

Ing. Vladimír Kuruc, Ul. J. Mrvu 44, xxxxx xxxxx
Znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľnosti

ZNALECKÝ POSUDOK **č.118/2011**

o všeobecnej hodnote nehnuteľností na parcelách č. 889/1,889/2, 889/3,889/4, 889/5,889/6,
889/7,889/8,889/9,889/10,889/11 a 889/12 katastrálneho územia Chrenová obce xxxxx,

okres

xxxxx

Zadávatel posudku: Univerzita Konštantína Filozofa v Nitre

Trieda A.Hlinku

1 xxxxx xxxxx

Číslo spisu (objednávky): 911/4500021037

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

Počet strán posudku / z toho príloh: 39/15

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti na parcelách č. 889/1, 889/2, 889/3, 889/4, 889/5, 889/6, 889/7, 889/8, 889/9, 889/10, 889/11 a 889/12 katastrálneho územia Chrenová obce xxxxx, okres xxxxx.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Prevod vlastníckych práv.

1.3 Dátum vyžiadania znaleckého posudku: 21.9.2011

1.4 Dátum, ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok: 23.9.2011

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

1.5.1 Podklady dodané zadávateľom:

- 1.5.1.1 Potvrdenie o veku stavby zo dňa 13.7.2009
- 1.5.1.2 Čiastočná projektová dokumentácia z r.1973

1.5.1 Podklady získané znalcom:

- 1.5.2.1 Výpis z KN - LV č.706 vytvorený cez katastrálny portál dňa 29.9.2011
- 1.5.2.2 Informatívna kópia mapy vytvorená cez katastrálny portál dňa 29.9.2011
- 1.5.2.3 Fotodokumentácia vyhotovená dňa 23.9.2011

1.6 Použitý právny predpis:

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku zo dňa 1.9.2004 v znení Vyhlášky č.626/2007 Z.z., 605/2008 Z.z., 47/2009 Z.z. a 254/2010 Z.z.

1.7 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 a tlmočníkoch
Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb. Žilinská univerzita 2001
STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov
Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
Štatistický úrad SR - indexy cenovej úrovne

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa: žiadne

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1.1 Výber a popis použitej metódy:

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Všeobecná hodnota sa z dôvodu neexistencie relevantných podkladov pre porovnávaciu metódu zisti kombinovanou metódou a metódou polohovej diferenciácie.

Všeobecná hodnota stavieb kombinovanou metódou sa vypočíta podľa vzťahu:

$$V\check{S}H = \frac{a * HV + b * TH}{a + b}$$

kde VH - výnosová hodnota stavieb
 TH - technická hodnota stavieb
 a - váha výnosovej hodnoty
 b - váha technickej hodnoty

Výnosová hodnota sa vypočíta podlá vzťahu:

$$VH = \frac{OZ}{k}$$

kde OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos so zohľadnením kapitalizovaného odpisu k - úroková miera
 Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížená o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

$$TH = TS * VH / 100$$

kde TS - technický stav stavby (%)

VH - východisková hodnota stavby

Technický stav sa vypočíta podlá vzťahu:

$$TS = 100 - \theta$$

kde θ - opotrebenie stavby (%)

Opotrebenie stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod.

$$\theta = V * 100 / Z \text{ kde}$$

V - vek stavby

Z - životnosť stavby

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

Všeobecná hodnota stavieb metódou polohovej diferenciácie sa stanoví podlá vzťahu:

$$V\check{S}HS = TH * kpd$$

kde TH - technická hodnota stavby

kpd - koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy ostatných faktorov vplyvajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí sa vypočíta podlá základného vzťahu:

$$V\check{S}H_{poz} = M * V\check{S}H_{mj}$$

kde $V\check{S}H_{poz}$ - všeobecná hodnota pozemku

M - výmera pozemku v m²

$$V\check{S}H_{mj} = V\check{S}H_{mj} \text{ jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m}^2 = V\check{H}_{mi} * kpd$$

kde $V\check{H}_{mj}$ - jednotková východisková hodnota pozemku

kpd - koeficient polohovej diferenciácie

$$kpd = k_s * k_v * k_d * k_p * k_i * k_z * k_r$$

kde k_s - koeficient všeobecnej situácie

k_v - koeficient intenzity využitia

k_d - koeficient dopravných vzťahov

k_p - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy

k_i - koeficient druhu pozemku k_z - koeficient

povyšujúcich faktorov k_r - koeficient redukujúcich

faktorov

1.2 Vlastnícke a evidenčné údaje:

Okres: xxxxx

Obec: xxxxx

Katastrálne územie: Chrenová

A. Majetková podstata:

pare.č.	Parcely: výmera v m ²	druh pozemku
---------	-------------------------------------	--------------

889/1	1002	zastavané plochy a nádvoría
889/2	344	zastavané plochy a nádvoría
889/3	380	ostatné plochy
889/4	451	ostatné plochy
889/5	4555	zastavané plochy a nádvoría
889/6	53	ostatné plochy
889/7	763	ostatné plochy
889/8	314	ostatné plochy
889/9	290	ostatné plochy
889/10	323	zastavané plochy a nádvoría
889/11	248	zastavané plochy a nádvoría
889/12	46	zastavané plochy a nádvoría

	Stavby:	
s.č.	na parcele č.	charakteristika
644	889/1	materská škôlka
644	889/2	materská škôlka

B. Vlastníci:

Univerzita Konštantína Filozofa v Nitre, Tr.A.Hlinku 1, xxxxx
spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Ťarchy:

Bez zápisu.

1.3 Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti:

Vykonané dňa 23.9.2011 za účasti zástupcu vlastníka nehnuteľností JUDr Burdovej.

1.4 Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom :

Technická dokumentácia je v súlade so skutočnosťou.

1.5 Porovnanie právnej dokumentácie so skutkovým stavom :

Popis stavby v KN (Materská škôlka) nie je v súlade s využívaním nehnuteľnosť jej vlastníkom Univerzitou Konštantína Filozofa v Nitre.

1.6 Nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

STAVBY

Bytové a nebytové budovy

MŠ s.č.644 (MŠ 120 + DJ 35)

MŠ s.č.644 (Hosp. pavilón)

Oplotenie pozemku

Vonkajšie úpravy

Vodovodná prípojka

Kanalizačná prípojka

Tepelný kanál

Spevnené plochy I

Spevnené plochy II

Spevnené plochy III

Spojovacia chodba

POZEMKY

Pozemok - pare. č. 889/1

Pozemok - pare. č. 889/2

Pozemok - pare. č. 889/3

Pozemok - pare. č. 889/4

Pozemok - pare. č. 889/5

Pozemok - pare. č. 889/6

Pozemok - pare. č. 889/7

Pozemok - pare. č. 889/8

Pozemok - pare. č. 889/9

Pozemok - pare. č. 889/10

Pozemok - pare. č. 889/11

Pozemok - pare. č. 889/12

1.7 Nehnuteľnosti, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:
žiadne

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Materská škola s.č.644 (MŠ120 + DJ35)

Nachádza sa na parcele č.889/1.

Stavebnotechnický popis:

Samostatne stojaci dvojpodlažný nepodpivničený objekt s plochou strechou. Objekt pozostáva z 3 rovnakých blokov, pričom juhozápadný blok je bez schodiskového priestoru vo vyhotovení v zrkadlovom obraze. Prízemie každého bloku pôvodne pozostávalo z týchto priestorov: denná miestnosť, spálňa, šatňa detí, šatňa personálu, sprcha, WC, upratovačka, umyvárka, WC, príprava jedál, izolačka, predsieň izolačky, výťah, schodisko, príručné sklady. Poschodie obsahovalo nasledovné priestory: herňa - spálňa, pracovňa, vstupná loggia, čakáreň, šatňa detí, šatňa personálu, sprcha, WC, upratovačka, umyvárka, WC, príprava jedál, izolačka, predsieň izolačky, výťah, schodisko, príručné sklady. Dispozičné riešenie je zrejmé z priložených pôdorysov.

Materská škola bola vybudovaná v roku 1974. Po zmene vlastníka v roku 2003 sa objekt adaptoval pre účely univerzity. Denné priestory, spálne a herne boli prepojené vybúraním priečok a zrušením príručných skladov a využívali sa ako archívne priestory. Umyvárne, šatne a prípravne jedál boli zrušené a prestavané na kancelárske priestory. Od roku 2008 sa objekt materskej školy nevyužíva pre žiadne konkrétne účely. Predpokladaná životnosť objektu je 80 rokov.

Popis konštrukcií:

Základy vrátane zemných prác - betónové základové pásy a pätky

Zvislé konštrukcie - železobetónové prefabrikované stenové

Stropy - železobetónové prefabrikované

Zastrešenie bez krytiny - plochá strecha jednoplášťová s tepelnou izoláciou Krytina strechy - ťažké natavované pásy

Klampiarske konštrukcie - úplné strechy z pozinkovaného plechu

Úpravy vnútorných povrchov - vápenné štukové omietky

Úpravy vonkajších povrchov - Dikoplast

Vnútorne keramické obklady - sociálne zariadenia

Schody - ocelové s povrchom nástupníc z PVC

Dvere - hladké

Okná - drevené zdvojené

Povrchy podláh - PVC, keramická dlažba

Vykurovanie - ústredné diaľkové s vykurovacími panelmi a registrami

Elektroinštalácia - svetelná, motorická a poistkové automaty

Bleskozvod - kompletný rozvod

Vnútorný vodovod - ocelové rúrky, rozvod studenej a teplej vody

Vnútorná kanalizácia - zvislé zvody plastové, odpady zo všetkých zariadení predmetov

Vnútorný plynovod - nevyskytuje sa

Ohrev teplej vody - malé elektrické prietokové ohrievače Vybavenie

kuchýň - nevyskytuje sa

Hygienické zariadenia - umývadlá, WC-misy, pisoáre, výlevky Výťahy - 3

ks pultové s nosnosťou 100 kg

Ostatné - zabezpečovacie zariadenie, okenné žalúzie, odvetranie malých priestorov lokálnymi ventilátormi

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

$$M = O_z + O_v + O_t$$

Oz - obstavaný priestor základov
 Ov - obstavaný priestor vrchnej stavby
 Ot - obstavaný priestor strechy

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Oz: 13,90 * (22,00 + 40,50) * 0,30	260,63 5 994,38
Ov: 13,90 * (22,00 + 40,50) * 6,90	173,75 6 428,76
Ot: 13,90 * (22,00 + 40,50) * 0,20	
Obstavaný priestor stavby celkom	

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby: JKSO:

KS: budovy materských škôl
 Rozpočtový ukazovateľ: 1263 Školy, univerzity a budovy na vzdelávanie
 Koeficient konštrukcie: $RU = 2\,375 / 30,1260 = 78,84 \text{ EUR/m}^3$
 $k^* = 1,037$ (montovaná z dielcov betónových plošných)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo Výpočet ZP	ZP [m ²] Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	113,90 * (22,00 + 40,50)	868,75 Repr 3,60		3,6
Nadzemné	213,90 * (22,00 + 40,50)	868,75 Repr 3,30		3,3

Priemerná zastavaná plocha: $(868,75 + 868,75) / 2 = 868,75 \text{ m}^2$
 Priemerná výška podlaží: $(868,75 * 3,6 + 868,75 * 3,3) / (868,75 + 868,75) = 3,45 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{zP} = 0,92 + (24 / 868,75) = 0,9476$ Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_w = 0,30 + (2,10 / 3,45) = 0,9087$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp,	Koef. štand. ks,	Úprava podielu cp, * ks.	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	7,59
2	Zvislé konštrukcie	19,00	1,00	19,00	20,64
3	Stropy	11,00	1,00	11,00	11,93
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,51
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,17
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,08
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,59
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,25
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,17
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,25

11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,25
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,42
14	Povrchy podláh	2,00	1,00	2,00	2,17
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,34
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,42
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,08
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,17
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,17
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,50	1,00	1,08
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,25
24	Výťahy	1,00	0,20	0,20	0,22
25	Ostatné	6,00	0,50	3,00	3,25
Spolu		100,00		92,20	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 92,20 / 100 = 0,9220$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{ot} = 2,191 \quad k_M = 1,06$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

Východisková hodnota na MJ:

$$V_H = R_U * k_{cd} * k_v * k_{zP} * k_w * k_K * k_M \quad [\text{Eur}/\text{m}^3]$$

$$V_H = 78,84 \text{ EUR}/\text{m}^3 * 2,191 * 0,9220 * 0,9476 * 0,9087$$

$$V_H = 150,7475 \text{ EUR}/\text{m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Materská škôlka s.č.644 (MŠ 120 + DJ 35)	1974	37	43	80	46,25
					53,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	150,7475 EUR/m ³ * 6428,76 m ³	969 119,50
Technická hodnota	53,75 % z 969 119,50 EUR	520 901,73

2.1.2 Materská škôlka s.č.644 (Hosp. pavilón)

Nachádza sa na parcele č.889/2.

Stavebnotechnický popis:

Samostatne stojací prízemný nepodpivničený objekt obdĺžnikového pôdorysu s plochou strechou. Objekt pôvodne slúžil ako technické zázemie pre materskú školu. Pozostával z týchto priestorov: príjem potravín, chodba, sklad obalov, šatňa personálu, umyvárka, sprcha, smetník, sklad zeleniny, umyváreň + šatňa, kancelária, zádverie, chodba, sklad potravín, denný sklad, strojovňa, čierna

kuchyňa, jedáleň personálu, kuchyňa, umývačka riadu, výdaj potravín, rozvádzače, príjem špín. prádla, sklad špín. prádla, práčovňa, žehliareň, sušiareň, výdaj čist. prádla, sklad čist. prádla, upratovačka, WC s predsieňou. Dispozičné riešenie je zrejmé z priloženého pôdorysu.

Materská škola bola vybudovaná v roku 1974 . Po zmene vlastníka v roku 2003 sa objekt adaptoval pre účely univerzity. Predné priestory z juhovýchodnej strany sa využívali ako kancelárie a predajňa kníh, v zadnej časti bol priestor pre praktickú výučbu a skladové priestory. V súčasnosti sa objekt materskej školy nevyužíva pre žiadne konkrétne účely. Predpokladaná životnosť objektu je 80 rokov.

Popis konštrukcii:

Základy vrátane zemných prác - betónové základové pásy a pätky

Zvislé konštrukcie - železobetónové prefabrikované stenové

Stropy - železobetónové prefabrikované

Zastrešenie bez krytiny - plochá strecha jednoplášťová s tepelnou izoláciou Krytina strechy - ťažké natavované pásy

Klmpiarske konštrukcie - úplné strechy z pozinkovaného plechu

Úpravy vnútorných povrchov - vápenné štukové omietky

Úpravy vonkajších povrchov - Dikoplast

Vnútorné keramické obklady - sociálne zariadenia

Schody - nevyskytujú sa

Dvere - hladké

Okná - drevené zdvojené

Povrchy podláh - PVC, keramická dlažba

Vykurovanie - ústredné dialkové s vykurovacími panelmi a registrami

Elektroinštalácia - svetelná, motorická a poistkové automaty

Bleskozvod - kompletný rozvod

Vnútorný vodovod - ocelové rúrky, rozvod studenej a teplej vody

Vnútorná kanalizácia - zvislé zvody plastové, odpady zo všetkých zariadení predmetov

Vnútorný plynovod - nevyskytuje sa

Ohrev teplej vody - malé elektrické prietokové ohrievače Vybavenie

kuchýň - nevyskytuje sa

Hygienické zariadenia - umývadlá, WC-misy, pisoáre, výlevky Výťahy - nevyskytujú sa

Ostatné - zabezpečovacie zariadenie, okenné žalúzie, odvetranie malých priestorov lokálnymi ventilátormi

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

$$M = O_z + O_v + O_t$$

O_z - obstavaný priestor základov

O_v - obstavaný priestor vrchnej stavby

O_t - obstavaný priestor strechy

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
$O_z: 14,35 * 24,00 * 0,30$	103,32
$O_v: 14,35 * 24,00 * 3,30$	1 136,52
$O_t: 14,35 * 24,00 * 0,20$	68,88
Obstavaný priestor stavby celkom	1 308,72

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby: JKSO:

KS:

Rozpočtový ukazovateľ:

Koeficient konštrukcie:

budovy materských škôl

1263 Školy, univerzity a budovy na vzdelávanie

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

$k_k = 1,037$ (montovaná z dielcov betónových plošných)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²] Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]	
Nadzemné	114,35	* 24,00	344,4	Repr 3,30	3,3	
= 3,30 m						
Priemerná zastavaná plocha: Priemerná výška podlaží:		(344,4) / 1 =	344,40m ² /	(344,4 * 3,3)	(344,4)	
Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:		k-zp = 0,92 + (24 / 344,4)				=
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:		kyp = 0,30 + (2,10 / 3				0,9897 ,3) = 0,9364

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp,	Koef. štand. kS]	Úprava podielu cpi * ksi	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	7,87
2	Zvislé konštrukcie	19,00	1,00	19,00	21,34
3	Stropy	11,00	1,00	11,00	12,36
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,74
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,25
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,12
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,87
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,37
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,25
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,37
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,62
14	Povrchy podláh	2,00	1,00	2,00	2,25
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,49
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,62
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,12
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,25
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,25
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,50	1,00	1,12
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,37
24	Výtahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,50	3,00	3,37
Spolu		100,00		89,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 89,00 / 100 = 0,8900$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,191$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,06$
 Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{yp} * k_k * k_{\prime\prime}$ [Eur/m³]
 $VH = 78,84 \text{ EUR/m}^3 * 2,191 * 0,8900 * 0,9897 * 0,9364 * 1,037 * 1,06$
 $VH = 156,6133 \text{ EUR/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]		
Materská škôlka s.č.644 (Hosp. pavilón)	1974		37	43	80	46,25	53,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$156,6133 \text{ EUR/m}^3 * 1308,72 \text{ m}^3$	204 962,96
Technická hodnota	$53,75 \% \text{ z } 204 962,96 \text{ EUR}$	110 167,59

2.2 PLOTY

2.2.1 Oplotenie pozemku

Nachádza sa na parcelách č.889/4, 889/5, 889/9.
 Oplotenie areálu pozostáva z betónového základu, betónovej podmurovky a vložiek z drôteného pletiva. Plotové vráta a vrátka sú z oceľových profilov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKS0: 815 2 Oplotenie
 KS: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ Body / MJ Rozpočtový ukazovateľ		
1.	Základy vrátane zemných prác: z kameňa a betónu	364,00m	700	23,24 EUR/m
2.	Podmurovka: betónová monolitická alebo prefabrikovaná	364,00m	926	30,74 EUR/m
	Spolu:			53,98 EUR/m
3.	Výplň plotu: z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	364,00m ²	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 2 ks 3890 129,12 EUR/ks

Dĺžka plotu: 364,0 m
 Pohľadová plocha výplne: $364,0 \cdot 1,0 = 364,00 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: Koeficient $k_{cu} = 2,191$ $k_{„} = 1,06$
 vyjadrujúci územný vplyv:

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oploštenie pozemku	1974	37	13	50	74,00 26,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$(364,00 \text{ m} \cdot 53,98 \text{ EUR/m} + 364,00 \text{ m}^2 \cdot 14,44 \text{ EUR/m}^2 + 1 \text{ ks} \cdot 249,12 \text{ EUR/ks} + 2 \text{ ks} \cdot 129,12 \text{ EUR/ks}) \cdot 2,191 \cdot 1,06$	59 018,91
Technická hodnota 26,00 % z 59 018,91 EUR		15 344,92

2.3 VONKAJŠIE ÚPRAVY**2.3.1 Vodovodná prípojka**

Vodovodná prípojka z ocelového potrubia vedie z verejného vodovodu do oboch objektov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
 Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocelové potrubie
 Položka: 1.2. b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1800/30,1260 = 59,75 \text{ EUR/bm}$
 Počet merných jednotiek: $42,0 \text{ bm} \cdot k_{cu} = 2,191 \cdot k_{„} = 1,06$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1974	37	13	50	74,00 26,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
-------	---------	---------------

Východisková hodnota	42 bm * 59,75 EUR/bm * 2,191 * 1,06	5 828,21
Technická hodnota	26,00 % z 5 828,21 EUR	1 515,33

2.3.2 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka z PVC potrubia vedie z oboch objektov do verejnej siete.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod:	2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka:	2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 nm

Rozpočtový ukazovateľ za memú jednotku: Počet	855/30,1260 = 28,38 EUR/bm
merných jednotiek:	59,0 bm ko, = 2,191 k,* =
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	1,06
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]	
Kanalizačná prípojka	1974	37	13	50	74,00	26,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	59 bm * 28,38 EUR/bm * 2,191 * 1,06	3 888,77
Technická hodnota	26,00 % z 3 888,77 EUR	1 011,08

2.3.3 Tepelný kanál

Sekundárny tepelný kanál vedie z verejného rozvodu do oboch objektov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	6. Teplovodné kanály (JKSO 827 4)
Bod:	6.2. Kanál betónový prefabrikovaný
Položka:	6.2. b) od 600/750 - 900/900

Rozpočtový ukazovateľ za memú jednotku: Počet	4660/30,1260 = 154,68 EUR/bm
merných jednotiek:	14,0+7,5 = 21,5 bm k _{OT} = 2,191
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _M = 1,06
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]	
Tepelný kanál	1974	37	13	50	74,00	26,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$21,5 \text{ bm} * 154,68 \text{ EUR/bm} * 2,191 * 1,06$	7 723,62
Technická hodnota	$26,00 \% \text{ z } 7\,723,62 \text{ EUR}$	2 008,14

2.3.4 Spevnené plochy I

Chodníky z betónovej mazaiíiny v areáli materskej škôlky.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod:	8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka:	8.2. b) Do hrúbky 150 mm
Kód KS:	2112 Miestne komunikácie
Kód KS2:	2111 Cestné komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: Počet merných jednotiek:	$330/30,1260 = 10,95 \text{ EUR/m}^2 \text{ ZP}$ $1,5 * (21,7+4,5+23,2+4,0+82,0+12,0+46,0+40,0)$ $= 350,1 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{OT} = 2,191$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,06$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]	
) Spevnené plochy I	1974	37	13	50	74,00	26,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet [EUR]	Hodnota
Východisková hodnota	$350,1 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ EUR/m}^2 \text{ ZP} * 2,191 * 1,06$	8 903,37
Technická hodnota	$26,00 \% \text{ z } 8\,903,37 \text{ EUR}$	2 314,88

2.3.5 Spevnené plochy II

Plochy 3 terás z juhovýchodnej strany materskej škôlky s povrchom z terazzovej dlažby.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod:	8.3. Plochy spovrchomdláždeným - betónovým

Položka: 8.3.a) Terazzové dlaždice - kladené do piesku
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie 2111 Cestné
Kód KS2: komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za memú jednotku: Počet 470/30,1260 = 15,60 EUR/m2 ZP
merných jednotiek: 3*11,0*4,0 = 132 m² ZP kc =
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,191 k_„ = 1,06
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy II	1974	37	13	50	74,00
					26,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	132 m ² ZP * 15,6 EUR/m2 ZP * 2,191 * 1,06	4 782,41
Technická hodnota 26,00 % z 4 782,41 EUR		1 243,43

1

2.3.6 Spevnené plochy III¹

Plocha za hospodárskym pavilónom s asfaltovým povrchom.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katégoriea: 8. Spevnené plochy (JKS0 822 2,5)
Bod: 8.6. Plochy s povrchom asfaltovým
Položka: 8.6. a) Liaty asfalt hr. 30 mm, podklad betónový obaľované kamenivo
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za memú jednotku: Počet 450/30,1260 = 14,94 EUR/m2 ZP
merných jednotiek: 7,7*37,0+6,9*17,7 = 407,03 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{OT} = 2,191 k_M = 1,06
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	1974	37	13	50	74,00
					26,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	407,03 m ² ZP * 14,94 EUR/m2 ZP * 2,191 * 1,06	14 122,94

Technická hodnota 26,00 % z 14 122,94 EUR

3 671,96

2.3.7 Spojovacia chodba

Prestrešená ocelová konštrukcia medzi 3 vstupmi do materskej škôlky a hospodárskym pavilónom.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 22. Pergola
Bod: 22.1. Ocel. alebo drev. stípičková konštr. do bet. pätiiek s
 drev. rošt. výplňou stropu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: Počet merných jednotiek: $1870/30,1260 = 62,07$ EUR/m² ZP
 $2,00^* (38,$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $90+5,60+2,00+2,00+18,70) ko, =$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $2,191 k_m = 1,06$

É f TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania V [rok] T [rok]	Z [rok]	O [%] TS [%]
Spojovacia chodba	1974 37 13	50	74,00 26,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$134,4 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 62,07 \text{ EUR/m}^2 \text{ ZP} * 1,06 * 2,191 *$	19 374,44
Technická hodnota	26,00 % z 19 374,44 EUR	5 037,35

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHOD. A TECHNICKEJ HODNOTY

	Východisková hodnota [EUR]	Technická hodnota [EUR]
Materská škôlka s.č.644 (MŠ 120 + DJ 35)	969119,50	520901,73
Materská škôlka s.č.644 (Hosp. pavilón)	204962,96	110167,59
Oplotenie pozemku	59018,91	15344,92
Vodovodná prípojka	5828,21	1515,33
Kanalizačná prípojka	3888,77	1011,08
Tepelný kanál	7723,62	2008,14
Spevnené plochy I	8903,37	2314,88
Spevnené plochy II	4782,41	1243,43
Spevnené plochy III	14122,94	3671,96
Spojovacia chodba	19374,44	5037,35
Celkom:	1 297 725,13	663 216,41

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetné nehnuteľnosti sa nachádzajú v katastrálnom území Chrenová obce xxxxx na Javorovej ulici v obytnom súbore Chrenová II. Ide o sídliskovú lokalitu situovanú východne od centra mesta vo vzdialenosti cca 2 km v blízkosti výstaviska Agrokomplex. V blízkosti sa nachádza zdravotné stredisko, viacero obchodov a obchodných domov, kino, atletický štadión, športová hala). V ulici sú zabudované všetky inžinierske siete bežnej mestskej technickej infraštruktúry (vodovod, kanalizácia, plynovod, teplovod, elektrina, slaboprúd). Po neďalekých uliciach (Tr.A.Hlinku, Dlhá, Výstavná) premáva viacero spojov MHD. Mesto xxxxx má od roku 1996 štatút krajského mesta, čomu zodpovedá aj občianska a technická vybavenosť.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Predmetné nehnuteľnosti sú vhodné na využitie pre účely školstva, príp. zdravotníctva alebo administratívy.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Neboli zistené žiadne riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,35

Koeficient polohovej diferenciacie je stanovený s ohľadom na kategóriu sídelného útvaru, polohu nehnuteľnosti v intraviláne a aktuálnu situáciu na trhu s nehnuteľnosťami.

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie 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 diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	kpDi	Váha Vj	Výsledok kpD*Vj
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	m.	0,350	13	4,5500
0	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,700	30	21,0000
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnutelnosť vyžaduje opravu	m.	0,350	8	2,8000

4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	íI.	0,700	7	4,9000
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
6	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením. Obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom.	III.	0,350	6	2,1000
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
8	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	íI.	0,700	9	6,3000
9	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	íI.	0,700	6	4,2000
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	m.	0,350	5	1,7500
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	íI.	0,700	7	4,9000
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus a miestna doprava Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody ,služby,kultúra) krajský úrad, súd, banka, daňový úrad,	íI.	0,700	7	4,9000
13	vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	íI.	0,700	7	4,9000
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	íI.	0,700	9	6,3000
15	Kvalita život, prostr. v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	m.	0,350	8	2,8000
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	íI.	0,700	9	6,3000
17		m.	0,350	8	2,8000
18	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,193	7	1,3510
19	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností bežný prenájom nehnuteľností Názor znalca	m.	0,350	4	1,4000

priemerná nehnuteľnosť	m.	0,350	20	7,0000
Spolu			180	102,85

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 102,85 / 180$	0,571
Všeobecná hodnota	$V\dot{S}H_S = TH * k_{FD} = 663\ 216,41 \text{ EUR} * 0,571$	378 696,57 EUR

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Základné údaje

Doba kapitalizácie: Neobmedzená

ÚROKOVÁ MIERA:

Zat'azenie daňou z príjmu:

Základná úroková sadzba ECB:

Miera rizika: 2 %
1,5 %

Hrubý výnos 7 %

K dátumu obhliadky nie sú žiadne priestory budov prenajaté. Na základe prieskumu a analýzy trhu s nehnuteľnosťami v danej lokalite sa v ďalšom výpočte hrubý výnos vypočíta z hodnôt nájomného zistených odborným odhadom.

Podlahová plocha sa vypočíta ako 80 % z celkovej zastavanej plochy oboch objektov.

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Nájomné/MJ [EUR]	Nájomné spolu [EUR]
MŠ - prízemie	$13,90 * (22,00 + 40,50) * 0,8$	m ²	695,00	40,00	27800,00
MŠ - poschodie	$13,90 * (22,00 + 40,50) * 0,8$	m ²	695,00	30,00	20850,00
MŠ - hosp.pavilón	$14,35 * 24,00 * 0,8$	m ²	275,52	40,00	11020,80
Hrubý výnos spolu: 59	670,80 EUR/rok				

Náklady

Prevádzkové náklady - vecné poistenie a poistenie zákonnej zodpovednosti a daň z nehnuteľností sú stanovené odborným odhadom. Ostatné prevádzkové náklady budú kryté prevodom na nájomcov. Náklady na údržbu sú stanovené ako 1,0 % z východiskovej hodnoty. Správne náklady sú stanovené ako 3,0 % z hrubého výnosu. Odhad straty príjmu sú stanovené ako 10,0 % z hrubého výnosu. Podiel pozemku na výnose je stanovený ako 5,0 % z všeobecnej hodnoty výmery pozemku zastavaného hlavnými stavbami.

Nazovvyna.ozeneho	Rok	Vzorec	Náklad [EUR/rok]
-------------------	-----	--------	------------------

Prevádzkové náklady			
vecné poistenie a poistenie zákonnej zodpovednosti	(všetky)	500	500,00
daň z nehnuteľnosti	(všetky)	2 000	2 000,00
Náklady na údržbu			
náklady na údržbu	(všetky)	1,00 % z 1 297 72.5,13	12 977,25
Správne náklady			
správne náklady	(všetky)	3,00 % z 59 670,80	1 790,12
Odhad nevyužitého nájomného			
odhad straty príjmu	(všetky)	10,00 % z 59 670,80	5 967,08
Nájom pozemkov			
podiel pozemku na výnose	(všetky)	1213,15 * 67,67 * 0,05	4 104,69

Disponibilný výnos

Rok	Hrubý výnos [EUR]	Náklady [EUR]	Disponibilný výnos [EUR]
Všetky	59 670,80	27 339,15	32 331,65

Výpočet výnosovej hodnoty

Kapitalizačný úrokomer: $k = (1,5+7+2) / 100 = 0,1050$ HV =

(OZ / k)

Výnosová hodnota: $32\ 331,65\ \text{EUR} / 0,1050 = 307\ 920,52\ \text{EUR}$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb: 663 216,41 EUR
 Výnosová hodnota: 307 920,52 EUR

Rozdiel: $((663\ 216,41 - 307\ 920,52) / 307\ 920,52) * 100\% = 115,39\ \%$

Váha: Technická hodnota: b = 1

Váha: Výnosová hodnota: a = 5

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

$$V\dot{S}H_s = \frac{a*HV + b*TH}{a + b}$$

$$V\dot{S}H_s = \frac{(5 * 307\ 920,52) + (1 * 663\ 216,41)}{5+1} = 367\ 136,50\ \text{EUR}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [EUR]
Metóda polohovej diferenciacie	378 696,57
Kombinovaná metóda	367 136,50

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

VŠH stavieb = 378 696,57 EUR

3 2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Pozemok sa nachádza v rovinnom teréne na Javorovej ulici. V predmetnej lokalite sú vybudované všetky inžinierske siete bežnej mestskej technickej infraštruktúry (vodovod, plynovod, teplovod, elektrina, slaboprúd, kanalizácia).

3.2.1.1.1 Pozemok

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
889/1	zastavaná plocha a nádvorie	1002	1002,00	1/1	1002,00 m ²
889/2	zastavaná plocha a nádvorie	344	344,00	1/1	344,00 m ²
889/3	ostatná plocha	380	380,00	1/1	380,00 m ²
889/4	ostatná plocha	451	451,00	1/1	451,00 m ²
889/5	zastavaná plocha a nádvorie	4555	4555,00	1/1	4555,00 m ²
889/6	ostatná plocha	53	53,00	1/1	53,00 m ²
889/7	ostatná plocha	763	763,00	1/1	763,00 m ²
889/8	ostatná plocha	314	314,00	1/1	314,00 m ²
889/9	ostatná plocha	290	290,00	1/1	290,00 m ²
889/10	zastavaná plocha a nádvorie	323	323,00	1/1	323,00 m ²
889/11	zastavaná plocha a nádvorie	248	248,00	1/1	248,00 m ²
889/12	zastavaná plocha a nádvorie	46	46,00	1/1	46,00 m ²
Spolu výmera					8 769,00 m²

Obec: XXXXX
 Východisková hodnota: VHMJ = 26,56 EUR/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od	1,40

koeficient všeobecnej situácie	50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	
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 dopravy	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min.)	1,00
k_p koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,30
k_i koeficient druhu pozemku	zastavaná plocha, nádvoria a záhrady pri stavbách d) veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v písmene c)	1,40
k_z koeficient zvyšujúcich a znižujúcich faktorov		1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{pD}	2,5480
Jednotková hodnota pozemku	$1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 1,00 VŠH_{NJ}$ $= V_{HJJJ} * k_{pD} = 26,56 \text{ EUR/m}^2 *$	67,6700 EUR/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{poz} = M * VŠH_{,,j} = 8\,769,00$ $\text{m}^2 * 67,67 \text{ EUR/m}^2$	593 398,23 EUR

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
parcelsa č. 889/1	67805,34
parcelsa č. 889/2	23278,48
parcelsa č. 889/3	25714,60
parcelsa č. 889/4	30519,17
parcelsa č. 889/5	308236,85
parcelsa č. 889/6	3586,51
parcelsa č. 889/7	51632,21
parcelsa č. 889/8	21248,38
parcelsa č. 889/9	19624,30
parcelsa č. 889/10	21857,41
parcelsa č. 889/11	16782,16
parcelsa č. 889/12	3112,82
Spolu	593 398,23

III. ZAVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota kombinovanou a výnosovou metódou :	367 136,50 EUR
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou :	378 696,57 EUR

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie z dôvodu neexistencie relevantných podkladov pre výnosovú hodnotu a z toho plynúcu väčšiu nepresnosť jej výpočtu.

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie :	593 398,23 EUR
---	----------------

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
Stavby	
Materská škôlka s.č.644 (MŠ 120 + DJ 35)	297 434,89
Materská škôlka s.č.644 (Hosp. pavilón)	62 905,69
Oplotenie pozemku	8 761,95
Vodovodná prípojka	865,25
Kanalizačná prípojka	577,33
Tepelný kanál	1 146,65
Spevnené plochy I	1 321,80
Spevnené plochy II	710,00
Spevnené plochy III	2 096,69
Spojovacia chodba	2 876,33
Pozemky	
Pozemok - pare. č. 889/1 (1 002 m ²)	67805,34
Pozemok - pare. č. 889/2 (344 m ²)	23278743-
Pozemok - pare. č. 889/3 (380 m ²)	25714,60
Pozemok - pare. č. 889/4 (451 m ²)	30519,17
Pozemok - pare. č. 889/5 (4 555 m ²)	308236,85
Pozemok - pare. č. 889/6 (53 m ²)	3586,51
Pozemok - pare. č. 889/7 (763 m ²)	51632,21
Pozemok - pare. č. 889/8 (314 m ²)	21248,38
Pozemok - pare. č. 889/9 (290 m ²)	19624,30
Pozemok - pare. č. 889/10 (323 m ²)	21857,41
Pozemok - pare. č. 889/11 (248 m ²)	16782,16

Pozemok - pare. č. 889/12 (46 m²)

3 112,82

Spolu VŠH

972 094,80 972

Zaokrúhlená VŠH spolu

000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **972 000,00 EUR**

Slovom: **Deväťstosedemdesiatdvatisíc EUR**

Nitra, 29.9.2011

Podpis znalca



A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, connected strokes.

IV. PRÍLOHY

1. Obj ednávká ZP
2. Výpis z KN - LV č.706
3. Kópia KM
4. Potvrdenie o veku stavby
5. MŠ120 + DJ35 - pôdorys prízemí
6. MŠ120 + DJ35 - legenda miestností
7. MŠ120 + DJ35 - pôdorys poschodia
8. MŠ120 + DJ35 - legenda miestností
9. Hosp. pavilón - pôdorys prízemí
10. Hosp. pavilón - legenda miestností
11. Schematické priečne rezy
12. Fotodokumentácia



Objednávka

Univerzita Konštantína Filozofa v Nitre

Trieda A. Hlinku 1 949 74 xxxxx

IČO: 00157716, DIČ: 2021246590, IČ DPH: SK2021246590

Číslo objednávky:

911/45000210

Dátum:

31
21.09.2011

Kuruc Vladimír, Ing.

ul. Jána Mrvu 44 xxxxx
xxxxx SK

Objednávateľ:

Kontaktná osoba: JU Dr. Katarína Burdová Telefón: +421 37 6408 076
Fax: E-mail: Naša značka:

Dodávateľ:

Číslo dodávateľa: 102211
Referent(ka) dodávateľa: Telefón/Fax: E-mail: Vaša značka:

Adresa fakturácie:

Univerzita Konštantína Filozofa v Nitre Trieda A.
Hlinku 1 949 74 xxxxx

Adresa dodania:

Univerzita Konštantína Filozofa v Nitre Rektorát
Trieda A. Hlinku 1 949 74 xxxxx

Predpokladaný dátum dodania: Deň 21.09.2011

Dodacie podmienky:

Platobné podmienky: Mena EUR

Položka Popis položky

Číslo materiálu Obj.množstvo

MJ Jed.cena bez DPH

Cena položky bez DPH

00010 Znalecký posudok

3 Kus 55,56 Ocenenie nehnuteľnosti
- areál na Javorovej ul. pozemky parc.č.889/I-889/12, stavba
sup.číslo 644 k.ú.Chrenová- LV č.706

166,68

iiirv Celková cena bez DPH

Hodnota DPH 20 % Celková cena s DPH

166,68 EUR 33,34 EUR

200,02 EUR

Univerzita Konštantína Filozofa v
Nitre
Oddelenie obstarávania

Potvrdenie dodávateľa

Potvrdenie odberateľa

**Bankové
spojenie:
Banka:
Účet:**

**Právna forma: Verejnoprávna inštitúcia zriadená
zákonom č. 131/2002 Z.z. o vysokých školách ako**

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres: xxxxx Obec: xxxxx
Katastrálne územie: Chrenová

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 29.09.2011 Čas
vyhotovenia: 12:02:39

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 706

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2 Druh pozemku	Spôsob využ. p. Umiesi pozemku Právny vzťah Druh ch.n.
889/ 1	1002 Zastavané plochy a nádvorcia	16 1
889/ 2	344 Zastavané plochy a nádvorcia	16 1
889/ 3	380 Ostatné plochy	30 1
889/ 4	451 Ostatné plochy	37 1
889/ S	4555 Zastavané plochy a nádvorcia	18 1
889/ 6	53 Ostatné plochy	37 1
889/ 7	763 Ostatné plochy	29 1
889/ 8	314 Ostatné plochy	29 1
889/ 9	290 Ostatné plochy	29 1
889/10	323 Zastavané plochy a nádvorcia	22 1
889/11	248 Zastavané plochy a nádvorcia	22 1
889/12	46 Zastavané plochy a nádvorcia	17 1
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 889/12 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2052.		
1235	2521 Ostatné plochy	37 1
1236	540 Zastavané plochy a nádvorcia	16 1
1237	194 Zastavané plochy a nádvorcia	25 1
1238	482 Zastavané plochy a nádvorcia	16 1
1239/ 1	11367 Záhrady	4 1
1239/ 2	435 Zastavané plochy a nádvorcia	16 1
1340/ 1	27406 Ostatné plochy	29 1
1340/ 2	359 Zastavané plochy a nádvorcia	16 1
1340/ 7	1350 Zastavané plochy a nádvorcia	16 1
1342	1367 Zastavané plochy a nádvorcia	17 1
1343	1185 Zastavané plochy a nádvorcia	17 1
1344	602 Zastavané plochy a nádvorcia	16 1
1345	176 Zastavané plochy a nádvorcia	17 1
1346	198 Zastavané plochy a nádvorcia	16 1
1347	310 Zastavané plochy a nádvorcia	17 1
1348	602 Zastavané plochy a nádvorcia	16 1
1349	776 Zastavané plochy a nádvorcia	17 1
1350	501 Zastavané plochy a nádvorcia	17 1

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p. UmiesL. pozemku	Právny vzťah Druh ch.n.	17	1
1351		208 Zastavané plochy a nádvoria				
1352		610 Zastavané plochy a nádvoria			16	
1369		10536 Zastavané plochy a nádvoria			15	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

- 15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
 - 29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využitie
 - 30 - Pozemok, na ktorom je ihrisko, štadión, kúpalisko, športová dráha, autokemp, táborisko a iné
 - 22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť
 - 25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasť
 - 4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
 - 37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok
 - 18 - Pozemok, na ktorom je dvor
 - 15 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
 - 17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia 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.	Umiesť stavby
5731236	11	výukový objekt		
5951369	13	študentský domov		
644889/ 1	11	materská škôlka		
644889/ 2	11	materská škôlka		
14681344	11	vyučovací objekt		
14691348	11	vyučovací objekt		
14701352	11	vyučovací objekt		
14891340/ 2	11	stravovacie zar.		
16001238	11	výukový objekt		
16011346	20	sklady a garáž		
16071239/ 2	20	drevenný sklad D/10		
16641350	11	Pavilón T2		
16651347	11	Pavilón P3		
16661345	11	Pavilón P1		
16671342	11	Pavilón B		
16681349	11	Pavilón T1		
16691351	11	Pavilón P2		
16701343	11	Pavilón A+spojovacia chodba		
17001340/ 7	11	Katedra TV a športu UKF xxxxx		

Legenda:

Druh stavby:

11 - Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum 13 - Budova ubytovacieho zariadenia

20 - Iná 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 Univerzita Konštantína Filozofa v Nitre, Trieda Andreja Hlinku č.1,xxxxx

1/1

IČO:

Titul nadobudnutia HZ 1197/65-52/65

Titul nadobudnutia Z 5439/95-165/95

Titul nadobudnutia Z 5818/95;2386/95/SOC/EO;Z 2659/98-371/98

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

IČO:

Titul	nadobudnutia	žiadost' o zápis stavby Z 6103/03-89/04
Titul	nadobudnutia	žiadost' o zápis stavby Z 4459/01-1391/01
Titul	nadobudnutia	V 4859/03-1143/03
Titul	nadobudnutia	Žiadost' Z 3616/2000-zápis stavby - 639/2000
Titul	nadobudnutia	Žiadost' o zápis stavby Z 399/04 - 561/04
Titul	nadobudnutia	Žiadost' o zápis stavby Z1966/04 -1100/04
Titul	nadobudnutia	Žiadost' Z 2890/05 - 811/05
Titul	nadobudnutia	Žiadost' o zápis stavieb Z 345/07 - 224/07
Titul	nadobudnutia	Zámenná zmluva V 3725/07 -1052/07
Titul	nadobudnutia	Návrh na zápis, Z 4414/08 -1010/08
Titul	nadobudnutia	Návrh na zápis, OS-EOD-13875/08-Lá, Z 4413/08 - 1174/08

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje:

Žiadost' Z 2089/2003 - 576/2003 Z
317/08-276/08 L.Vč.2052 - 276/08 X
535/09-82/10

Poznámka: Bez zápisu.

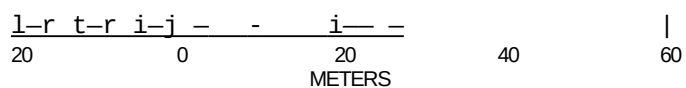
GKÚ Bratislava
Informatívna kópia z mapy
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: xxxxx Obec: xxxxx
Katastrálne územie: Chrenová

29. septembra 2011 11:57



SCALE 1 : 914





UNIVERSITY OF KONŠTANTÍN FILOZOFA V NITRE
REKTOR

UNIVERZITY KONŠTANTÍNA FILOZOFA V NITRE

prof. RNDr. Libor Vozár, CSc.

Vážený pán Ing. Vladimír Kuruc Hlboká
č. 75 949 74 xxxxx

xxxxx 13. júla 2009
UKF- 2009-2009-11/1452-35:191006

VEC: Potvrdenie o veku stavby - areál na Javorovej ul.

Areál bývalej Univerzitnej knižnice na Javorovej ul. v Nitre (pozemky parc. č. 889/1 - 889/ 11 katastrálne územie Chrenová, obec xxxxx, okres xxxxx a budovu súpr. číslo 644 nachádzajúcu sa na pozemku 889/1 a 889/2 katastrálne územie Chrenová, obec xxxxx, okres xxxxx) získal do správy právny predchodca Univerzity Konštantína Filozofa v Nitre Vysoká škola pedagogická v Nitre hospodárskou zmluvou o prevode správy č. 1/94 zo dňa 1. apríla 1994. V zmysle § 112 zák. č. 131/2002 Z. z. o vysokých školách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov je od 1. januára 2003 vlastníkom uvedeného areálu Univerzita Konštantína Filozofa v Nitre.

Podľa časti projektovej dokumentácie, ktorú má Univerzita Konštantína Filozofa v Nitre k dispozícii, bola stavba súpr. č. 644 postavená v rokoch 1973-1974.

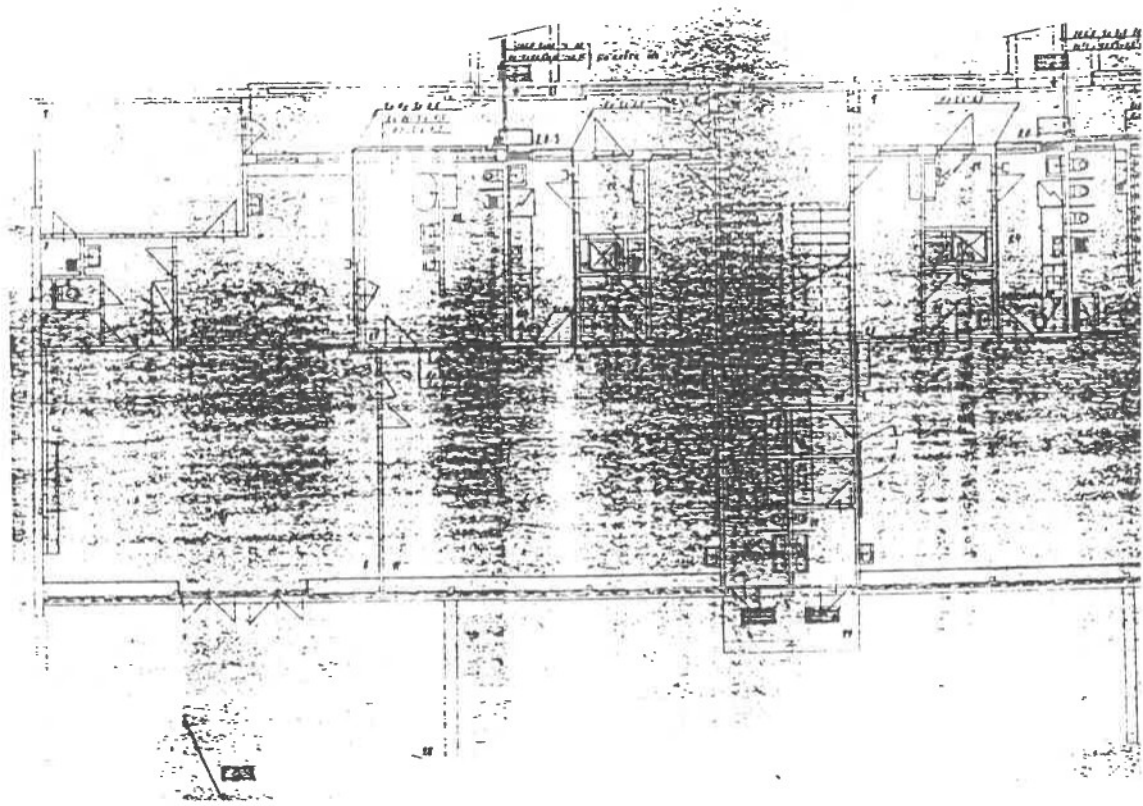
Univerzita Konštantína Filozofa v Nitre má k dispozícii časť projektovej dokumentácie elektroinštalácie vrátane technickej správy, ktorú na požiadanie predloží.

O'VC--

**Univerzita Konštantína Filozofa
v Nitre**

-1-

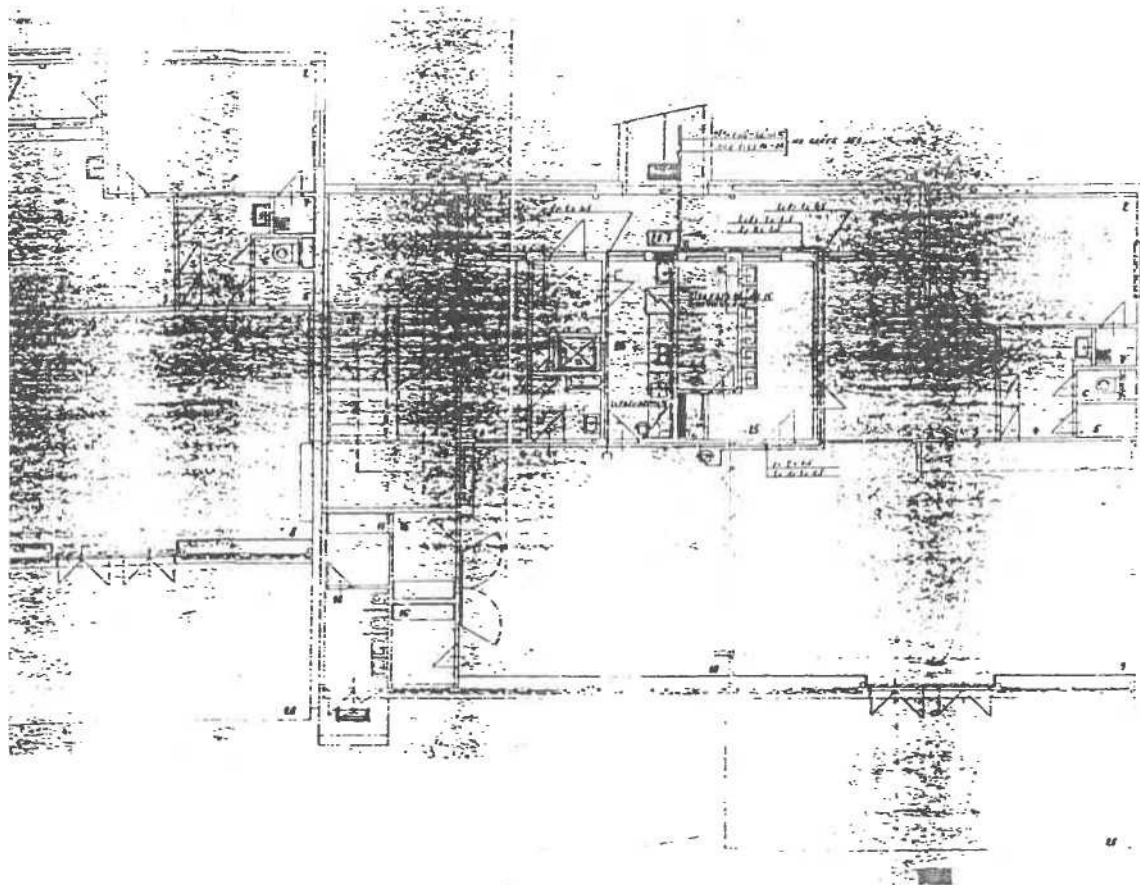
HS. 90



1/0,50

Materská škola s.č.644 (MŠ120 +DJ35)

^ - - - - -

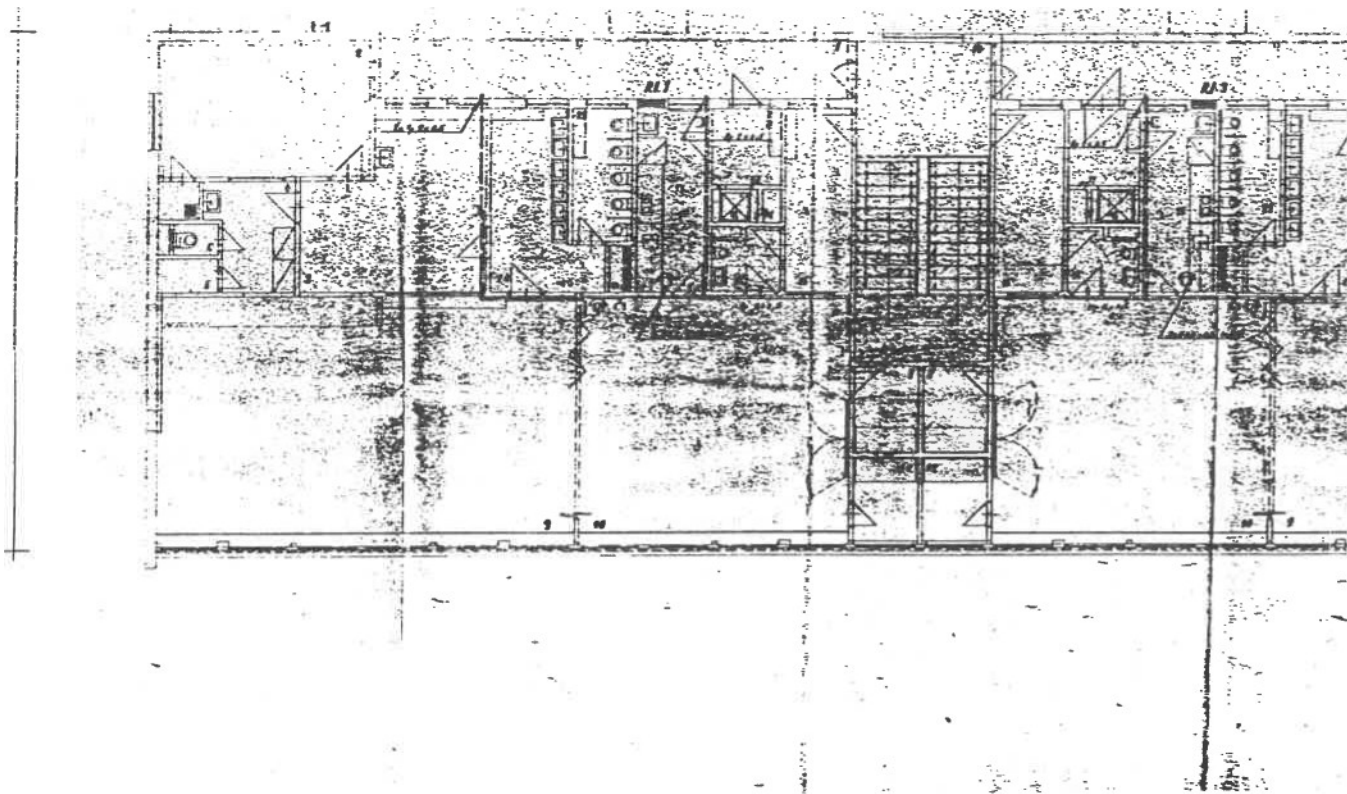


22.,00

i
i

Materská škola s.č.644 (MS120 +DJ35)

rA.tr/uf.	r	.vt'c / rŋ / é. l' r n. s S f. ■. \ \ j
	f	m t ty A' uociji j
	ví í ; f	f*č(uú * Cíi/Xj V ; -V::.*'---; •}
	■j;	f i r u A. : "JÉ rr~ fltrcA, —> ' ; ; . * i íÁ > t z Ls-ntři o .y j
	f'	f r čí?) A ' '. M
	-r;	* É•-. . ' 'V- ; - ^
	7;	B tí Á TÚ. i' AÁ/C4' j
	7:	PÁ ÍL N A i e r r .
	~7.	níži A - l
		*Ž A d ô-y N ň:
	J	fÉUÚ A : ti tÉ (TA/ i st" : j inr f rkcú tVa . ' ;
■ v/-	f?	P/CL A A ČA A ÄAJ ft : íKÚ-l]tríňQrém r ÍL A A- MALA a/e Á r • íAZLAí AÄÔ'AL A - n z Á MÁ'.t í y !. ■tí ett r í r AJ c. j i 79 ACM Q Mi PÁ o ; ÉJ É * Z* = _ j i • U tA€AS/ÉfJ tu L á d' j iz PAÉj'le/J žr rrrA A ?? M/tíA/A JCAAC.
	W	:-&■ M/trtAíÁA j
	zč	* C, 1
	z?	0/7 r B Á A C A Ĩ
W	zí	rEMASA . j
V	9.9	f r r c l' 1
	So	•' j
vl	Sf	** :
-W .	tu	(J Ml f ôKKA - f ÍTctfh

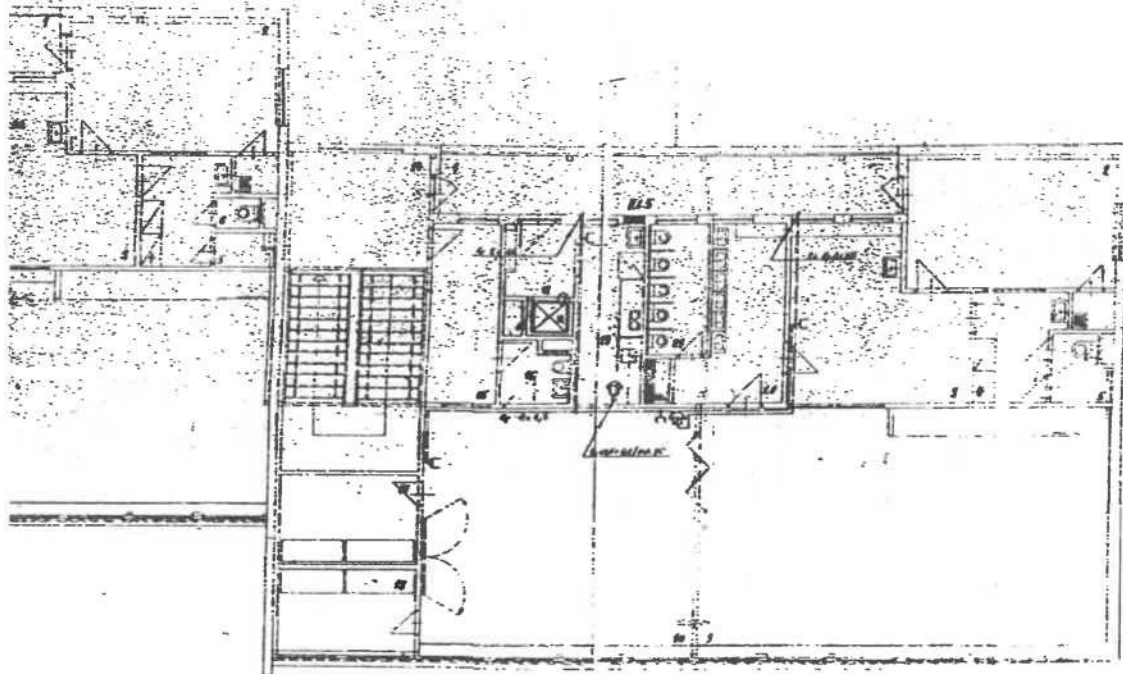


f

t

40, St>

Materská škola s.č.644 (MŠ120 +DJ35)
pôdorys poschodia

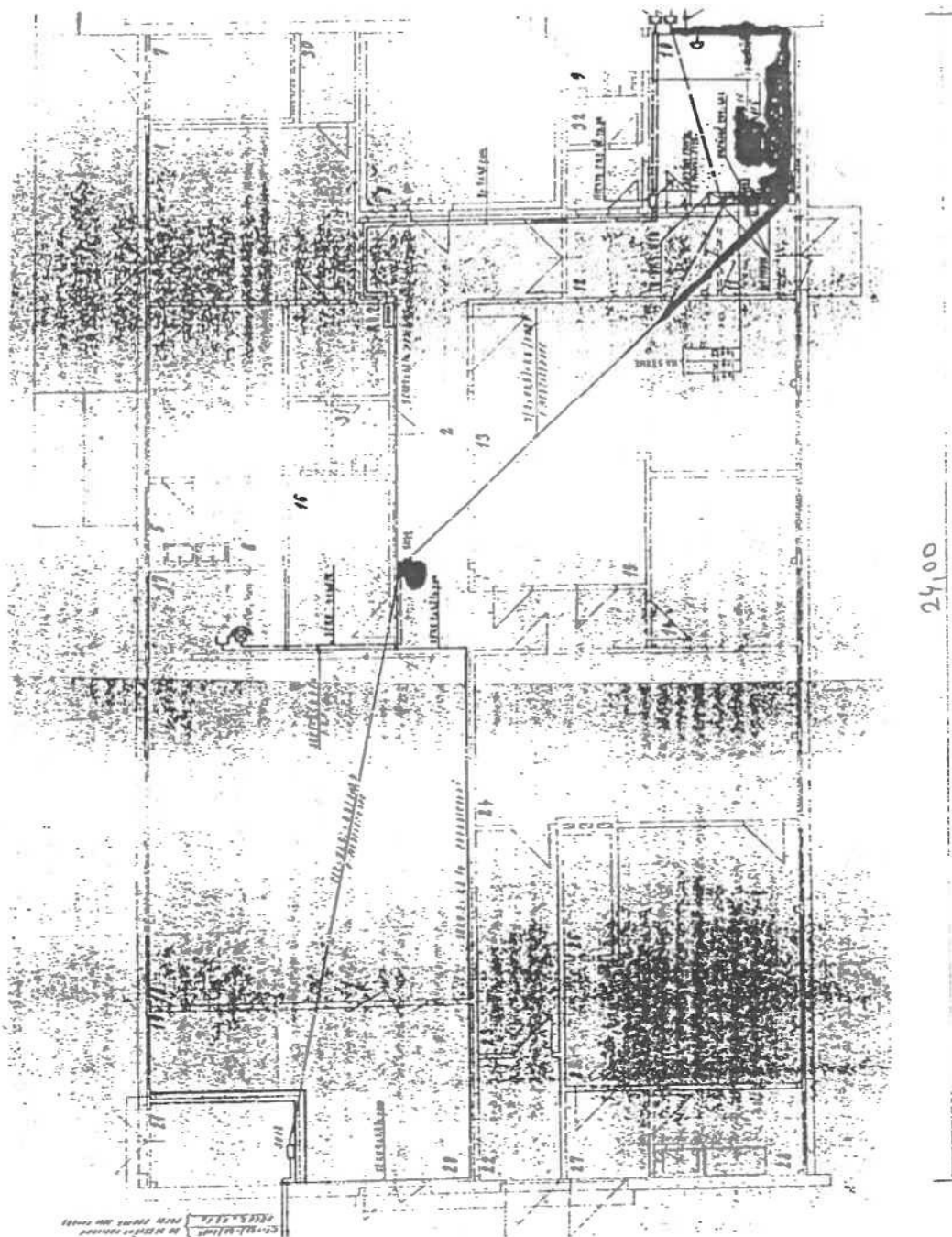


22,00

Materská škola s.č.644 (MŠ120 +DJ35) legenda miestností - poschodie

PROSTOR	Č. N.	NÁZOV
1	1	INTERIÉR - HODIA
	2	SKLAD - KUCHA
	3	SKLAD - STOLY - KRESELÁ
	4	SKLAD - PRÁDNIČKA
2	5	WC
	6	WC
3	7	OPRAVOTRČKA
	8	SKLAD - KRACIEK
	9	DEKNA - SPALŇA
	10	PRÁDNIČKA
	11	SKLAD - KRACIEK
	12	SKLAD - PRÁDIA
	13	SKLAD - PRÁDIA
	14	PODŠIŠTE
	15	IZOLÁCIA
	16	PREDMIEN - IZOL
	17	PREDMIEN
	18	ITAN
	19	PRÍPRAVA - JED
	7	20
1	21	WC
6	22	UMÝVÁRKA

Materská škola s.č.644 (Hosp. pavilón)



Materská škola s.č.644 (Hosp. pavilón)

legenda miestností

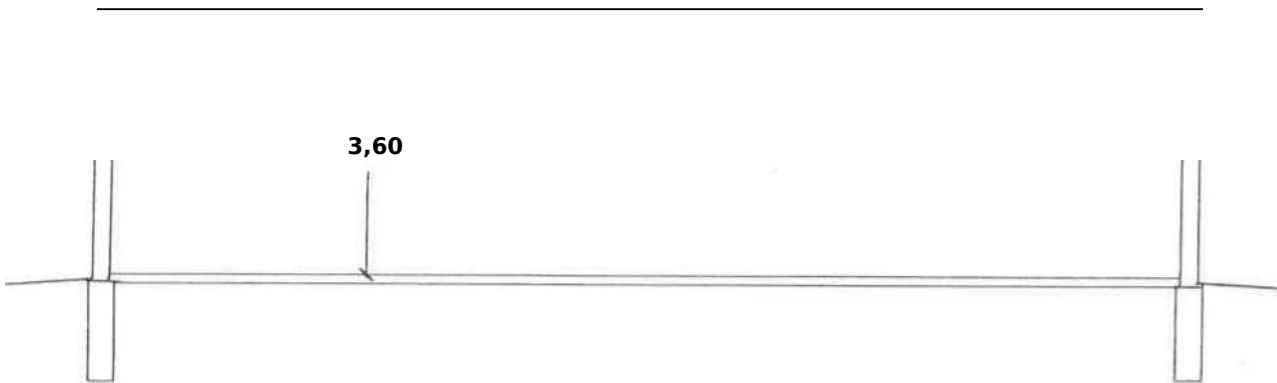
rttiitnih č r,		/fA/tr "if'/rtrrf	n
r 1		fiiJff) /t/r»n«	
i 2		• r*39 6t- ■	
^4-i		----- r- v- -7~	
* J		sriJi u »itr	
i fr		\SATMA'itt*111	
L	f	LS ;trt fA/rA	
LWTT	j	-JEfCA A	
/W	7	i vvréf;/ **•	
■W-W	j	CJr/Hfi i \$ 7il/*tAI - tftcf A . ;	
	9	\Yhrítú* /A»»	
	19	\t A#.friHr J i . / -	
	WILL	í v»/f?>. V	
	m	'š AJ JA ^■	
	,13	77/Aí S f c*. f A/7*7/7	
	ww/n	Af-gJ/f 77/A A	
	iW115	jr'AJtr/f ' f C ■ j & ■ £ --- t » j- » _ . -	
	tf;	
«fW,Vrv *	m	YhAAíyA^YfAHJAAiA ' ' j	
	ii		
	m		
tf	n	*WŃJ? Ťt&in* ■ - •	
	W;	f T	
	íI	\ff7f7377A /SAPA A ' .	
	f J !	7SAAJ í/M fAJIA	
	-WWt	V r ■	
	x?/J5	\/'tAI/A 777 ~ ' .	
	2C	i r-f 7/7 síl'A fr A	
i _ - *	2 7;	A/AAJ fff7, Y/AVIA í í l' f77f AT A	
	ASAP	í A .	
	Xi?9	77777 f A TJ>A	
	30	777A7/fAfrA	
	^ {3j	ATCt 77777/7*' .	
	J2j	.. "AAC- rf rjssc.*	

Schematické priečne rezy

MŠ 120+DJ35

0,20
=5* -
3,30

■V



Hosp. pavilón

Fotodokumentácia



Fotodokumentácia



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie odhad hodnoty nehnuteľnosti, evidenčné číslo znalca 911937. Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 119/2011 znaleckého denníka č.1/2011. Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č.119/2011.

podpis znalca

