

Znalec : Ing. Elena Gašparová, Javorinská 400/10, 915 01 Nové Mesto nad Váhom
Evidenčné číslo : 910869
Telefónne číslo : 0903 460829

Zadávateľ : Mesto Nové Mesto nad Váhom, Čsl. armády 1,
915 32 Nové Mesto nad Váhom

Číslo spisu (objednávky) : Objednávka z 10.07.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 18/2024

Vo veci :

Stanovenia všeobecnej hodnoty prevádzkovej stavby - skladu súpisné číslo 6299 na pozemku parcela číslo 2449/106 a pozemku parcela číslo 2449/106 na Banskej ulici v meste Nové Mesto nad Váhom, v katastrálnom území Nové Mesto nad Váhom pre prevod nehnuteľností

Počet strán (z toho príloh) : 24 (10)

Počet vyhotovení : 5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca

Stanovenie všeobecnej hodnoty prevádzkovej budovy - skladu súpisné číslo 6299 na pozemku parcela číslo 2449/106 a pozemku parcela číslo 2449/106 na Banskej ulici v meste Nové Mesto nad Váhom, v katastrálnom území Nové Mesto nad Váhom

2. Účel znaleckého posudku : prevod nehnuteľností

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný : 22.07.2024
(rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 01.08.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku

a). podklady dodané zadávateľom

- Objednávka znaleckého posudku číslo 2024212 z 10.07.2024 - kópia
- Doklad z účtovnej evidencie pôvodného majiteľa objektu strana 2 - kópia
- Znalecký posudok číslo 60/2005 na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností vypracovaný Ing. Ľudovítom Šagátom dňa 18.04.2005 - originál

b). podklady obstarané znalcom

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva číslo 3160 - čiastočný v katastrálnom území Nové Mesto nad Váhom vyhotovený cez katastrálny portál dňa 13.07.2024 - originál
- Kópia z katastrálnej mapy v katastrálnom území Nové Mesto nad Váhom vyhotovená cez katastrálny portál dňa 13.07.2024 - originál
- Mapa z 13.07.2024 - originál
- Zameranie skutkového stavu stavby a pozemku dňa 22.07.2024.
- Fotodokumentácia z 22.07.2024.

6. Použité právne predpisy a literatúra

- Vyhláška MS SR č.492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001
- Zákon č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva životného prostredia SR č.55/2001 Z. z. o územno-plánovacích podkladoch a územno-plánovacej dokumentácii
- Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č.490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z. z. o znalcoch tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č.491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Zákon č.162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Štatistického úradu SR č. 323/2010 Z. z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Norma STN 73 4055 Výpočet obstarávaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Priemerný index ceny stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ 2. štvrťrok 2024 spracovaný pomocou indexov cien stavebných prác Štatistického úradu SR

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

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

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

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

Výnosová hodnota (VH) je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Stavby sa podľa stavebno-technického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

Východisková hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu (násobok upravenej hodnoty rozpočtového ukazovateľa a počtu merných jednotiek hodnoteného objektu) :

$$VH = M * (RU * kCU * kV * kZP * kVP * kK * kM) (\text{€})$$

M - počet merných jednotiek

RU – rozpočtový ukazovateľ

kCU – koeficient vyjadrujúci vývoj cien

kV - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu

kZP – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby

kVP – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby

kK – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky

kM – koeficient vyjadrujúci územný vplyv

Technická hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu :

$$TH = VH - HO (\text{€})$$

VH – východisková hodnota stavby

HO – hodnota vyjadrujúca opotrebenie stavby

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami :

a). porovnávací metóda

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.

b). kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu)

Vypočíta sa zo vzťahu :

$$a * HV + b * TH$$

$$VŠH = \frac{\text{-----}}{a + b}$$

HV - výnosová hodnota stavieb (€)

TH - technická hodnota stavieb (€)

a - váha výnosovej hodnoty (-)

b - váha technickej hodnoty, spravidla sa rovná 1,00 (-)

Za výnosovú hodnotu dosadzujeme hodnotu stavieb bez výnosu z pozemkov.

Výnosová hodnota (VH) stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom.

c). výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)

d). metóda polohovej diferenciácie

Metódou polohovej diferenciacie sa spravidla samostatne stanoví všeobecná hodnota pre :

- a). stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov
- b). byty a nebytové priestory

Vypočíta sa podľa základného vzťahu :

VŠHS(B) * kPD (€)

TH – technická hodnota stavby (€)

KPD - koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvujúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase (-) podľa metodiky určenej ministerstvom.

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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa : žiadne

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1.1. Výber použitej metódy

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení. Použitá je metóda polohovej diferenciacie a kombinovaná metóda. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby. Kombinovaná metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty nebola použitá, pretože sklad v súčasnom stave nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3.

Koeficient cenovej úrovne je určený podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrtrok 2024.

1.2. Vlastnícke a evidenčné údaje

- Výpis z listu vlastníctva číslo 3160 - čiastočný v katastrálnom území Nové Mesto nad Váhom vyhotovený cez katastrálny portál dňa 13.07.2024

Okres : 304 Nové Mesto nad Váhom
Obec : 506338 Nové Mesto nad Váhom
Katastrálne územie : 842044 Nové Mesto nad Váhom

Dátum vyhotovenia : 13.7.2024
Čas vyhotovenia : 15:16:13
Údaje platné k: 12.7.2024 18:00:00

ČASŤ A : MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcela číslo 2449/106, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 929 m² 16 1
Iné údaje : Bez zápisu.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby : Sklad súpisné číslo 6299 na parcele číslo 2449/106

20

1

Iné údaje : Bez zápisu.

Legenda

Druh stavby

20 Iná budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B : VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

1 Mesto Nové Mesto nad Váhom, Československej armády 64/1, Nové Mesto nad Váhom, PSČ 915 01,
Slovenská republika, IČO : 311863
Spoluvlastnícky podiel : 1/1

1.3. Údaje o obhliadke predmetu posúdenia

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 22.07.2024. Zameranie vykonané dňa 22.07.2024. Fotodokumentácia vyhotovená dňa 22.07.2024.

1.4. Technická dokumentácia

Projektová a stavebná dokumentácia skladu nebola poskytnutá, súčasťou predloženého znaleckého posudku boli pôdorysy a rez objektom, ktoré sa úplne nezhodujú so skutočnosťou zistenou pri obhliadke nehnuteľnosti. Skutočný stav nehnuteľnosti bol zistený miestnym zameraním a je zakreslený v prílohe znaleckého posudku.

Pozemok je prístupný z vnútroareálového pozemku - asfaltovej komunikácie na parcele C KN číslo 2449/136 vo vlastníctve mesta Nové Mesto nad Váhom.

Vek stavby skladu je určený z dokladu z účtovnej evidencie pôvodného majiteľa objektu, doklad je súčasťou príloh znaleckého posudku.

1.5. Údaje katastra nehnuteľností

Poskytnuté údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.

Sklad je zapísaný na liste vlastníctva a zakreslený v kópii z katastrálnej mapy. Pozemok je zapísaný na liste vlastníctva a zakreslený v kópii z katastrálnej mapy.

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

1.6. Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia

- Sklad súpisné číslo 6299 na parcele číslo 2449/106
- Pozemok parcela číslo 2449/106

1.7. Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ocenenia

- Žiadne.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1. BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1. Sklad súpisné číslo 6299 na Banskej ulici v Novom Meste nad Váhom, postavený na pozemku parcela číslo 2449/106 v katastrálnom území Nové Mesto nad Váhom

POPIS STAVBY

Sklad je dvojpodlažný nepodpivničený halový objekt so sedlovou strechou situovaný na pozemku parcela číslo 2449/106 na Banskej ulici v Novom Meste nad Váhom, v katastrálnom území Nové Mesto nad Váhom, v zastavanom území mesta. Objekt je umiestnený v bývalom areáli vojenských skladov a na základe dokladov z účtovnej evidencie bol daný do užívania v roku 1937.

Objekt – hala má 2 nadzemné podlažia. Na 1. nadzemnom podlaží je umiestnený skladovací priestor so schodiskom na poschodie, 2 murované miestnosti a výťah na poschodie. Vstup do objektu je vstupnými vrátami šírky 3 m v počte 5 ks a z jednej strany dverami. Na 2. nadzemnom podlaží je umiestnený skladovací priestor so schodiskom, 2 murovanými miestnosťami a výťahom z prízemí. Po oboch stranách objektu na severnej a južnej strane je umiestnená manipulačná rampa so schodiskami zo 4 strán, vstup do objektu dverami z východnej strany je cez vonkajšie schodisko.

Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú vonkajšie znaky porúch na obvodových múroch, stropoch a streche. Objekt je v pôvodnom stave, v súčasnosti nie je užívaný, nie je udržiavaný, je v technickom stave zodpovedajúcom veku objektu. Vzhľadom na materiálové vybavenie a technický stav objektu uvažujem životnosť objektu 100 rokov. Na objekte sú čiastočne poškodené vonkajšie omietky, žľaby a zvody, porozbíjané okná a dvere, ... objekt už nie je dlhšiu dobu využívaný a udržiavaný.

Nosnú koňštrukciu objektu tvorí železobetónový skelet tvorený vonkajšími železobetónovými stĺpmi prierezu 400x600 mm a vnútornými prierezu 300x350 mm. Základy sú betónové pásové, pod stĺpmi sú betónové pätky. Obvodové murivo je z plných pálených tehál z východnej a západnej strany hrúbky 450 mm, zo severnej a južnej strany hrúbky 300 a čiastočne 450 mm. Vnútorne priečky sú z pálených tehál hrúbky 300 mm na prízemí a hrúbky 150 mm na poschodí. Strop nad prízemím je železobetónový monolitický rebrový. Strechu tvorí drevený väznicový sedlový krov s hambálkami podporený šikmými stĺpmi kotvenými do obvodových železobetónových stĺpov. Povrch strechy tvorí vlnitý pozinkovaný plech. 2. nadzemné podlažie je bez stropnej koňštrukcie. Strop v murovaných miestnostiach na prízemí a na poschodí tvorí zavesený drevený podhľad. Klampiarske koňštrukcie strechy a parapety sú z pozinkovaného plechu. Úpravy vnútorných a vonkajších povrchov sú z vápenej hladkej omietky. Dvere vnútorné sú drevené hladké plné a plechové do oceľových zárubní, vstupné vonkajšie vráta sú drevené posuvné dvojkridlové plné. Okná sú v prevažnej miere oceľové jednoduché a čiastočne drevené zdvojené. Podlahy všetkých miestností sú z cementového poteru s náterom. Schodisko z prízemí do podkrovia je monolitické železobetónové s povrchom z cementového poteru s oceľovým zábradlím. V objekte sú vedené rozvody svetelnej a motorickej inštalácie, bleskozvod a je tu umiestnený nákladný výťah z prízemí na poschodie.

Objekt nie je vykurovaný a nie je napojený na vodovod, kanalizáciu a plynovod.

Vstup do objektu je cez monolitické železobetónové rampy na severnej a južnej strane objektu vonkajšími schodiskami a vonkajším schodiskom z východnej strany.

Iné vybavenie v objekte nie je.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 69 haly pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné

KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
60,95 * 13,18 * 0,30	241,00
Vrchná stavba	
60,95 * 13,18 * (3,75 + 3,67)	5 960,64

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Zastrešenie	
60,95 * 13,18 * 3,98/2	1 598,61
Ostatné	
Rampy : 56,20 * 1,00 * 1,35 + 60,95 * 1,00 * 0,90	130,73
Vonkajšie schody : 1,50 * 1,00 * 0,55 + 1,80 * 1,00 * 0,55 + 2 * 1,20 * 1,00 * 0,45 + 1,33 * 1,80 * 0,45 + 2 * 0,30 * 2,07 * 0,90	5,09
Obstavaný priestor stavby celkom	7 936,07

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 1\,301 / 30,1260 = 43,19 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,040 \text{ (monolitická betónová tyčová)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	60,95 * 13,18	803,32	Repr. 3,75		3,75
Nadzemné	2	60,95 * 13,18	803,32	Repr. 3,67 + 3,98/2		5,66

Priemerná zastavaná plocha:

$$(803,32 + 803,32) / 2 = 803,32 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(803,32 * 3,75 + 803,32 * 5,66) / (803,32 + 803,32) = 4,71 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 803,32) = 0,9499$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 4,71) = 1,1643$$

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	12,00	1,00	12,00	11,70
2	Zvislé konštrukcie	29,00	1,00	29,00	28,29
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	8,77
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	10,72
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	2,92
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,97
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	5,85
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,92
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	1,00	1,00	0,97
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,95
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	1,95
13	Okná	4,00	1,00	4,00	3,90
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	4,87
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	1,80	9,00	8,77
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,97
18	Vnútorný vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
21	Ohrev teplej vody	0,00	1,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,60	3,60	3,51
	Ďalšie konštrukcie				
26	Nákladný výťah	-	-	1,00	0,97
	Spolu	100,00		102,60	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 102,60 / 100 = 1,0260$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,780$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,02$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 43,19 €/m^3 * 3,780 * 1,0260 * 0,9499 * 1,1643 * 1,040 * 1,02$$

$$VH = 196,5163 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad súpisné číslo 6299 na Banskej ulici v Novom Meste nad Váhom, postavený na pozemku parcela číslo 2449/106 v katastrálnom území Nové Mesto nad Váhom	1937	87	13	100	87,00	13,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	196,5163 €/m ³ * 7936,07 m ³	1 559 567,11
Technická hodnota	13,00 % z 1 559 567,11 €	202 743,72

Technická hodnota stanovená pre sklad súpisné číslo 6299 celkom je 202 743,72 €.

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1. Analýza polohy nehnuteľností

Oceňovaná nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom území mesta Nové Mesto nad Váhom, na Banskej ulici v katastrálnom území Nové Mesto nad Váhom, v bývalom areáli vojenských skladov.

Objekt je umiestnený mimo centra na okraji mesta, v priemyselnej zóne, v časti s priemernou hustotou obyvateľstva. Sklad je dvojpodlažný nepodpivničený objekt so sedlovou strechou. V mieste je možnosť napojenia na všetky verejné inžinierske siete - verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, verejný plynovod, rozvody NN a slaboprúd. Pozemok je rovinný. Dopravné spojenie s mestom je mestskou, autobusovou a železničnou dopravou.

Sklad je priemerný typ – prevádzkový objekt bez parkoviska. V meste je dostatočná ponuka pracovných možností, nezamestnanosť do 10 %, v areáli sú sústredné firmy rôzneho zamerania. Orientácia hlavných miestností je na juh a sever – čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná. Dopyt v porovnaní

s ponukou na prevádzkové nehnuteľnosti je v súčasnosti v rovnováhe. Nehnuteľnosť bola postavená pre účely skladovania, v súčasnosti neslúži svojmu účelu, vyžaduje rozsiahlu opravu a rekonštrukciu. Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti sú prevádzkové objekty – stredná výroba a sklady bez výrazne negatívnych vplyvov na okolie. Príslušenstvo nehnuteľnosti je bez dopadu na cenu nehnuteľnosti. V meste Nové Mesto nad Váhom je okresný úrad, daňový úrad, okresný súd, základné a stredné školy, poliklinika, nemocnica, kultúrne zariadenie, kino, banky, kompletná obchodná sieť a služby. V bezprostrednom okolí stavby nie sú umiestnené žiadne prírodné útvary, kvalita životného prostredia je bežný hluk a prašnosť od dopravy. Z hľadiska územného rozvoja sa nepredpokladajú zmeny v zástavbe, plocha pozemkov nepredstavuje žiadnu rezervu súčasnej zástavby. Nehnuteľnosť je využiteľná po rekonštrukcii na bežný prenájom, jedná sa o priemernú nehnuteľnosť.

3.2. Analýza využitia nehnuteľností

Nehnuteľnosť slúžila pre skladové účely a v súčasnosti už dlhšiu dobu neslúži svojmu účelu. Vhodné využitie nehnuteľnosti je pre skladové, obchodné i výrobné účely. Avšak tieto možnosti je možné využiť až po rozsiahlej rekonštrukcii objektu.

3.3. Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností

Oceňovaná nehnuteľnosť nie je zaťažená ekologickými dlhmi ani radónovým rizikom.

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na využitie nehnuteľnosti po rekonštrukcii pre účely skladovania, či pre obchodné alebo výrobné účely.

3.4. Metóda polohovej diferenciacie

3.4.1. STAVBY - NEBYTOVÉ BUDOVY

Vzhľadom k umiestneniu nehnuteľnosti v meste, prístupu, charakteru, vyhotoveniu a technickému stavu určujem koeficient polohovej diferenciacie 0,35.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,35

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/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,350	13	4,55
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	IV.	0,193	30	5,79
	časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	IV.	0,193	8	1,54
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_I$
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,193	7	1,35
	stredná výroba a sklady bez výrazne negatívnych vplyvov na okolie				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,350	6	2,10
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,350	10	3,50
	priemerný - prevádzkový objekt bez parkoviska				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,700	9	6,30
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,700	6	4,20
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,350	5	1,75
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,050	6	6,30
	rovinatý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	0,700	7	4,90
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	II.	0,700	7	4,90
	železnica, autobus a miestna doprava				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	II.	0,700	10	7,00
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby				
14	Prirodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	V.	0,035	8	0,28
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,700	9	6,30
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,350	8	2,80
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,035	7	0,25
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	III.	0,350	4	1,40
	bežný prenájom nehnuteľností				
19	Názor znalca	III.	0,350	20	7,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	72,21

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 72,21 / 180$	0,401
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH \cdot k_{PD} = 202\,743,72 \text{ €} \cdot 0,401$	81 300,23 €

Všeobecná hodnota stanovená pre sklad súpisné číslo 6299 celkom je **81 300,23 €**.

3.4.2. POZEMKY**3.4.2.1. Zastavaná plocha a nádvorie****POPIS**

Pozemok je umiestnený v intraviláne mesta Nové Mesto nad Váhom, v zastavanom území mesta.

Mesto Nové Mesto nad Váhom je okresné mesto, východisková hodnota za 1 m² pozemku je 9,96 €.

Pozemok je zapísaný na liste vlastníctva ako zastavaná plocha a nádvorie pri domoch s veľmi dobrou vybavenosťou technickej infraštruktúry - je tu možnosť napojenia na všetky verejné inžinierske siete - verejný vodovod, verejný plynovod, verejnú kanalizáciu, rozvody NN a slaboprúd.

Pozemok je umiestnený v priemyselnej časti na okraji mesta, v susedstve prevádzkových objektov v bývalom areáli vojenských skladov. Pozemok je zastavaný stavbou skladu. Prístup ku pozemku je asfaltovou vnútroareálovou komunikáciou na parcele číslo 2449/136 vo vlastníctve mesta napojenou na miestnu komunikáciu na Banskej ulici. Pozemok je umiestnený v lokalite so zvýšeným záujmom o kúpu pozemkov na podnikateľské účely.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2449/106	zastavaná plocha a nádvorie	929,00	1/1	929,00

Obec:

Nové Mesto nad Váhom

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	3. priemyslové oblasti miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k _V koeficient intenzity využitia	5. nebytové stavby pre priemysel so štandardným vybavením	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha)	1,10
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,10 * 1,50 * 3,00 * 1,00	5,1975
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠ _{HMJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 9,96 €/m ² * 5,1975	51,77 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
Parcela číslo 2449/106	929,00 m ² * 51,77 €/m ² * 1/1	48 094,33
Spolu		48 094,33

Všeobecná hodnota stanovená pre **pozemok** celkom je **48 094,33 €**.

III. ZÁVER**ZÁKLADNÉ ÚDAJE**

Názov : Sklad súpisné číslo 6299 na Banskej ulici v Novom Meste nad Váhom a pozemok parcela číslo 2449/106 v katastrálnom území Nové Mesto nad Váhom

Vlastník : Mesto Nové Mesto nad Váhom, Čsl. armády 1, 915 32 Nové Mesto nad Váhom

Výpis z KN : list vlastníctva číslo 3160

Hlavné stavby

Názov	JKSO (KS)	OP (m ³)	ZP (m ²)	Počet podlaží
Skład súpisné číslo 6299 na Banskej ulici v Novom Meste nad Váhom, postavený na pozemku parcela číslo 2449/106 v katastrálnom území Nové Mesto nad Váhom	811 69 (1252)	7 936,07	803,32	2

Pozemky

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Zastavaná plocha a nádvorie	2449/106	929,00

Ako vhodná metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

Porovnávacía metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty nebola použitá z dôvodov, že v danej lokalite nie sú k dispozícii podobné stavby s potrebnými dokladmi, ktoré by bolo možné použiť pre porovnanie.

Kombinovaná metóda nebola vypočítaná z dôvodu, že oceňovaná nehnuteľnosť nie je a ani nebola v prenájme a neprinášala výnos formou prenájmu.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Sklad súpisné číslo 6299 na Banskej ulici v Novom Meste nad Váhom, postavený na pozemku parcela číslo 2449/106 v katastrálnom území Nové Mesto nad Váhom	81 300,23
Pozemky	
Zastavaná plocha a nádvorie - parcela číslo 2449/106 (929 m ²)	48 094,33
Všeobecná hodnota celkom	129 394,56
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	129 000,00

Výsledná všeobecná hodnota (znalecký odhad ceny) nehnuteľností stanovená metódou polohovej diferenciacie podľa vyhlášky číslo 492/2004 Z. z. v platnom znení je

129 000,00 €

Slovom : Jednostodvadsaťdeväťtisíc eur

V Novom Meste nad Váhom
dňa 01.08.2024

Ing. Elena Gašparová

IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku z 10.07.2024
- Výpis z listu vlastníctva číslo 3160 - čiastočný z 13.07.2024
- Kópia z katastrálnej mapy z 13.07.2024
- Mapa z 13.07.2024
- Doklad z účtovnej evidencie strana 2
- Pôdorysy a rez objektom skladu súpisné číslo 6299 na Banskej ulici v Novom Meste nad Váhom, na parcele číslo 2449/106 v katastrálnom území Nové Mesto nad Váhom
- Fotodokumentácia z 22.07.2024

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore : 37 00 00 Stavebníctvo, odvetví : 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 910869.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 18/2024.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Elena Gašparová