

Meno, adresa znalca:

Ing. Štefan Pastierovič, Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica
Č.tel.: 0908 773 888, 0903 340 292, 048/4145212

Zadávatel:

Slovenská agentúra životného prostredia, Tajovského 28, 975 90 Banská Bystrica

Číslo spisu /objednávky/:

Zmluva o dielo č. ÚSTREDIE/2011/140 zo dňa 12.12.2011

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 124/2011

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty administratívnej budovy č.súp. 1047 na parc.č. 4153 v k.ú. Trnava, obec Trnava, okres Trnava, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 4153 a 4154.

Účel znaleckého posudku: Podklad pre prevod nehnuteľnosti.

Počet strán posudku /z toho príloh/: 28 /z toho 14 strán príloh/

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Banskej Bystrici dňa 23.12.2011

I. ÚVOD POSUDKU

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty administratívnej budovy č.súp. 1047 na parc.č. 4153 v k.ú. Trnava, obec Trnava, okres Trnava, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 4153 a 4154.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre prevod nehnuteľnosti.

1.3 Dátum vyžiadania posudku: 30.11.2011

1.4 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 12.12.2011

1.5 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 23.12.2011

1.6 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.6.1 Dodané zadávateľom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5382, k.ú. Trnava - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 11.12.2011
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Trnava - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 11.12.2011.
- Kolaudačné rozhodnutie č. G 99/00328/ŽP-SP/Si vydané Okresným úradom v Trnave, odborom životného prostredia zo dňa 02.03.1999 - kópia.
- Listina č. ÚSVV 28/00 Kr o určení súpisného čísla vydaná Mestom Trnava zo dňa 07.02.2000 - kópia.
- Čiastočná technická dokumentácia stavby.

1.6.2 Obstarané znalcom :

- Miestna obhliadka a kontrolné zameranie skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti.
- Indexy cenového vývoja vydané Štatistickým úradom SR.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 9.50 od firmy Kros s.r.o. Žilina.

1.7 Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov.

1.8 Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon NR SR 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 NR SR č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.
- STN 7340 55 - Výpočet obstarávaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Cenové správy pre stavebníctvo vydávané spoločnosťou ODIS s.r.o. Žilina.

1.9 Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a/ Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie, ktorá je v tomto prípade najobjektívnejšia. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike ÚSI Žilina, r. 2001 a prepočítaných na menu EURO. Technická hodnota je upravená o vplyvy, pôsobiace na hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase. Pre použitie porovnávacej metódy neboli v hodnotenej lokalite dostupné objektívne podklady o porovnateľných prevodoch, kombinovaná metóda nebola použitá vzhľadom k tomu, že budova nie je schopná dosahovať primerané výnosy z nájmov.

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č.5382, k.ú. Trnava

A. Majetková podstata:

Pozemky

parc.č. 4153, zastavané plochy a nádvoria o výmere 200 m²

parc.č. 4154, zastavané plochy a nádvoria o výmere 319 m²

Stavby

administratívna budova č.súp. 1047 na parc.č. 4153

B. Vlastníci:

SR - Slovenská agentúra životného prostredia Banská Bystrica - Centrum environmentálneho hodnotenia a označovania výrobkov a technológií Trnava, Podjavorinskej 36, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

Bez zápisu.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná za účasti zástupcu vlastníka nehnuteľnosti dňa 12.12.2011. Kontrolné zameranie nehnuteľnosti a fotodokumentácia boli vykonané dňa 12.12.2011.

d/ Technická dokumentácia :

Predložená čiastočná technická dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so skutkovým stavom, s ktorým je v súlade. Doplňujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení kontrolným zameraním stavby. vek stavby bol stanovený podľa predloženého kolaudačného rozhodnutia.

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom, hodnotená stavba a pozemky sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 5382 vedenom Správou katastra Trnava pre k.ú. Trnava, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

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

Pozemky

- parc.č. 4153, zastavané plochy a nádvoria o výmere 200 m²
- parc.č. 4154, zastavané plochy a nádvoria o výmere 319 m²

Stavby

- administratívna budova č.súp. 1047 na parc.č. 4153
- plot bočný záhradný na parc.č. 4154

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

Nie sú žiadne. Prípojky inžinierskych sietí vchádzajú do budovy stojacej na hranici uličnej komunikácie priamo z verejných uličných rozvodov, preto ich v posudku nehodnotím.

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY**2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)****2.1.1 Administratívna budova č.súp. 1047****POPIS STAVBY**

Hodnotená nehnuteľnosť budova č.súp. 1047 na parc.č. 4153 v k.ú. Trnava je murovaná stavba nachádzajúca sa v krajskom meste Trnava, v radovej uličnej zástavbe na Pažitnej ulici. V zmysle zápisu na liste vlastníctva a posledného využívania priestorov budovy zaradujem objekt do KS 1220, JKSO 801 61, t.j. ako budovu pre riadenie, správu a administratívu. Rozsahom ide o trojpodlažný objekt, z toho je jedno podzemné a dve nadzemné podlažia.

Dispozičné riešenie je zrejmé z technickej dokumentácie, pôdorysy podlaží sú priložené v prílohách znaleckého posudku.

Konštrukčne ide o murovanú stavbu, podzemné podlažie je osadené v priemernej hĺbke nad 2,00 m so zvislou izoláciou, základy sú betónové pásové. Nosné aj deliace zvislé konštrukcie sú murované, obvodový plášť v hrúbke 45 cm, stropy sú nad podzemným podlažím z PZD železobetónových prefabrikovaných dosiek, nad nadzemnými podlažiami z keramických vložiek a nosníkov. Strešnú konštrukciu tvorí z väčšej časti budovy plochá jednoplášťová strecha so živičnou krytinou, uličná strana je šikmá so sedlovým spádom a škridlovou pálenou krytinou, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, z uličnej strany má strecha dva strešné vikiere. Okná sú drevené dvojité s doskovým ostením a so zvislými textilnými žalúziami, dvere drevené rámové s výplňou alebo obyčajné plné hladké, garážové vráta drevené otváracie. Podlahy sú väčšinou z keramických dlažieb, schodiská majú povrchy s cementového poteru, vonkajšie omietky na uličnej a zadnej strane sú brizolitové, na jednej bočnej strane vápennocementové hladké, druhá bočná strana je spojená so susediacim objektom. Vykurovanie je lokálne, zdrojom sú elektrické konvektory, na ohrev TÚV slúžia malé prietokové ohrievače. Elektroinštalácia je svetelná, v suteréne aj motorická, s poistkovými automatmi, objekt je napojený na elektrickú energiu, vodu, kanalizáciu aj prípojku zemného plynu z verejných sietí, plynové spotrebiče v budove nie sú inštalované, hygienické zariadenia sú v štandardnom vyhotovení, t.j. umývadlá, splachovacie záchody a pisoáre, nerezové pákové batérie, keramické obklady stien a podláh, na poschodí sú v kúpeľniach aj smaltované vane, budova má zabezpečovacie zariadenie.

Objekt sa v súčasnom období nevyužíva /cca od 09/2011/, bol skolaudovaný v roku 1999, pre výpočet opotrebenia lineárnou metódou stanovujem životnosť nehnuteľnosti vzhľadom na jej konštrukčné vyhotovenie, technický stav a vykonávanú údržbu na 70 rokov.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Oz: 14,90*13,40*0,30	59,90
Os: (14,70*8,40-4,50*1,00)*2,60	309,35
Ov: 14,90*13,40*2,88+14,90*13,40*2,79-4,80*13,40*2,79/2	1 042,35
Ot: 10,10*13,40*0,40	54,14
Od /strešné vikiere/ : 2*3,00*1,70*2,60/2	13,26
Obstavaný priestor stavby celkom	1 479,00

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Zatriedenie stavby:**

JKSO:	budovy administratívne (správne)
KS:	1220 Budovy pre administratívu
Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 2\,802 / 30,1260 = 93,01 \text{ EUR/m}^3$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr. Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	14,70*8,40-4,50*1,00	118,98	Repr. 2,60	2,6
Nadzemné	1	14,90*13,40	199,66	Repr. 2,88	2,88
Nadzemné	2	13,60*13,40	182,24	Repr. 2,79	2,79

Priemerná zastavaná plocha:

$$(118,98 + 199,66 + 182,24) / 3 = 166,96 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(118,98 * 2,6 + 199,66 * 2,88 + 182,24 * 2,79) / (118,98 + 199,66 + 182,24) = 2,78 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 166,96) = 1,0637$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,78) = 1,0554$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	8,92
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	19,00
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	10,03
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,80
5	Krytina strechy	2,00	0,90	1,80	2,01
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,11
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,80
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,34
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,23
10	Schody	3,00	0,70	2,10	2,34
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,34
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,80	4,00	4,46
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,34
15	Vykurovanie	4,00	0,50	2,00	2,23
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,69
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,34
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,34
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,11
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,40	0,80	0,89
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00

23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,34
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,50	3,00	3,34
Spolu		100,00		89,70	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 89,70 / 100 = 0,8970$$

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,194$$

Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 93,01 \text{ EUR}/\text{m}^3 * 2,194 * 0,8970 * 1,0637 * 1,0554 * 0,939 * 1,05$$

$$VH = 202,6049 \text{ EUR}/\text{m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Administratívna budova č.súp. 1047	1999	12	58	70	17,14	82,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	202,6049 EUR/m ³ * 1479,00 m ³	299 652,65
Technická hodnota	82,86 % z 299 652,65 EUR	248 292,19

2.2 PLOTY

2.2.1 Plot bočný záhradný

Z oplotenia záhrady beriem do úvahy jednu bočnú stranu a vychádzam z predpokladu, že druhá bočná strana a zadný plot patria susediacim nehnuteľnostiam, záhradný plot je vyhotovený zo strojového pletiva na ocelových stĺpikoch.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov ocelových, betónových alebo drevených	23,50m	170	5,64 EUR/m
	Spolu:			5,64 EUR/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	42,30m ²	380	12,61 EUR/m

Dĺžka plotu:

$$23,50 \text{ m}$$

Pohľadová plocha výplne:

$$23,50 * 1,80 = 42,30 \text{ m}^2$$

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,194$$

Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot bočný záhradný	1999	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$(23,50\text{m} * 5,64 \text{ EUR/m} + 42,30\text{m}^2 * 12,61 \text{ EUR/m}^2) * 2,194 * 1,05$	1 534,13
Technická hodnota	76,00 % z 1 534,13 EUR	1 165,94

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [EUR]	Technická hodnota [EUR]
Administratívna budova č.súp. 1047	299 652,65	248 292,19
Plot bočný záhradný	1 534,13	1 165,94
Celkom:	301 186,78	249 458,13

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a/ Analýza polohy nehnuteľností:**

Hodnotený objekt sa nachádza v uličnej radovej zástavbe krajského mesta Trnava, na Pažitnej ulici, t.j. v severnej okrajovej časti mesta. Ide o lokalitu prevažne s individuálnou bytovou výstavbou, v blízkosti sa nachádzajú najmä rodinné domy. Hodnotená stavba je napojená na základné inžinierske siete vrátane zemného plynu, je prístupná po uličnej cestnej komunikácii Pažitnej ulice, životné prostredie je v danom mieste bez zjavného poškodenia, s bežnou prašnosťou a hlučnosťou od uličnej cestnej premávky, mestská hromadná doprava je autobusová. Na trhu s obdobnými nehnuteľnosťami v danom mieste a čase je dopyt a ponuka v rovnováhe, možnosti zamestnanosti obyvateľstva sú primerané krajskému mestu, v súčasnom období s nezamestnanosťou do 10%. Vzhľadom na pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 0,40.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť má v liste vlastníctva určený druh stavby ako budova administratívna, v súčasnom období sa nevyužíva. Možné budúce využívanie je na administratívne, prípadne obchodné účely, alebo pre služby obyvateľstvu, po rekonštrukcii a zmene účelu stavby je možné budovu využívať aj na bývanie.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné riziká spojené s ďalším využívaním nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 STAVBY**

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:

0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,400	13	5,2000
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,400	30	12,0000
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,800	8	6,4000
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,200	7	8,4000
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,4000
6	Typ nehnuteľnosti nevhodný - dom v radovej uličnej zástavbe, s dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením. Obchodný a prevádzkový objekt s nevhodným dispozičným riešením pre daný účel využitia.	IV.	0,220	10	2,2000
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,800	9	7,2000
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,800	6	4,8000
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,400	5	2,0000
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,2000
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,800	7	5,6000
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,800	7	5,6000
13	Obč. vybav. (úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra) krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,200	10	12,0000
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby žiadne prírodné útvar v bezprostrednom okolí	V.	0,040	8	0,3200
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	9	7,2000
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,400	8	3,2000

17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,040	7	0,2800
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,040	4	0,1600
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,400	20	8,0000
	Spolu			180	100,16

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 100,16 / 180$	0,556
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 249\,458,13 \text{ EUR} * 0,556$	138 698,72 EUR

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Pozemky

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
4153	zastavaná plocha a nádvorie	200	200,00	1/1	200,00 m ²
4154	zastavaná plocha a nádvorie	319	319,00	1/1	319,00 m ²
Spolu výmera					519,00 m²

Obec: Trnava
 Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 26,56 \text{ EUR/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S 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	1,20
k_V koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
---	-------------------	------

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	2,0160
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ EUR/m}^2 * 2,0160$	53,54 EUR/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 519,00 \text{ m}^2 * 53,54 \text{ EUR/m}^2$	27 787,26 EUR

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
parcelsa č. 4153	10 708,00
parcelsa č. 4154	17 079,26
Spolu	27 787,26

VŠEOBECNÁ HODNOTA**REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY**

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty administratívnej budovy č.súp. 1047 na parc.č. 4153 v k.ú. Trnava, obec Trnava, okres Trnava, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 4153 a 4154.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Administratívna budova č.súp. 1047	801 61	1479,00	199,66	1+2

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	4153	200,00
Pozemky	4154	319,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie, ktorá je v tomto prípade najobjektívnejšia. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike ÚSI Žilina, r. 2001 a prepočítaných na menu EURO. Technická hodnota je upravená o vplyvy, pôsobiace na hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase. Pre použitie porovnávejacej metódy neboli v hodnotenej lokalite dostupné objektívne podklady o porovnateľných prevodoch, kombinovaná metóda nebola použitá vzhľadom k tomu, že budova nie je schopná dosahovať primerané výnosy z nájmov.

Rekapitulácia :

Stavby:
 Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou : 138 698,72 EUR
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

Pozemky:
 Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie : 27 787,26 EUR
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
Stavby	
Administratívna budova č.súp. 1047	138 050,46
Plot bočný záhradný	648,26
Spolu stavby	138 698,72

Pozemky	
Pozemky - parc. č. 4153 (200 m ²)	10 708,00
Pozemky - parc. č. 4154 (319 m ²)	17 079,26
Spolu pozemky (519,00 m²)	27 787,26
Spolu VŠH	166 485,98
Zaokrúhlená VŠH spolu	166 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **166 000,00 EUR**

Slovom: **Jedenstošestdesiatšesťtisíc EUR**

V Banskej Bystrici dňa 23.12.2011



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Pastierovič".

Ing. Štefan Pastierovič

IV. PRÍLOHY

- 4.1 Výpis z listu vlastníctva
- 4.2 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.3 Situácia širších vzťahov
- 4.4 Kolaudačné rozhodnutie
- 4.5 Technická dokumentácia
- 4.6 Fotodokumentácia

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Trnava

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: TRNAVA

Dátum vyhotovenia 27.11.2011

Katastrálne územie: Trnava

Čas vyhotovenia: 16:45:19

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5382

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.
4153	200	Zastavané plochy a nádvorí	16		1	
4154	319	Zastavané plochy a nádvorí	18		1	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená 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
1047	4153	15	admin.budova		1

Legenda:

Druh stavby:

15 - Administratívna budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 SR-SLOVENSKÁ AGENTÚRA ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA BANSKÁ
BYSTRICA- Centrum environmen.hodnotenia a označovania výrobkov
a technológií Trnava 1 / 3

IČO:

Titul nadobudnutia

V 1460/98- Zámenná zmluva zo dňa 19.5.1998

Titul nadobudnutia

Na budovu na p.č.4153- ÚSVV 28/00 Kr- Listina o určení s.č. zo dňa 7.2.2000

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

2 SR- SLOVENSKA AGENTURA ZIVOTNETHO PROSTREDIA BANSKA
BYSTRICA, CENTRUM ENVIRONMEN.HODNOTENIA A
OZNACOV.VYROBKOV A TECHNOLOGII TRNAVA, PODJAVORINSKEJ
36 2 / 3

IČO:

Titul nadobudnutia

V 3042/97- KUPNA ZMLUVA ZO DNA 16.12.1997

Titul nadobudnutia

Na budovu na p.č.4153- ÚSVV 28/00 Kr- Listina o určení s.č. zo dňa 7.2.2000

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje:

Na parcelu 4154: Pôd.A 98/04147 rozhodnutie-trvalé odňatie zo dňa 3.3.1998.

Poznámka:

Bez zápisu.

Informatívny výpis z katastrálneho portálu
Katastrálneho úradu v Bratislave

Obec: Trnava
Katastrálne územie: Trnava

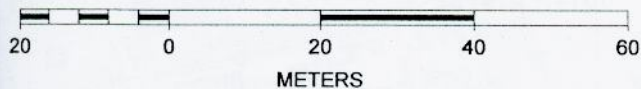
GKÚ Bratislava
Informatívna kópia z mapy
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Trnava
Obec: TRNAVA
Katastrálne územie: Trnava

27. novembra 2011 16:43



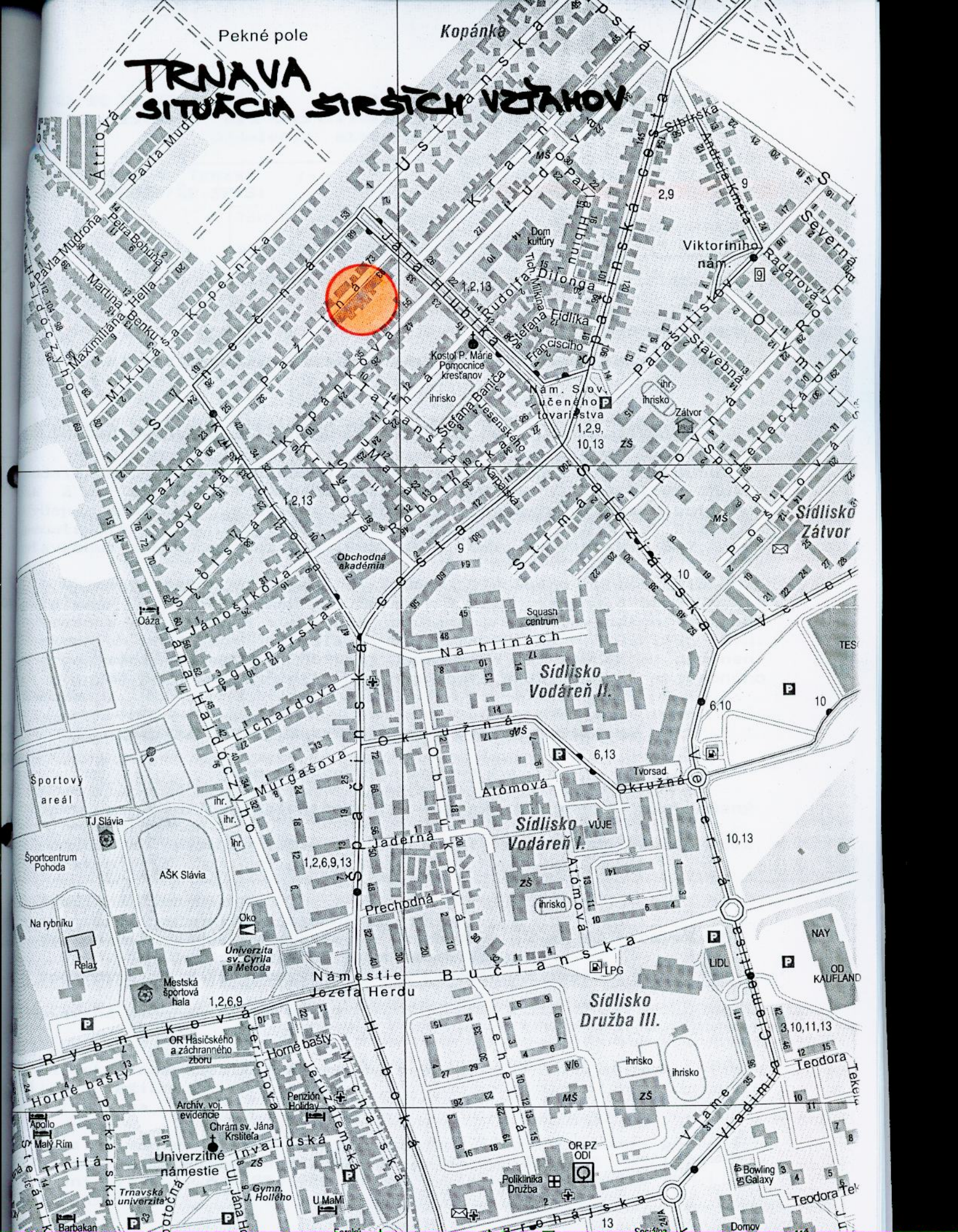
SCALE 1 : 1 000



Pekné pole

Kopánka

TRNAVA SITUÁCIA SIRŠÍCH VEĽÁKOV



OKRESNÝ ÚRAD V TRNAVE
Odbor životného prostredia
 Oddelenie stavebného poriadku

Jána Bottu 4, Trnava *29.3.99* č.t. : 0805/5521 598 kl. 302
 č. G 99/00328/ŽP-SP/Si *Priglasenie* v Trnave dňa **2.3.1999**

Toto rozhodnutie nadobudie
 právoplatnosť dňa: *29.3.1999*
 V Trnave dňa: *4.2.2000*
M. J. J. J.
 vedúci oddelenia

SLOVENSKÁ AGENTÚRA ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA TRNAVA	
Došlo: 12-03-1999	Registr. značka
Podacie číslo: <i>259</i>	Skart. znak a lehota
Prílohy:	Výskus <i>24</i>



KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Slovenská agentúra životného prostredia, Pažitná 84, Trnava

podala dňa 01.06.1998 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na a na stavbu : " Administratívna budova ", pre ktorú bolo vydané dodatočné stavebné povolenie Obvodným úradom životného prostredia v Trnave, oddelením územného rozvoja a štátnej stavebnej správy zo dňa 2.2.1995 pod č. :OdV. 8199/94/Hol-507.

Okresný úrad v Trnave - odbor životného prostredia ako príslušný stavebný úrad v zmysle § 117 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku /stavebný zákon/ v znení neskorších predpisov a podľa § 5 zákona NR SR č. 222/1996 Z.z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov, posúdil návrh a podľa § 82 ods. 1 stavebného zákona

povoľuje užívanie stavby

" Administratívna budova "

Objekt prízemný, podpivničený s obytným podkrovím, zastrešený sedlovou strechou.

+ rozvody a prípojky inžinierskych sietí : vodovod, kanalizácia, elektro , ÚK

Dispozičné členenie :

- suterén : schodisko, zasadačka, sklad
- prízemie : vstup, zádverie, 4 x chodba, 2 x WC + umyváreň, 2 x schodisko, 6 x kancelária,
- podkrovie: 2 x WC + umyváreň, 6 x kancelária, hala

Zastavaná plocha : 200.00 m²

na parc.č. : 4153
 v katastrálnom území: Trnava
 ulica : Pažitná
 obec: Trnava

Pre užívanie stavby tunajší stavebný úrad stanovuje podľa § 82 odst. 2 stavebného zákona a § 43 vyhlášky č. 85/1976 Zb. v znení vyhlášky č. 155/1980 Zb. a vyhlášky č. 378/1992 Zb. tieto podmienky:

Užívateľ zabezpečí pravidelnú údržbu objektu a revízie zariadenia.

Nepodstatné zmeny skutočného realizovania stavby od dokumentácie overenej v stavebnom konaní sú vyznačené v dokumentácii. Tieto zmeny nevyžadujú osobitné konanie.

Kolaudačné rozhodnutie je zároveň podľa § 82 ods. 3 stavebného zákona osvedčením, že prevádzkárka je spôsobilá na prevádzku.

Odôvodnenie

Stavebný úrad preskúmal návrh pri ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo dňa 07.07.1998

Ku stavbe sa vyjadrili: OÚ v Trnave - odbor PO, Mesto Trnava

Ich stanoviská sú kladné.

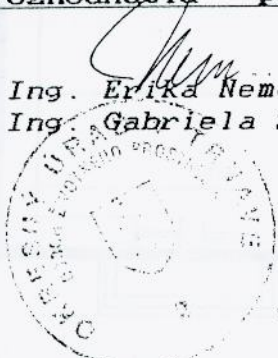
Z konania bolo zistené, že stavba bola uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní a boli dodržané podmienky určené v stavebnom povolení. V kolaudačnom konaní bola prerokovaná zmena funkčného využitia objektu na administratívnu budovu. Užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb, ani životné prostredie. Preto stavebný úrad rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie

Podľa §§ 53, 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia na Okresný úrad v Trnave - odbor životného prostredia.

Stavebník je povinný požiadať na Okresnom úrade v Trnave - odbore životného prostredia, - po uplynutí 15 dňovej lehoty od doručenia rozhodnutia potvrdenie o právoplatnosti tohto rozhodnutia.

Zodpovedný : Ing. Erika Nemčeková
Vybavuje : Ing. Gabriela Slivová



Ing. Alena Keblóvská
vedúca odboru životného prostredia

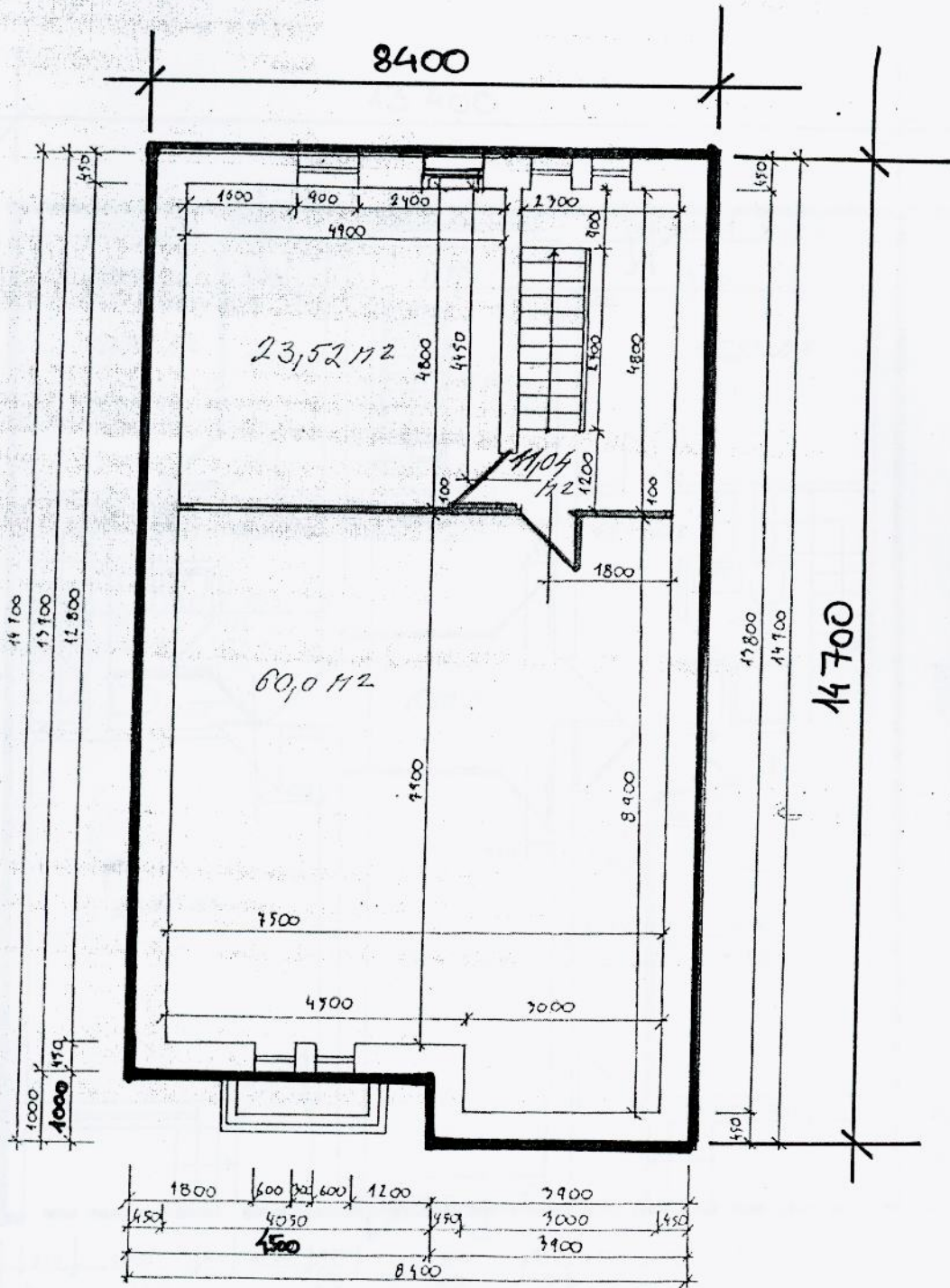
Rozhodnutie sa doručuje:

1. Slovenská agentúra životného prostredia, Pažitná 84, Trnava

Na vedomie:

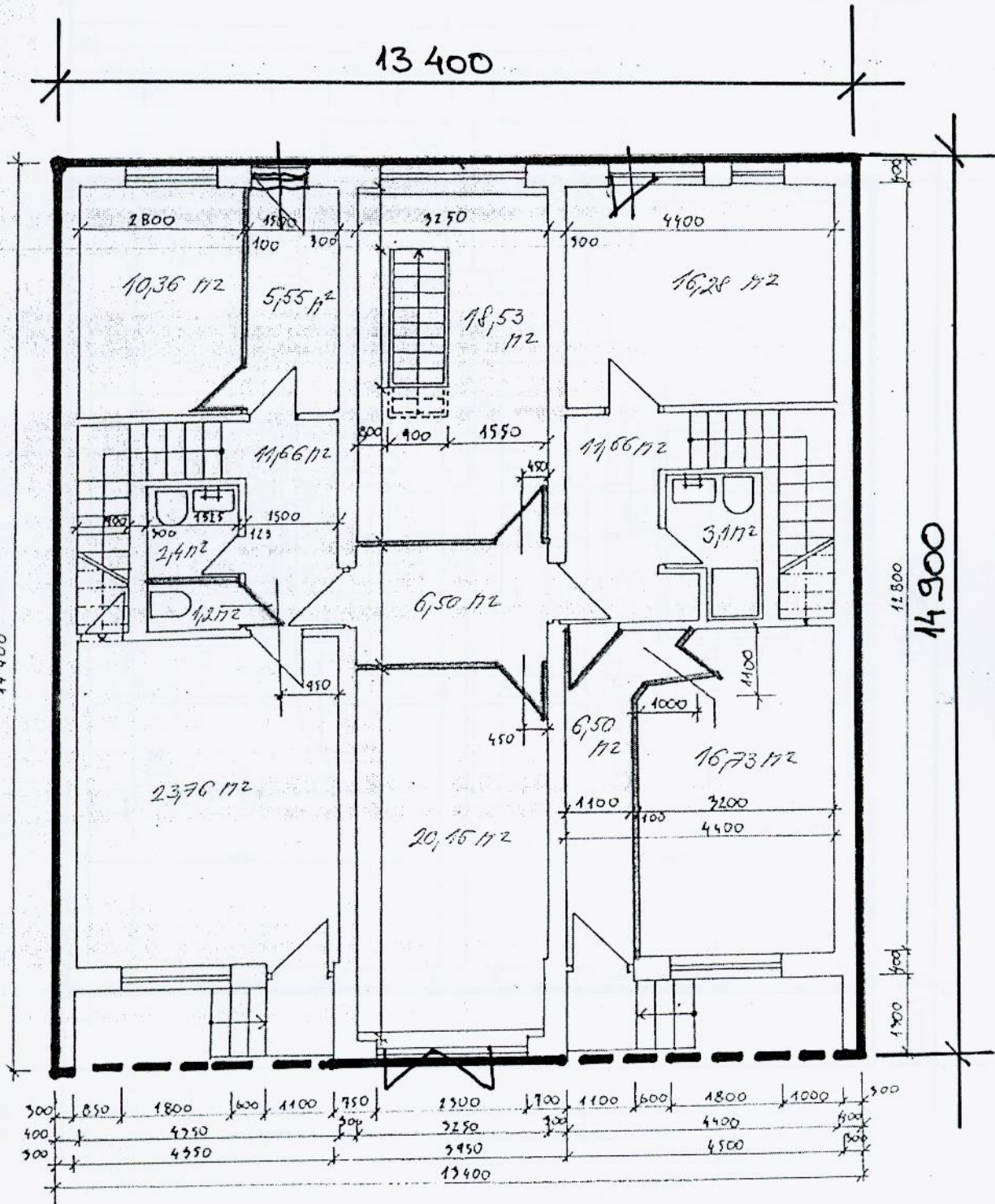
1. Mesto Trnava v.z. primátorom mesta
2. OÚ v Trnave - katastrálny odbor
3. OÚ v Trnave - odbor ŽP, odd. SP - ku spisu

ADMINISTRATIVNA BUDOVA
 Č. 40P. 1047
 K. Ū. TRNAVA



ADMINISTRATIVNA BUDOVA

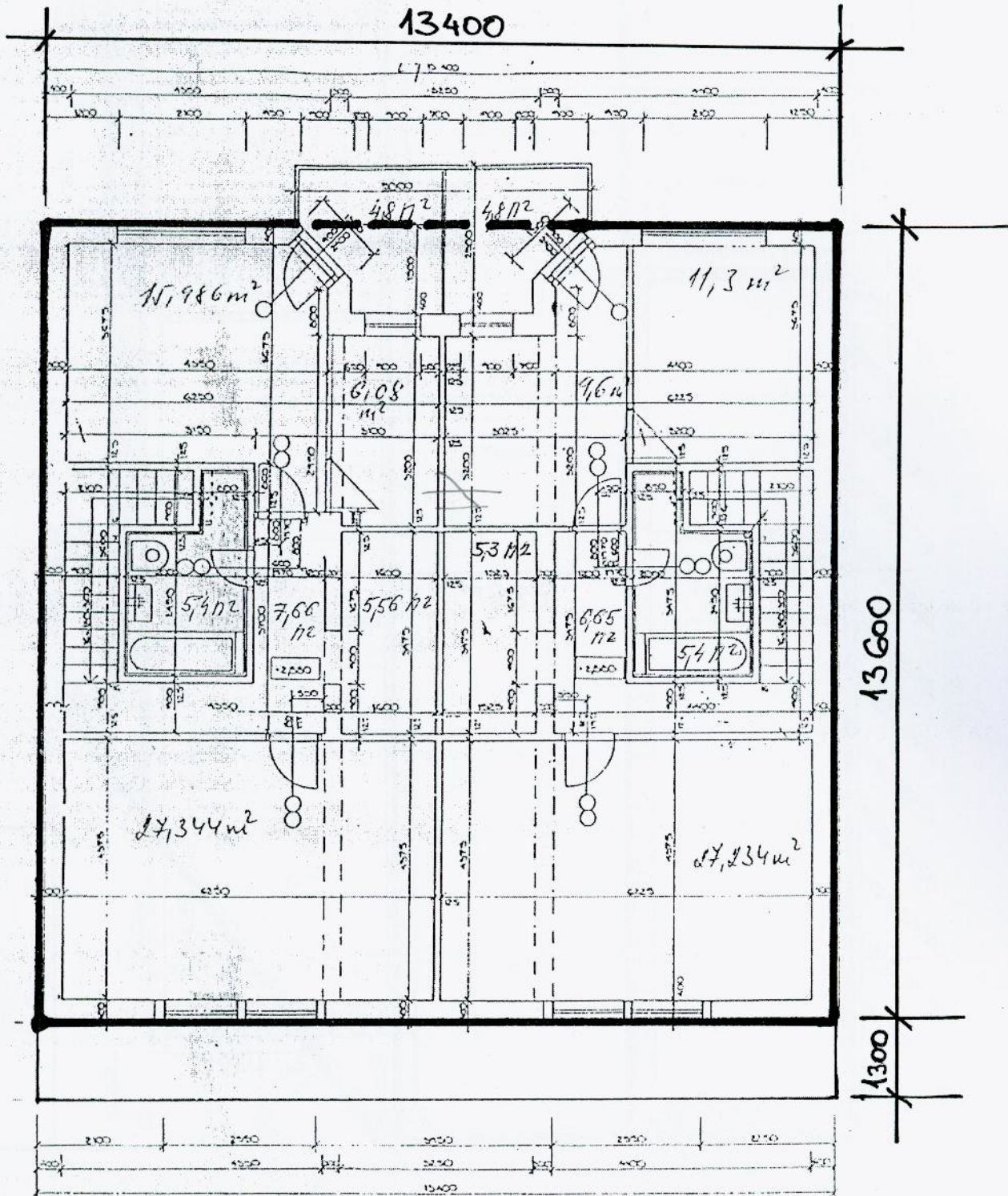
Č. SÚP. 1047
K. Ū. TRNAVA



ADMINISTRATIVNA BUDOVA

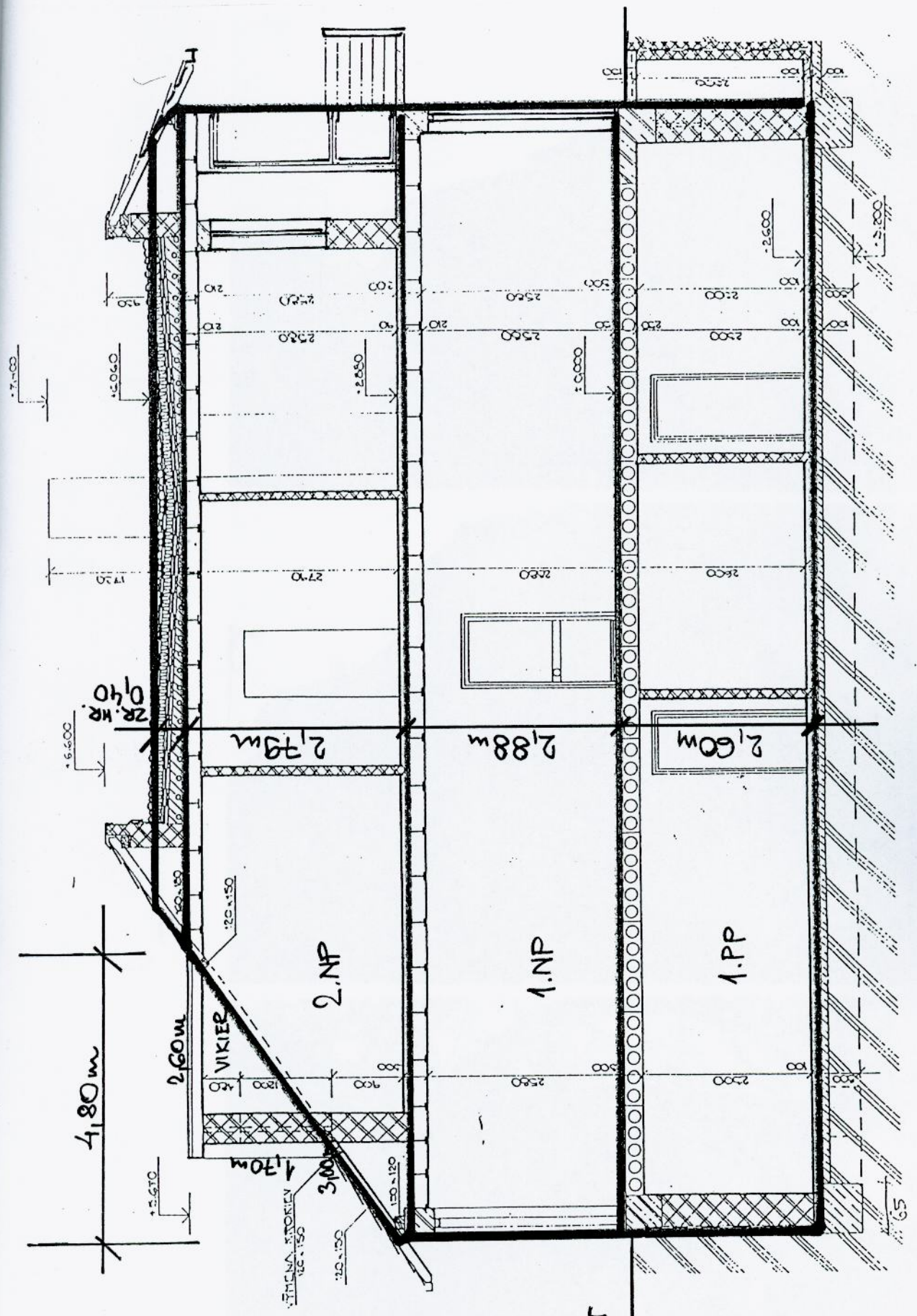
C.SŪP. 1047

K.Ū. TRNAVA



PĀDARĀVS PASCHONIA

2:

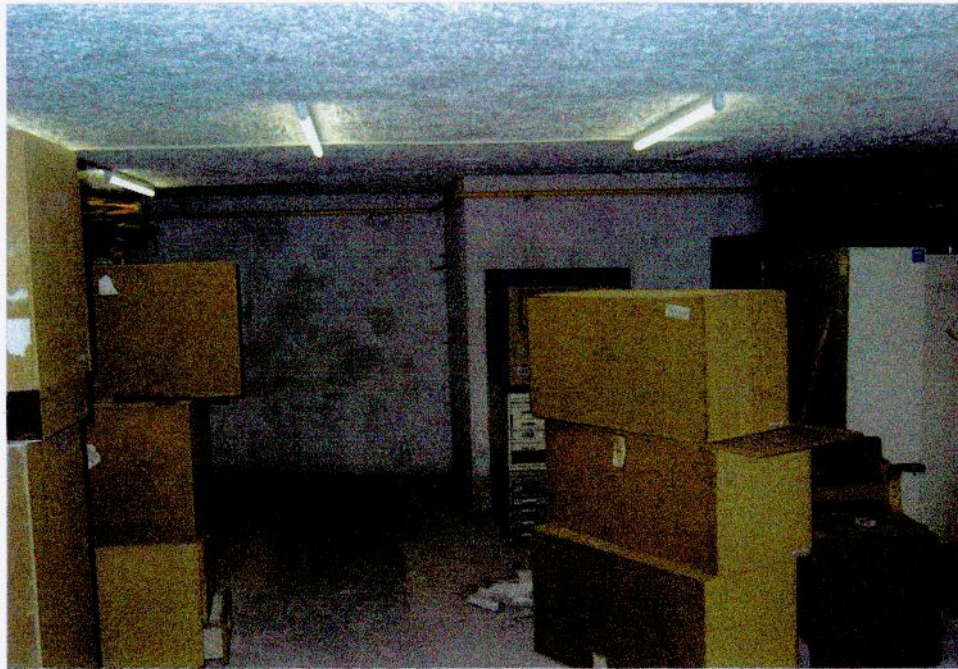


4/10

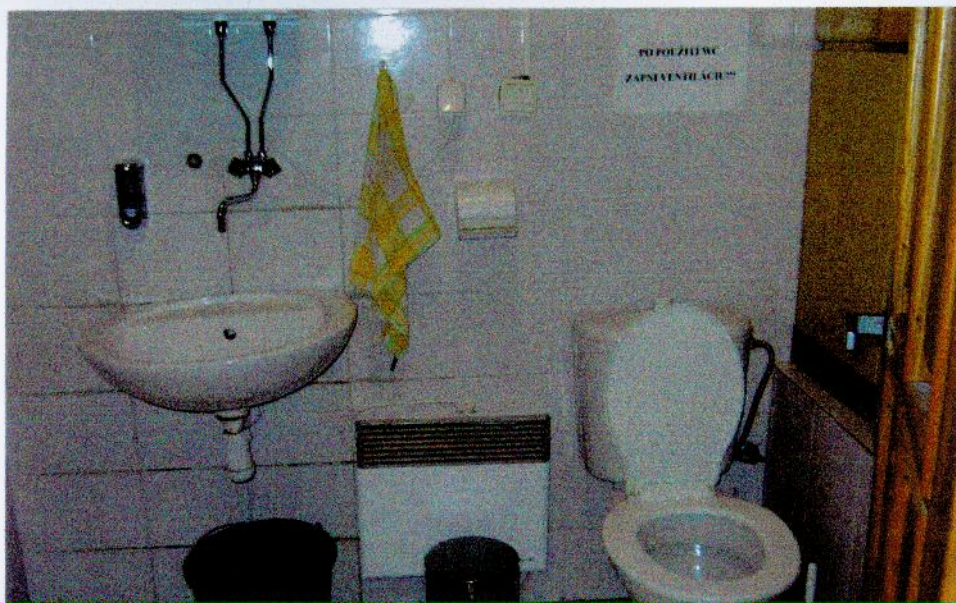
Administratívna budova č.súp. 1047, k.ú. Trnava - pohľady



Administratívna budova č.súp. 1047, k.ú. Trnava – interiéry suterénu







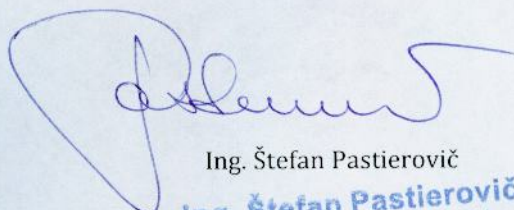
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som podal ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 912652 zo dňa 23.10.2001 pre odbor Stavebníctvo a odvetvia Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 912652.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 124/2011 znaleckého denníka č.9.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu číslo 124/2011.

V Banskej Bystrici dňa 23.12.2011



Ing. Štefan Pastierovič

Ing. Štefan Pastierovič
Znalec pre odbor: Stavebníctvo
Odvetvie: Pozemné stavby
Odhad hodnoty nehnuteľností
Majerská cesta 65, Ban. Bystrica

V. ZNALECKÁ HLÁŠKA

Právnická fakulta
Univerzita Jana Evangelisty Purkyně
v Ústí nad Labem
Katedra práva
Ústí nad Labem, 28. října 1918
2015

[Faint signature]

Ing. Stefan Pastierou
Ústí nad Labem
Katedra práva
Ústí nad Labem, 28. října 1918
2015

