnuteľnosti :**

Hodnotená nehnuteľnosť sa nachádza v zóne individuálnej a hromadnej bytovej výstavby zastavaného územia okresného mesta Nové Mesto nad Váhom, v mestskej časti v blízkosti centra k. ú. Nové Mesto nad Váhom. Oproti je situované gymnázium, základná škola, bilinguálne gymnázium, nová štvrť. Budova má podzemné podlažie a má dve nadzemné podlažia. Nehnuteľnosť leží v širšom centre okresného mesta Nové Mesto nad Váhom a dopravné spojenie s ostatnými časťami mesta je mestskou autobusovou dopravou.

V okolí budovy je kompletná občianska vybavenosť, v blízkosti sú gymnázium, bilinguálne gymnázium, umelecká škola, nemocnica s poliklinikou, dom kultúry, obchody, obchodné domy, hotely, banky a občianska vybavenosť (úradu) okresného mesta. Lokalita sa zaraďuje do širšieho centra mesta.

Mesto Nové mesto nad Váhom je okresným mestom, čomu zodpovedá aj jeho technická a občianska vybavenosť. V centre mesta sa nachádzajú obvodné a mestský úrad, autobusová a železničná stanica. V mieste sú vybudované všetky inžinierske siete a rozvody, na ktoré je nehnuteľnosť prípojkami napojená. Nezamestnanosť v danej lokalite sa pohybuje na úrovni okresného štandardu. V lokalite je menší záujem o kúpu nehnuteľností. Vo vzdialenosti 1km sa nachádzajú parkové lesy, štadión.

Orientácia obytných miestností je prevažne v smere juhovýchod, západ.

b) Analýza využitia nehnuteľností :

Hodnotená nehnuteľnosť je vhodná na prevádzku školiaceho a ubytovacieho zariadenia. Iné využitie sa nedá predpokladať. Budova je v liste vlastníctva vedená ako administratívna budova.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností :

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,525

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,525 + 1,050)	1,575
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,050
III. trieda	Priemerný koeficient	0,525
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,289
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,525 - 0,473)	0,053

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{pDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{pDI} * v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,525	13	6,83
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,050	30	31,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,050	8	8,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	1,050	7	7,35
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	1,050	6	6,30
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	1,050	10	10,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,050	9	9,45
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby vysoká hustota obyvateľstva	III.	0,525	6	3,15
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JJZ - J - JJV	I.	1,575	5	7,88
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,575	6	9,45
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,050	7	7,35
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,050	7	7,35
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	II.	1,050	10	10,50

	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,525	8	4,20
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,050	9	9,45
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,525	8	4,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,289	7	2,02
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,525	4	2,10
19	Názor znalca dobrá nehnuteľnosť	II.	1,050	20	21,00
	Spolu			180	168,97

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 168,97 / 180$	0,939
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 200\ 931,09 \text{ €} * 0,939$	188 674,29 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Nové Mesto nad Váhom

POPIS

Pozemok sa nachádza v zastavanej časti mesta, v rovinnom teréne, prístupný po spevnenej komunikácii. Je napojený na všetky inžinierske siete. Mesto Nové Mesto nad Váhom, ktoré je zároveň okresným mestom má do 21.000 obyvateľov.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3667/3	zastavaná plocha a nádvorie	1388,00	1/1	1388,00
3671	ostatná plocha	783,00	1/1	783,00
3670/1	zastavaná plocha a nádvorie	1617,00	1/1	1617,00
Spolu výmera				3 788,00

Obec:
Východisková hodnota:

Nové Mesto nad Váhom
 $VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

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	1,30

k_v koeficient intenzity využitia	turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov 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	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	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	3,00
k_R koeficient redukovajúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,10 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	8,3655
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMj} = V_{HMj} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 8,3655$	83,32 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 3667/3	$1\ 388,00 \text{ m}^2 * 83,32 \text{ €/m}^2 * 1/1$	115 648,16
parcelsa č. 3671	$783,00 \text{ m}^2 * 83,32 \text{ €/m}^2 * 1/1$	65 239,56
parcelsa č. 3670/1	$1\ 617,00 \text{ m}^2 * 83,32 \text{ €/m}^2 * 1/1$	134 728,44
Spolu		315 616,16

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Prevádzková stavba s. č. 428 na parc. č. 3667/3 k. ú. Nové Mesto nad Váhom	187 283,71
Plot areálu	1 114,90
Elektroinštalčná prípojka	23,71
Plynová prípojka	42,24
Kanalizačná prípojka	109,64
Vodovodná prípojka	68,61
Vonkajšie schody	31,48
Spolu stavby	188 674,29
Pozemky	
Nové Mesto nad Váhom - parc. č. 3667/3 (1 388 m ²)	115 648,16
Nové Mesto nad Váhom - parc. č. 3671 (783 m ²)	65 239,56
Nové Mesto nad Váhom - parc. č. 3670/1 (1 617 m ²)	134 728,44
Spolu pozemky (3 788,00 m²)	315 616,16
Všeobecná hodnota celkom	504 290,45
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	504 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťstoštyritisíc Eur	

V Novom Meste nad Váhom, dňa 29.07.2021



Ing. Seifertová Eva

IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 10. 06. 2021
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3191 k. ú. Nové Mesto nad Váhom zo dňa 17. 05. 2021 vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemky k. ú. Nové Mesto nad Váhom zo dňa 17. 05. 2021 vytvorená cez katastrálny portál
- Potvrdenie o veku stavby s. č. 428 zo dňa 29.07.2021, vyhotovil Mesto Nové Mesto nad Váhom pod č. Výst.-191/2021-25146
- Projektová dokumentácia v rozsahu pôdorys