

Znalec

: Ing. Miroslav Marguš, Jána Baltazára Magina č.9, 911 01 Trenčín
znalec v odbore : Stavebníctvo
odvetví : Odhad hodnoty nehnuteľnosti,
Pozemné stavby
Telefón : 0905 812046 , evidenčné číslo 912187

Zadávateľ

: Trenčiansky samosprávny kraj ,K dolnej stanici 7282/20A, 901 01 Trenčín
IČO: 36126624 , DIČ :2021613275

Číslo spisu (objednávky) : 2200358 zo dňa 7.10.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 02/2023

Vo veci: *stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti : Budova SPŠ súp.č. 190 na pozemku p.č. 2330/1, Prístavba pavilónu odb. učební SPŠ súp.č. 1536 na pozemku p.č. 2330/6, Budova súp.č. 290 na pozemku p.č. 2330/3 a s pozemkami CKN p.č. 2330/1, 2330/6, 2330/2, 2330/3 2 vedených na LV č.2708 v obci Handlová , katastrálne územie Handlová za účelom zamýšľaného právneho úkonu.*

Počet listov (z toho príloh) : 98 (69)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3x + 1x CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti : Budova SPŠ súp.č. 190 na pozemku p.č. 2330/1, Prístavba pavilónu odb. učební SPŠ súp.č. 1536 na pozemku p.č. 2330/6, Budova súp.č. 290 na pozemku p.č. 2330/3 a s pozemkami CKN p.č. 2330/1, 2330/6, 2330/2, 2330/3 2 vedených na LV č.2708 v obci Handlová , katastrálne územie Handlová za účelom zamýšľaného právneho úkonu.

2. Dátum vyžiadania posudku : 07.10.2022, posledné doplnenie podkladov 03.02.2023

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):
ku dňu posledného doplnenie podkladov 03.02.2023

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: ku dňu 15.02.2023

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka č. 2200358 zo dňa 07.10.2022
- PD stavieb
- Potvrdenia o veku nehnuteľnosti

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2708 k.ú. Handlová , vytvorený prostredníctvom katastrálneho portálu naposledy 02.02.2023
- Informatívna kópia z mapy, vytvorená prostredníctvom ZB GIS 02.02.2023
- Znalecký posudok č. 89/2019 vypracovaný Ing. Fišárkom
- Miestne šetrenie dňa 11.11.2022, následne 25.11.2022 a posledné 19.12.2022
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu dňa 25.11.2022 a následne 19.12.2022
- Fotodokumentácia 25.11.2022 a následne 19.12.2022
- Ponuky realitných kancelárií r.2022

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška č.170/2017 Z.z. ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z.z o znalcoch, tímočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
Vyhláška č. 524/2009 Z.z.ktorou sa mení vyhláška č. 491/2004 Z.z. o odmenách , náhradách výdavkov a náhradách za stratu času v znení neskorších predpisov.
Vyhláška č. 34/2009 Z.z., ktorou sa mení vyhláška č.491/2004 Z.z. o odmenách , náhradách výdavkov a náhradách za stratu času.
STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.
Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy.
Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť: zámer právneho úkonu

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie, ktorá najlepšie vystihuje ohodnocované stavby. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nie je realizovaná z dôvodu nedostatku konkrétnych porovnateľných podkladov pre danú lokalitu a typ stavby orientačne.

Použitie rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použitie sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrtrok 2022.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Výpis z katastra nehnuteľností

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Okres	: 307	Prievidza	Dátum vyhotovenia	: 2.2.2023
Obec	: 513997	Handlová	Čas vyhotovenia	: 11:57:50
Katastrálne územie	: 815608	Handlová	Údaje platné k	: 1.2.2023 18:00:00

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2708

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1851	1743	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 373 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1851

Iné údaje:

Bez zápisu

1852		Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
------	--	-----------------------------------	----	--	---	---	--

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 372 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1852

Iné údaje:

Bez zápisu

1853		Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
------	--	-----------------------------------	----	--	---	---	--

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 291 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1853

Iné údaje:

Bez zápisu

1854/1		Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
--------	--	-----------------------------------	----	--	---	---	--

Iné údaje:

Bez zápisu

1854/2		Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
--------	--	-----------------------------------	----	--	---	---	--

Iné údaje:

Bez zápisu

1854/3		Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
--------	--	-----------------------------------	----	--	---	---	--

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 1854/3

Iné údaje:

Bez zápisu

1854/4		Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
--------	--	-----------------------------------	----	--	---	---	--

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 291 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1854/4

Iné údaje:

Bez zápisu

Bez zápisu							
1857/2		Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
2330/1		Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 190 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2330/1							
Iné údaje: Bez zápisu							
2330/2		Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
2330/3		Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 290 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2330/3							
Iné údaje: Bez zápisu							
2330/6		Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1536 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2330/6							
Iné údaje: Bez zápisu							

Počet parcel: 20

Legenda

Spôsob využívania pozemku

4

15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

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

- 17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor
- 34 Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu
- 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Spoločná nehnuteľnosť

1

Umiestnenie pozemku

1

Stavby

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
190	2330/1	11	budova SPŠ		1
Iné údaje: Bez zápisu					
290		11	budova		1
Iné údaje: Bez zápisu					
291		9	obytna budova		1
Iné údaje: Bez zápisu					
291		20	budova		1
Iné údaje: Bez zápisu					
372		9	obytna budova		1
Iné údaje: Bez zápisu					
373		9	obytná budova		1
Iné údaje: Bez zápisu					
1536		11	Prístavba pavilónu odb. učební SPŠ		1

Iné údaje:				
Bez zápisu				
		6	telef.ustredna	1
Iné údaje:				
Bez zápisu				
		20	dielne	1
Iné údaje:				
Bez zápisu				
		7	garaz	1
Iné údaje:				
Bez zápisu				

Počet stavieb: 10

Legenda

Druh stavby

6

7 Samostatne stojaca garáž

9 Bytový dom

11 Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum

20 Iná budova

Umiestnenie stavby

1

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

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
4	TRENČIANSKY SAMOSPRÁVNÝ KRAJ SO SÍDLOM V TRENČÍNE - STREDNÁ ODBORNÁ ŠKOLA, Lipová 8, Handlová, PSČ 972 51, SR, IČO: 42024471	1/1

Titul nadobudnutia
Návrh zo dňa 4.10.2007, R 597/07 - 284/08 Žiadosť o zmenu názvu zo dňa 2.3.2009, R 146/09 - VZ 273/09 Žiadosť o opravu zápisu Z 3623/12 - VZ 1043/12 Žiadosť o zápis GP č. 42/20 - R 829/20 - VZ 46/21 Žiadosť o zápis GP č. 53/20 a zápis prístavby - Z 7186/20 - VZ 84/21
Iné údaje
Bez zápisu.
Poznámky
Bez zápisu.

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Miesto trvalého pobytu / Sídlo	
	Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	
Neevidovaný		

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Miesto trvalého pobytu / Sídlo	
	Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	
Neevidovaný		

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Miesto trvalého pobytu / Sídlo	
	Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	
Neevidovaný		

Iná oprávnená osoba**ČASŤ C: ŤARCHY**

Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

d) Technická dokumentácia:

Zadáateľom bola v časti poskytnutá projektová dokumentácia vypracovaná KMP Trenčín, Zameranie vykonal znalec. Ako doklad o veku jednotlivých stavieb bol prevzatý z účtovnej evidencie resp. čestným prehlásením užívateľa. Údaje o začatí užívania pôvodných častí stavieb predložil vlastník nehnuteľností na základe informácií, ktoré získal od svojho predchodcu.

e/ Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Vlastníkom nehnuteľnosti je Trenčiansky samosprávny kraj so sídlom v Trenčíne - Stredná odborná škola, Lipová 8, Handlová. Nehnuteľnosti boli využívané na výuku ako stredná škola.

f/ Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:**podľa LV č.2708****Stavby : SOŠ blok "D"**

- Budova SPŠ súp.č. 190 na pozemku p.č. 2330/1,
- Prístavba pavilónu odb. učebni SPŠ súp.č. 1536 na pozemku p.č. 2330/6,
- Budova súp.č. 290 na pozemku p.č. 2330/3

Pozemky:

- | | | |
|-----------------------|---------|-----------------------------|
| - pozemok p.č. 2330/1 | 7362 m2 | zastavané plochy a nádvoría |
| - pozemok p.č. 2330/2 | 1624 m2 | ostatná plocha |
| - pozemok p.č. 2330/3 | 815 m2 | zastavané plochy a nádvoría |
| - pozemok p.č. 2330/6 | 417 m2 | zastavané plochy a nádvoría |

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

Neboli vyžiadané

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Blok "D" Budova SPŠ s.č. 190 na p.č.2330/1 (časť Budova SPŠ)

POPIS STAVBY

Ohodnocovaná stavba : Budova SPŠ s.č. 190 na pozemku p.č. 2330/1 sa nachádza na Lipovej ulici. Vrámcami hlavnej budovy sú na vyššie uvedenom pozemku p.č. 2330/1 postavené v uličnej časti areálu školy stavby : šatne , umyvárne spojovacia chodba a telocvičňa.

Z opačnej strany ulice je vykonaná prístavba pod názvom SPŠ prístavba I.(učebne vedená už pod s.č. 1536 a orientačným číslom 15A na pozemku p.č. 2330/6. Uvedené časti z hľadiska odlišného riešenia sú ohodnocované samostatne. Stavba vedená ako Budova SPŠ má priamy vstup z verejnej komunikácie z Lipovej ulice, zadný vstup a cez spojovaciu chodbu prepojenie s budovou SPŠ prístavba II. vedenej pod s.č. 290 na pozemku p.č. 2330/6. Budova SPŠ s.č. 190 má dve nadzemné podlažia a jedno podzemné podlažie. V suteréne (I.PP) sú dispozične umiestnené šatne, sklady, pôvodná kotolňa so skladom paliva, kotolňa, schodisko a prepojenie s časťou šatne, sociálne zariadenia a telocvičňa. Na prízemí (I.NP) je umiestnený hlavný vstup do budovy s vrátnicou, schodisko, chodba, zborovňa, učebne, kabinety, sociálne zariadenia a prepojenie chodbou s prístavbou s.č. 1536 na pozemku p.č. 2330/6. Na 1.poschodí (II.NP) je umiestnené schodisko, chodba, zborovňa, učebne, kabinety, sociálne zariadenia a prepojenie chodbou s prístavbou s.č. 1536.

Dispozičné riešenie :

- I.PP Suterén** = šatne, sklady, pôvodná kotolňa so skladom paliva, kotolňa, schodisko a prepojenie s časťou šatne, sociálne zariadenia a telocvičňa
- I.NP Prízemie** = hlavný vstup do budovy s vrátnicou, schodisko, chodba, zborovňa, učebne, kabinety, sociálne zariadenia a prepojenie chodbou s prístavbou I. s.č. 1536 na pozemku p.č. 2330/6. Prepojenie spojovacou chodbou s prístavbou II. s.č. 290 na pozemku p.č. 2330/3
- II.NP 1.Poschodie** = schodisko, chodba, zborovňa, učebne, kabinety, sociálne zariadenia a prepojenie chodbou s prístavbou s.č. 1536.

Kritérium stavby:

Stavba má priestory určené na výučbu, kabinety, zborovne, sociálne zariadenia. Vo vzťahu k technickému riešeniu, materiálu zvislých nosných konštrukcií a ich technickému stavu a údržby určujem základnú životnosť 1.časti stavby na 120 rokov. Výpočet opotrebenia vykonávam samostatne pre každú časť lineárnou metódou.

Stavba je užívaná od roku 1952.

Stavebno-technický popis stavby:

Budova je konštrukčne riešená ako dvoj trakt v pozdĺžnom smere. V trakte orientovanom do dvora je ako komunikačný priestor situovaná chodba. Konštrukčná výška nadzemných podlaží je 3,90 m a podzemného podlažia 3,60 m. Svetlá výška nadzemných podlaží je 3,65 m. Výškové osadenie stavby je riešené ako polo zapustená. Základy sú pásy z monolitického betónu s izoláciou proti zemnej vlhkosti. Zvislé konštrukcie I.PP z betónu monolitického a v časti nadzemných podlaží murované z tehál. V jednotlivých podlažiach je strop realizovaný ako železobetónový monolitický. Strecha sedlová väzníková s krytinou plechovou. Klampiarske konštrukcie úplné z pozinkovaného plechu. Vnútorne priečky riešené ako tehlové. Schodisko železobetónové monolitické s povrchom nástupnice z brúseného terazza. Vonkajšie omietky brizolitové a vnútorne omietky hladké. V časti schodiska a chodieb úprava stien náterom. Podlahy sociálnych zariadení dlažby. V sociálnych zariadeniach obklady keramické. Zariaďovacie predmety v sociálnych zariadeniach tvoria WC kombi, umývadla keramické, Výtokové batérie v prevažnej miere obyčajné. Podlahy učební, kabinetov z PVC. Okná v nadzemných podlažiach drevené zdvojené a v I.PP jednoduché ocelové, vnútorne dvere hladké v zárubniach ocelových. Vstupné dvere dvojkrídlové s nadsvetlíkom. Rovnakej konštrukcie aj dvere oddeľujúce chodby v nadzemných podlažiach od schodiskového priestoru. Budova bez výťahu. Vykurovanie ústredné z centrálneho zdroja a radiátory rebrové. Rozvod studenej a teplej vody z ocelových trubiek. Zdroj teplej vody v centrálnej kotolni. Požiarne rozvody v skrinách umiestnených pri schodisku. Elektroinštalácia svetelná a motorická ističmi. V I.PP umiestnená neprevádzovaná pôvodná kotolňa na pevné palivo. Nová plynová kotolňa s ohrievačmi TUV slúži ako zdroj tepla a tiež TUV pre pričlenené prístavby.

Budova je v časti I.NP prepojená spojovacou chodbou s ostatnými budovami (kuchyňa a jedáleň, zdravotné stredisko) umiestnenými situačne v dvorovej časti areálu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 34 budovy učební (tried) odborných škôl
KS: 1263 Školy, univerzity a budovy na vzdelávanie

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

	Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy		0,00
56,90*14,7*0,30		250,93
Spodná stavb		0,00
56,90*14,7*3,60		3 011,15
Vrchná stavba		0,00
(56,90*14,7*3,9)*2		6 524,15
Zastrešenie		0,00
56,90*14,7*(0+2,20)/2		920,07
Doplnková konštrukcia		0,00
7,50*3,70*3,40		94,35
Obstavaný priestor stavby celkom		10 800,65

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,375 / 30,1260 = 78,84 \text{ Eur/m}^3$
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	56,90*14,7	836,43	3,6		3,6
Nadzemné	1	56,90*14,7	836,43	Repr. 3,9		3,9
Nadzemné	2	56,90*14,7	836,43	Repr. 3,900		3,9

Priemerná zastavaná plocha: $(836,43 + 836,43) / 2 = 836,43 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(836,43 * 3,6 + 836,43 * 3,9 + 836,43 * 3,9) / (836,43 + 836,43 + 836,43) = 3,80 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 836,43) = 0,9487$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,8) = 0,8526$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	8,59
2	Zvislé konštrukcie	19,00	1,00	19,00	23,33
3	Stropy	11,00	1,00	11,00	13,51
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,80	4,80	5,89
5	Krytina strechy	2,00	0,70	1,40	1,72
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,60	0,60	0,74
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,80	5,60	6,88
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	2,95
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,60	1,20	1,47
10	Schody	3,00	0,90	2,70	3,31
11	Dvere	3,00	0,60	1,80	2,21
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,50	2,50	3,07
14	Povrchy podláh	2,00	0,60	1,20	1,47
15	Vykurovanie	4,00	1,05	4,20	5,16
16	Elektroinštalácia	5,00	0,80	4,00	4,91
17	Bleskozvod	1,00	0,85	0,85	1,04
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,90	1,80	2,21
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,90	1,80	2,21
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,23
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,90	1,80	2,21
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,60	1,80	2,21
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,50	3,00	3,68
Spolu		100,00		81,45	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 81,45 / 100 = 0,8145$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$
Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [Eur/m³]

$$VH = 78,84 \text{ Eur/m}^3 * 3,307 * 0,8145 * 0,9487 * 0,8526 * 0,939 * 1,00$$

$$VH = 161,2916 \text{ Eur/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Blok "D" Budova SPŠ s.č. 190 na p.č.2330/1 (časť Budova SPŠ)	1952	71	49	120	59,17	40,83

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$161,2916 \text{ Eur/m}^3 * 10800,65 \text{ m}^3$	1 742 054,12
Technická hodnota	40,83 % z 1 742 054,12 Eur	711 280,70

2.1.2 Blok "D" Budova SPŠ s.č. 190 na p.č.2330/1 (časť Šatne, umyvárne a spojovacia chodba)

POPIS STAVBY

Ohodnocovaná stavba : časť Šatne, umyvárne a spojovacia chodba budovy SPŠ s.č. 190 na pozemku p.č. 2330/1 sa nachádza na Lipovej ulici. Situovaná je v časti medzi hlavnou stavbou budovy SPŠ a telocvičňou. Na vyššie uvedenom pozemku p.č. 2330/1 sú postavené v uličnej časti areálu školy tiež hlavná stavba budova SPŠ a telocvičňa. Stavby sú vzájomne prepojené. Uvedené časti z hľadiska odlišného technického riešenia a tiež účelu využitia sú ohodnocované samostatne. Ohodnocovaná časť: Šatne, umyvárne a spojovacia chodba vedená na LV ako Budova SPŠ nemá priamy vstup z verejnej komunikácie. Riešený vstup je z Lipovej ulice cez Budovu SPŠ schodiskom v I.PP cez chodbu. Prechodom spojovacou chodbou v časti šatní a umyvární je prístupná časť telocvičňa. Ohodnocovaná časť budovy SPŠ s.č. 190 má jedno nadzemné podlažie. Na prízemí (I.NP) je umiestnená spojovacia chodba, šatne a sociálne zariadenia.

Dispozičné riešenie :

I.NP Prízemie = spojovacia chodba, šatne, sociálne zariadenia, sklad náradia

Kritérium stavby:

Stavba má priestory určené na šport, telovýchovu . Vo vzťahu k technickému riešeniu, materiálu zvislých nosných konštrukcií a ich technickému stavu a údržby určujem základnú životnosť stavby na 110 rokov. Výpočet opotrebenia vykonávam samostatne pre každú časť lineárnou metódou.

Stavba je užívaná od roku 1952.

Stavebno-technický popis stavby:

Budova je konštrukčne riešená ako jednotrakt. Dispozične je pristavaná k hlavnej stavbe Budove SPŠ a z opačnej strany k Telocvični. Konštrukčná výška nadzemného podlažia je 3,70 m. Výškové osadenie stavby je riešené ako na terén vo vzťahu k uličnému priečeliu a s nadzákladovou podmurovkou vo vzťahu k priečeliu do dvora . Základy sú pásy z monolitického betónu s izoláciou proti zemnej vlhkosti. Zvislé konštrukcie nadzemného podlažia murované z tehál. Strop realizovaný ako železobetónový monolitický. Strecha sedlová väzníková s krytinou plechovou. Klampiarske konštrukcie úplné z pozinkovaného plechu. Vnútorne priečky riešené ako tehlové. Vonkajšie omietky hladké a vnútorné omietky hladké. Sokel v časti fasády orientovanej do dvora kameňom. Podlahy sociálnych zariadení dlažby . V sociálnych zariadeniach obklady keramické. Zariaďovacie predmety v sociálnych zariadeniach tvoria WC kombi, umývadla keramické, Výtokové batérie v prevažnej miere obyčajné. Okná drevené zdvojené , vnútorné dvere hladké v zárubniach oceľových. Vykurovanie ústredné z centrálneho zdroja a radiátory rebrové. Rozvod studenej a teplej vody z oceľových trubiek. Zdroj teplej vody elektrické ohrievače zásobníkové. Elektroinštalácia svetelná a motorická .

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 39 budovy pre výučbu a výchovu - ostatné
KS: 1263 Školy, univerzity a budovy na vzdelávanie

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	0,00
(13,50*13,20+ 13,8*2,95)*0,30	65,67
Vrchná stavba	0,00
13,50*13,20*3,70+ 13,8*2,95*3,10	785,54
Zastrešenie	0,00
(13,50*16,15)*2,29/2	249,64
Obstavaný priestor stavby celkom	1 100,85

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 375 / 30,1260 = 78,84 Eur/m³
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	13,50*13,20+13,80*2,95	218,91	Repr. 3,700		3,7

Priemerná zastavaná plocha: (218,91) / 1 = 218,91 m²
Priemerná výška podlaží: (218,91 * 3,7) / (218,91) = 3,70 m
Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 218,91) = 1,0296
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,7) = 0,8676

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	8,95
2	Zvislé konštrukcie	19,00	1,00	19,00	24,27
3	Stropy	11,00	1,00	11,00	14,07
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,80	4,80	6,14
5	Krytina strechy	2,00	0,70	1,40	1,79
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,70	0,70	0,90
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,80	5,60	7,16
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	3,07
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,80	1,60	2,05
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,60	1,80	2,30
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,60	3,00	3,84
14	Povrchy podláh	2,00	0,60	1,20	1,53
15	Vykurovanie	4,00	0,80	3,20	4,09
16	Elektroinštalácia	5,00	0,80	4,00	5,12
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,28
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,80	1,60	2,05
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,80	1,60	2,05

20	Vnútrotný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,80	1,60	2,05
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,70	2,10	2,69
24	Výtahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,60	3,60	4,60
Spolu		100,00		78,20	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 78,20 / 100 = 0,7820$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$

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

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

$$VH = 78,84 \text{ Eur/m}^3 * 3,307 * 0,7820 * 1,0296 * 0,8676 * 0,939 * 1,00$$

$$VH = 171,0178 \text{ Eur/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Blok "D" Budova SPŠ s.č. 190 na p.č.2330/1 (časť Šatne, umývarky a spojovacia chodba)	1952	71	39	110	64,55	35,45

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$171,0178 \text{ Eur/m}^3 * 1100,85 \text{ m}^3$	188 264,95
Technická hodnota	35,45 % z 188 264,95 Eur	66 739,92

2.1.3 Blok "D" Budova SPŠ s.č. 190 na p.č.2330/1 (časť Telocvičňa)

POPIS STAVBY

Ohodnocovaná stavba : časť Telocvičňa budovy SPŠ s.č. 190 na pozemku p.č. 2330/1 sa nachádza na Lipovej ulici. Situovaná je v časti za hlavnou stavbou budovy SPŠ, časti šatne, umyvárne a spojovacej chodby. Na vyššie uvedenom pozemku p.č. 2330/1 sú postavené v uličnej časti areálu školy tiež hlavná stavba budova SPŠ a jej časť šatne, umyvárne a spojovacia chodba časti stavby sú vzájomne prepojené. Uvedené časti z hľadiska odlišného technického riešenia a tiež účelu využitia sú ohodnocované samostatne. Ohodnocovaná časť: Telocvičňa vedená na LV ako Budova SPŠ nemá priamy vstup z verejnej komunikácie. Riešený vstup je z Lipovej ulice cez Budovu SPŠ schodiskom v I.PP cez chodbu. Prechodom spojovacou chodbou v časti šatní a umyvární je prístupná časť telocvičňa. Ohodnocovaná časť budovy SPŠ s.č. 190 má jedno nadzemné podlažie. Na prízemí (I.NP) je umiestnená telocvičňa.

Dispozičné riešenie :

I.NP Prízemie = telocvičňa

Kritérium stavby:

Stavba má priestory určené na šport, telovýchovu . Vo vzťahu k technickému riešeniu, materiálu zvislých nosných konštrukcií a ich technickému stavu a údržby určujem základnú životnosť stavby na 110 rokov. Výpočet opotrebenia vykonávam samostatne pre každú časť lineárnou metódou.

Stavba je užívaná od roku 1952.

Stavebno-technický popis stavby:

Budova časti využívanej ako telocvičňa je konštrukčne riešená ako jednotrakt. Dispozične je pristavaná k hlavnej stavbe Budove SPŠ a časti šatne, umyvárne a spojovacej chodby. Konštrukčná výška nadzemného

podlažia je 5,70 m. Výškové osadenie stavby je riešené na terén vo vzťahu k uličnému priečeliu a s nadzákladovou podmurovkou vo vzťahu k priečeliu do dvora. Základy sú pásy z monolitického betónu s izoláciou proti zemnej vlhkosti. Zvislé konštrukcie nadzemného podlažia murované z tehál. Strecha sedlová väzníková s krytinou plechovou. Pod strešnou konštrukciou zavesený podhľad z kazetových panelov. Klampiarske konštrukcie úplné z pozinkovaného plechu. Vonkajšie omietky hladké a vnútorné omietky hladké. Sokel v časti fasády orientovanej do dvora kameňom. Podlaha parketová t.č. z dôvodu jej ochrany s voľne položeným PVC. Okná drevené zdvojené, vnútorné dvere hladké v zárubniach ocelových. Vykurovanie ústredné z centrálného zdroja a radiátory rebrové. Elektroinštalácia svetelná a motorická.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 51 budovy telocviční
KS: 1265 Budovy na šport

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVB

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Oz = 24,45*13,20*0,40	129,10
Ov = 24,45*13,20* 5,70	1 839,62
O = 24,45*13,20*2,0/2	322,74
Obstavaný priestor stavby celkom	2 291,46

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 349 / 30,1260 = 77,97 Eur/m³
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	24,450*13,20	322,74	Repr. 5,70		5,7

Priemerná zastavaná plocha: (322,74) / 1 = 322,74 m²
Priemerná výška podlaží: (322,74 * 5,7) / (322,74) = 5,70 m
Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 322,74) = 0,9944
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 5,7) = 0,6684

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,20	8,40	11,21
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	28,84
3	Stropy	10,00	0,30	3,00	4,01
4	Zastrešenie bez krytiny	9,00	1,10	9,90	13,22
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	4,01
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,70	0,70	0,93
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,80	4,80	6,41
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	3,20
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,60	1,80	2,40
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,80	4,00	5,34
14	Povrchy podláh	3,00	0,90	2,70	3,60
15	Vykurovanie	4,00	0,90	3,60	4,81

16	Elektroinštalácia	5,00	0,90	4,50	6,01
17	Bleskozvod	1,00	0,90	0,90	1,20
18	Vnútorý vodovod	2,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorá kanalizácia	2,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorý plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,60	3,60	4,81
Spolu		100,00		74,90	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 74,90 / 100 = 0,7490$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$
 Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [Eur/m³]
 $VH = 77,97 \text{ Eur/m}^3 * 3,307 * 0,7490 * 0,9944 * 0,6684 * 0,939 * 1,00$
 $VH = 120,5332 \text{ Eur/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Blok "D" Budova SPŠ s.č. 190 na p.č.2330/1 (časť Telocvičňa)	1952	71	39	110	64,55	35,45

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$120,5332 \text{ Eur/m}^3 * 2291,46 \text{ m}^3$	276 197,01
Technická hodnota	35,45 % z 276 197,01 Eur	97 911,84

2.1.4 Blok "D" Prístavba pavilónu odb.učební SPŠ s.č.1536 na p.č.2330/6

POPIS STAVBY

Ohodnocovaná stavba : Prístavba pavilónu odb. učební SPŠ s.č. 1536 na pozemku p.č. 2330/6 sa nachádza na Lipovej ulici. V rámci hlavnej budovy Budovy SPŠ s.č. 190 na p.č. 2330/1 postavenej v roku 1952 bola v roku 1991 dokončená ohodnocovaná prístavba tiež označovaná v minulosti ako Gymnázium. Prístavba je prepojená v dvoch nadzemných podlažiach so stavbou vedenou ako Budova SPŠ. Má tiež riešený samostatný vstup z Lipovej ulice. Budova Prístavba pavilónu odb. učební SPŠ s.č. 1536 má tri nadzemné podlažia a jedno podzemné podlažie. V suteréne (I.PP) sú dispozične umiestnené šatne, sklady, sociálne zariadenia dielne,. Na prízemí (I.NP) je umiestnený hlavný vstup do budovy s vrátnicou, schodisko, chodba, zborovňa, učebne, kabinety, sociálne zariadenia a prepojenie chodbou s prístavbou s.č. 1536 na pozemku p.č. 2330/6. Na 1.poschodí (II.NP) je umiestnené schodisko, chodba, zborovňa, učebne, kabinety, sociálne zariadenia a prepojenie chodbou s prístavbou s.č. 1536.

Dispozičné riešenie :

- I.PP Suterén** = vstup do budovy, zádverie, schodisko, chodba, šatne, sklady, dielne , sociálne zariadenia
- I.NP Prízemie** = schodisko, chodba, zborovňa, učebne, kabinety, sociálne zariadenia a prepojenie chodbou s Budovou SPŠ s.č. 190

II.NP 1.Poschodie = schodisko, chodba, zborovňa, učebne, kabinety, sociálne zariadenie a prepojenie chodbou s Budovou SPŠ s.č. 190

III.NP 2.Poschodie = schodisko, chodba, zborovňa, učebne, kabinety, sociálne zariadenie

Kritérium stavby:

Stavba má priestory určené na výučbu, kabinety, zborovne, sociálne zariadenia. Vo vzťahu k technickému riešeniu, materiálu zvislých nosných konštrukcií a ich technickému stavu a údržby určujem základnú životnosť časti stavby na 90 rokov. Výpočet opotrebenia vykonávam samostatne pre každú časť lineárnou metódou.

Stavba je užívaná od roku 1991.

Stavebno-technický popis stavby:

Budova je konštrukčne riešená ako trojtrakt v pozdĺžnom smere v osových vzdialenostiach 6,0+3,0+6,0 m. V priečnom smere je osová vzdialenosť nosných stĺpov 6,0 m. Konštrukčná výška nadzemných podlaží je 3,60 m a podzemného podlažia 3,60 m. Svetlá výška nadzemných podlaží je 3,25 m. Výškové osadenie stavby je riešené ako nezapustená. Zakladanie stavby riešené na pätkách a základových pásoch pod prefabrikovanými obvodovými stenami. Obvodový plášť riešený z prefabrikovaných sten hr.375 mm.. V jednotlivých podlažiach je strop realizovaný ako železobetónový prefabrikovaný. Strecha sedlová väzníková s krytinou plechovou. Klampiarske konštrukcie úplné z pozinkovaného plechu. Vnútorne priečky riešené ako tehlové. Schodisko železobetónové monolitické s povrchom nástupnice a podstupnice z PVC. Vonkajšie omietky hladké a sokel s obkladom keramickým. Vnútorne omietky hladké. V časti schodiska a chodieb úprava stien náterom. Podlahy sociálnych zariadení dlažby. V sociálnych zariadeniach obklady keramické. Zariaďovacie predmety v sociálnych zariadeniach tvoria WC kombi, umývadla keramické, Výtokové batérie v prevažnej miere zdemontované. Podlahy učební, kabinetov z PVC. Okná v nadzemných podlažiach drevené zdvojené. V časti I.PP suterén mreže na oknách. Vstupné dvere dvojkrídlové s nadsvetlíkom. Budova bez výtahu. Vykurovanie ústredné z centrálneho zdroja a radiátory rebrové. Rozvod studenej vody z ocelových trubiek. Zdroj teplej vody v centrálnej kotolni. Požiarne rozvody v skrinách.. Elektroinštalácia svetelná a motorická ističmi.

Budova je v časti nadzemných podlaží prepojená s Budovou SPŠ.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 34 budovy učební (tried) odborných škôl
KS: 1263 Školy, univerzity a budovy na vzdelávanie

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	0,00
48,40*16,80*0,30	243,94
Vrchná stavba	0,00
43,40*16,80*3,60	2 624,83
48,40*16,80*3,60	2 927,23
(43,40*16,80*3,60)*2	5 249,66
Zastrešenie	0,00
(43,40*16,80)*(2,30/2)	838,49
Doplnková konštrukcia	0,00
3,0*2,55*3,6	27,54
Obstavaný priestor stavby celkom	11 911,69

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:
Koeficient konštrukcie:

$RU = 2\,375 / 30,1260 = 78,84 \text{ Eur/m}^3$
 $k_K = 0,993$ (montovaná z dielcov betónových tyčových)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	43,40*16,80	729,12	Repr. 3,60		3,6
Nadzemné	2	48,40*16,80	813,12	Repr. 3,60		3,6
Nadzemné	3	43,40*16,80	729,12	Repr. 3,60		3,6
Nadzemné	4	43,40*16,80	729,12	Repr. 3,60		3,6

Priemerná zastavaná plocha: $(729,12 + 813,12 + 729,12 + 729,12) / 4 = 750,12 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(729,12 * 3,6 + 813,12 * 3,6 + 729,12 * 3,6 + 729,12 * 3,6) / (729,12 + 813,12 + 729,12 + 729,12) = 3,60 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 750,12) = 0,9520$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,6) = 0,8833$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	8,29
2	Zvislé konštrukcie	19,00	1,00	19,00	22,48
3	Stropy	11,00	1,00	11,00	13,03
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,90	5,40	6,40
5	Krytina strechy	2,00	0,80	1,60	1,90
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,70	0,70	0,83
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,80	5,60	6,64
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	2,84
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,70	1,40	1,66
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,55
11	Dvere	3,00	0,70	2,10	2,49
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,70	3,50	4,15
14	Povrchy podláh	2,00	0,80	1,60	1,90
15	Vykurovanie	4,00	0,90	3,60	4,27
16	Elektroinštalácia	5,00	0,85	4,25	5,04
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,18
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,80	1,60	1,90
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,80	1,60	1,90
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,80	1,60	1,90
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,75	2,25	2,67
24	Výtahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,70	4,20	4,98
Spolu		100,00		84,40	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 84,40 / 100 = 0,8440$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$

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

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [Eur/m³]
 $VH = 78,84 \text{ Eur/m}^3 * 3,307 * 0,8440 * 0,9520 * 0,8833 * 0,993 * 1,00$
 $VH = 183,7459 \text{ Eur/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Blok "D" Prístavba pavilónu odb.učebni SPŠ s.č.1536 na p.č.2330/6	1991	32	58	90	35,56	64,44

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$183,7459 \text{ Eur/m}^3 * 11911,69 \text{ m}^3$	2 188 724,20
Technická hodnota	64,44 % z 2 188 724,20 Eur	1 410 413,87

2.1.5 Blok "D" Budova s.č. 290 na p.č.2330/3**POPIS STAVBY**

Ohodnocovaná stavba : Prístavba pavilónu II. odb. učebni SPŠ s.č. 290 na pozemku p.č. 2330/3 sa nachádza v dvorovej časti areálu školy. V rámci hlavnej budovy Budovy SPŠ s.č. 190 na p.č. 2330/1 postavenej v roku 1952 bola v roku 1991 dokončená ohodnocovaná prístavba II. Prístavba je prepojená v jednom nadzemnom podlaží so stavbou vedenou ako Budova SPŠ. Má tiež riešený samostatný vstup z dvorovej časti a bočný vstup Prístavba pavilónu odb. učebni SPŠ s.č. 290 má tri nadzemné podlažia a jedno podzemné . V I.NP sú dispozične umiestnené učebne, sklady, sociálne zariadenia dielne,. Na prízemí (I.NP) je umiestnený hlavný vstup do budovy s vrátnicou, schodisko, chodba, zborovňa, učebne, kabinety, sociálne zariadenia a prepojenie chodbou s prístavbou s.č. 1536 na pozemku p.č. 2330/6. Na 1.poschodí (II.NP) je umiestnené schodisko, chodba, zborovňa, učebne, kabinety, sociálne zariadenia a prepojenie chodbou s prístavbou s.č. 1536.

Dispozičné riešenie :

- I.PP Suterén** = 2* schodisko, hala, učebne, sklad, garáž, chodba, dielňa
- I.NP Prízemie** = vstup do budovy, bočný vstup do budovy, zádverie, Hala, spojovací kľúčok s Budovou SPŠ s.č. 190 schodisko, chodba, šatne, sklady, dielne , sociálne zariadenia, 2* schodisko
- II.NP 1.Poschodie** = 2*schodisko, hala, chodba, učebne, kabinety, sociálne zariadenie , upratovačka
- III.NP 2.Poschodie** =2* schodisko, chodba, hala. sociálne zariadenie, viacúčelová sála

Kritérium stavby:

Stavba má priestory určené na výučbu, kabinety , zborovne, sociálne zariadenia. Vo vzťahu k technickému riešeniu, materiálu zvislých nosných konštrukcií a ich technickému stavu a údržby určujem základnú životnosť časti stavby na 90 rokov. Výpočet opotrebenia vykonávam samostatne pre každú časť lineárnou metódou.

Stavba je užívaná od roku 1991.

Stavebno-technický popis stavby:

Budova je konštrukčne riešená ako trojtrakt v pozdĺžnom smere v osových vzdialenostiach 6,0+3,0+6,0 m.V priečnom smere je osová vzdialenosť nosných stĺpov 6,0 m. Konštrukčná výška nadzemných podlaží je 3,60 m a podzemného podlažia 3,60 m. Svetlá výška nadzemných podlaží je 3,25 m. Výškové osadenie stavby je riešené ako nezapustená. Zakladanie stavby riešené na pätkách a základových pásoch pod prefabrikovanými obvodovými stenami . Obvodový plášť riešený z prefabrikovaných stien hr.300 mm.. V jednotlivých podlažiach je strop realizovaný ako železobetónový prefabrikovaný . Strecha sedlová väzníková s krytinou plechovou. Klampiarske konštrukcie úplné z pozinkovaného plechu. Vnútorne priečky riešené ako

tehlové. Schodisko železobetónové monolitické s povrchom nástupnice a podstupnice z PVC . Vonkajšie omietky hladké a sokel s obkladom keramickým. Vnútorne omietky hladké. V časti schodiska a chodieb úprava stien náterom. Podlahy sociálnych zariadení dlažby . V sociálnych zariadeniach obklady keramické. Zariaďovacie predmety v sociálnych zariadeniach tvoria WC kombi, umývadla keramické, Výtokové batérie v prevažnej miere jednoduché . Podlahy učební. kabinetov z PVC. Okná v nadzemných podlažiach drevené zdvojené . Vstupné dvere dvojkrídlové s nadsvetlíkom . Budova bez výťahu. Vykurovanie ústredné z centrálneho zdroja a radiátory rebrové. Rozvod studenej a teplej vody z oceľových trubiek. Zdroj teplej vody v centrálnej kotolni. Požiarne rozvody v skrinách.. Elektroinštalácia svetelná a motorická ističmi.
Budova je v časti I.NP prepojená s Budovou SPŠ.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 34 budovy učební (tried) odborných škôl
KS: 1263 Školy, univerzity a budovy na vzdelávanie

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	0,00
25,05*15,950*0,30	119,86
Spodná stavba	0,00
25,05*15,950*3,60	1 438,37
Vrchná stavba	0,00
(25,10*16,650*3,60)*3	4 513,48
Zastrešenie	0,00
25,10*16,650*(0,40+2,90)/2	689,56
Obstavaný priestor stavby celkom	6 761,27

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 375 / 30,1260 = 78,84 Eur/m³
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,993 (montovaná z dielcov betónových tyčových)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	25,05*15,950	399,55	3,60		3,6
Nadzemné	1	25,10*16,650	417,92	Repr. 3,600		3,6
Nadzemné	2	25,10*16,650	417,92	Repr. 3,600		3,6
Nadzemné	3	25,10*16,650	417,92	Repr. 3,600		3,6

Priemerná zastavaná plocha: $(417,92 + 417,92 + 417,92) / 3 = 417,92 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(399,55 * 3,6 + 417,92 * 3,6 + 417,92 * 3,6 + 417,92 * 3,6) / (399,55 + 417,92 + 417,92 + 417,92) = 3,60 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 417,92) = 0,9774$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,6) = 0,8833$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	8,29
2	Zvislé konštrukcie	19,00	1,00	19,00	22,48

3	Stropy	11,00	1,00	11,00	13,03
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,90	5,40	6,40
5	Krytina strechy	2,00	0,70	1,40	1,66
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,70	0,70	0,83
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,80	5,60	6,64
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,90	2,70	3,20
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,70	1,40	1,66
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,55
11	Dvere	3,00	0,70	2,10	2,49
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,70	3,50	4,15
14	Povrchy podláh	2,00	0,75	1,50	1,78
15	Vykurovanie	4,00	0,90	3,60	4,27
16	Elektroinštalácia	5,00	0,85	4,25	5,04
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,18
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,80	1,60	1,90
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,80	1,60	1,90
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,80	1,60	1,90
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,75	2,25	2,67
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,70	4,20	4,98
Spolu		100,00		84,40	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 84,40 / 100 = 0,8440$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,307$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 78,84 \text{ Eur}/\text{m}^3 \cdot 3,307 \cdot 0,8440 \cdot 0,9774 \cdot 0,8833 \cdot 0,993 \cdot 1,00$$

$$VH = 188,6484 \text{ Eur}/\text{m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Blok "D" Budova s.č. 290 na p.č.2330/3	1991	32	58	90	35,56	64,44

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	188,6484 Eur/m ³ * 6761,27 m ³	1 275 502,77
Technická hodnota	64,44 % z 1 275 502,77 Eur	821 933,98

2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Bytové a nebytové budovy (haly)		
Blok "D" Budova SPŠ s.č. 190 na p.č.2330/1 (časť Budova SPŠ)	1 742 054,12	711 280,70
Blok "D" Budova SPŠ s.č. 190 na p.č.2330/1 (časť Šatne, umývarky a spojovacia chodba)	188 264,95	66 739,92
Blok "D" Budova SPŠ s.č. 190 na p.č.2330/1 (časť Telocvičňa)	276 197,01	97 911,84
Blok "D" Prístavba pavilónu odb.učební SPŠ s.č.1536 na p.č.2330/6	2 188 724,20	1 410 413,87
Blok "D" Budova s.č. 290 na p.č.2330/3	1 275 502,77	821 933,98
Celkom za Bytové a nebytové budovy (haly)	5 670 743,05	3 108 280,31
Celkom:	5 670 743,05	3 108 280,31

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Analýza polohy nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosti SOŠ blok "D", Budova SPŠ súp.č. 190 na pozemku p.č. 2330/1, Prístavba pavilónu odb. učební SPŠ súp.č. 1536 na pozemku p.č. 2330/6, Budova súp.č. 290 na pozemku p.č. 2330/3 sa nachádzajú v zastavanom území obce Handlová k.ú. Handlová. Prístup zo mestskej komunikácie na Lipovej ulici.

Hodnotené nehnuteľnosti sú umiestnené na okraji stavebného územia obce, cca 350m od hlavnej komunikácie- štátnej cesty. Okolité zástavby pozostávajú z obojstrannej zástavby udržiavaných rodinných domov a tiež bytových domov postavených v rôznych časových obdobiach. Nehnuteľnosti sú v dobrom technickom stave, ich výstavba podľa predložených podkladov bola realizovaná vo viacerých časových obdobiach. Začiatok užívania hlavnej stavby bol v roku 1952. V roku 1991 bola užívaná stavba : Budova s.č. 290 na pozemku p.č. 2330/3 a Prístavba pavilónu odborných učební s.č. 1536 na p.č. 2330/6 . Jedná sa o pôvodne samostatne stojacu stavbu a po prístavbách na komplex vzájomne prepojených častí.uzatvorený komplex pôvodne využívaný ako škola . Celkovo možno hodnotiť komplex budov ako stavby dobrým dispozičným riešením. V meste Handlová sú primerané pracovné príležitosti, uvažujem mieru nezamestnanosti do 10%. Handlová je z minulosti hodnotená ako mesto s významnou tradíciou baníckeho priemyslu. Situované je na hlavnej komunikácii spájajúcej krajské mestá Trenčín a Banská Bystrica. Terén pozemku je mierne svahovitý . Pri stavbe sú vedené verejné rozvody elektrickej energie, vodovodu, kanalizácie, plynovodu a telefónu. Odpadové dažďové vody zaústené do kanalizácie.

Občianska vybavenosť mesta Handlová pozostáva zo siete predajní potravinárskeho a nepotravinárskeho charakteru, služieb, ambulancií praktických lekárov, lekární, pošt, bank, poisťovní, materských základných, stredných škôl, kostolov. Vo vzdialenosti nad 1000m od hodnotenej nehnuteľnosti sa nachádzajú lesy pohoria Vtáčnik a z východnej časti Kremnické vrchy s chránenými prírodnými územiami. Kvalita životného prostredia bez výraznejšieho poškodenia ovzdušia a vodných tokov, po príľahlej komunikácii je vedená riedka lokálna prevažne osobná automobilová doprava.

V danej lokalite nepredpokladám vo vzdialenejšej budúcnosti výraznejšiu zmenu podmienok existencie stavby. Rozšírenie stavby, s ohľadom na spôsob zastavania pozemkov, nepredpokladám.

Analýza využitia nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosti SOŠ blok "D", Budova SPŠ súp.č. 190 na pozemku p.č. 2330/1, Prístavba pavilónu odb. učební SPŠ súp.č. 1536 na pozemku p.č. 2330/6, Budova súp.č. 290 na pozemku p.č. 2330/3 v minulosti tvorili samostatný komplex využívaný na výuku stredoškolských študentov. V súčasnosti sú stavby nevyužívané. V krátkom období v roku 2022 bola časť telocvične s príľahlými sociálnymi zariadeniami využívaná na dočasné ubytovanie občanov Ukrajiny.

Prístup k nehnuteľnosti je z mestskej komunikácie s možnosťou využitia príľahlých parkovacích plôch na mestských pozemkoch.

C/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Na LV nie je evidované záložné právo . V danej lokalite neboli v súčasnosti zistené riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľností formou prenájmu resp. predaja.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydanéj USI Žilina.

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v k.ú. Handlová v území vedenom ako zastavané územie obce. V danej lokalite je zástavba stavbami využívanými na výučbu vrátane športovísk a tiež obytných domov a v časti aj rodinnými domami. Nehnuteľnosti sú napojené na všetky verejné inžinierske siete. V dostupnosti je občianska vybavenosť mestskej časti, obchody a služby. Centrum mesta je dostupné po cestnej komunikácii osobným autom do 5 minút. Koeficient Kpd vzhľadom na polohu a umiestnenie RD a jeho technický stav stanovujem na hornej hranici s hodnotou 0,40.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,4
 Určenie koeficientov polohovej diferenciácie 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 diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PD}	Váha V _I	Výsledok K _{PD} * V _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,400	13	5,20
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,800	30	24,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,400	8	3,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia,	II.	0,800	7	5,60
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - objekt bez parkoviska	III.	0,400	10	4,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,800	9	7,20
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,800	6	4,80
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,400	5	2,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,20
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu,	II.	0,800	7	5,60

	kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica a autobus	III.	0,400	7	2,80
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,800	10	8,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,220	8	1,76
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	9	7,20
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnút. bez zmeny	III.	0,400	8	3,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,220	7	1,54
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,040	4	0,16
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,400	20	8,00
	Spolu			180	103,86

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 103,86 / 180$	0,577
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 3\ 108\ 280,31 \text{ Eur} *$ 0,577	1 793 477,74 Eur

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU****POPIS**

Všeobecná hodnota pozemkov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie, sa vypočíta podľa základného vzťahu $VŠH \text{ poz} = M * VŠH_{mj}$, kde M je výmera pozemku v m² a $VŠH_{mj}$ je jednotková všeobecná hodnota pozemku / v EUR/m².

Pričom $VŠH_{mj}$ sa vypočíta zo vzťahu $VŠH_{mj} = V_{Hmj} * k_{PD}$ (EUR/m²), kde V_{Hmj} je jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky,

$k_{PD} = \text{koeficient polohovej diferenciacie, stanovený zo vzťahu: } k_{PD} = k_s * k_v * k_D * k_p * k_l * k_z * k_R.$
Pri výpočte vychádzam z východiskovej hodnoty mesta Handlová.

Pozemky situovaný v časti obce Handlová k.ú. Handlová. Pozemky sú mierne svahovité. V mieste možnosť napojenia na všetky inžinierske siete.

V meste je komplexná občianska vybavenosť / služby, základná škola, materská škola, kostol, pošta, zdravotné stredisko, kultúrny dom, sídla obchodných spoločností/. Daná oblasť je pre svoju polohu jedna z vyhľadávanejších oblastí na výstavbu rodinných domov v súčasnosti v prevažne nadštandardnom vyhotovení.

Pozemok p.č. 2330/1 o výmere 7362 m² vedený ako zastavaná plocha a nádvorie je zastavaný hlavnou stavbou SOŠ. sociálnym zariadením a telocvičňou. ďalšou časťou uvedeného pozemku je dvor so spevnenou plochou.

Pozemok p.č. 2330/6 o výmere 417 m² vedený ako zastavaná plocha a nádvorie je je zastavaný stavbou Budova súp.č. 290..

Pozemok p.č. 2330/3 o výmere 815 m² vedený ako zastavaná plocha a nádvorie je je zastavaný stavbou: Prístavba pavilónu odb. učebni súp.č. 1536. ..

Pozemok p.č. 2330/2 o výmere 1624 m² vedený ako ostatná plocha a nádvorie je voľnou trávnatou plochou s oplotením medzi hlavnou stavbou a mestskou komunikáciou s chodníkom na ulici Lipová .

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2330/1	zastavané plochy a nádvoria	7362	7362,00	1/1	7362,00
2330/6	zastavané plochy a nádvoria	417	417,00	1/1	417,00
2330/2	ostatná plocha	1624	1624,00	1/1	1624,00
2330/3	zastavané plochy a nádvoria	815	815,00	1/1	815,00
Spolu výmera					10 218,00

Obec: Handlová
 Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 6,64 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostne oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,15
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport 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	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,25
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,80
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,15 * 1,05 * 1,00 * 1,25 * 1,50 * 1,80 * 1,00$	4,0753
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 6,64 \text{ Eur/m}^2 * 4,0753$	27,06 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 10 218,00 \text{ m}^2 * 27,06 \text{ Eur/m}^2$	276 499,08 Eur

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur]
parcela č. 2330/1	$7 362,00 \text{ m}^2 * 27,06 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	199 215,72
parcela č. 2330/6	$417,00 \text{ m}^2 * 27,06 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	11 284,02
parcela č. 2330/2	$1 624,00 \text{ m}^2 * 27,06 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	43 945,44
parcela č. 2330/3	$815,00 \text{ m}^2 * 27,06 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	22 053,90
Spolu		276 499,08

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Výpis z KN: LV č. 2708 k.ú Handlová
 Nehnuteľnosti: Blok "D"
 Adresa: Lipová ul. Handlová

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
-------	------	---------	---------	---------------

Budova SPŠ súp.č. 190 na pozemku p.č. 2330/1,
 Prístavba pavilónu odb. učební SPŠ súp.č. 1536 na pozemku p.č. 2330/6,
 Budova súp.č. 290 na pozemku p.č. 2330/3

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky Blok "D"	2330/1	7 362,00
Pozemky Blok "D"	2330/6	417,00
Pozemky Blok "D"	2330/2	1 624,00
Pozemky Blok "D"	2330/3	815,00

2. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu stavieb : **Budova SPŠ súp.č. 190 na pozemku p.č. 2330/1, Prístavba pavilónu odb. učební SPŠ súp.č. 1536 na pozemku p.č. 2330/6, Budova súp.č. 290 na pozemku p.č. 2330/3 a s pozemkami CKN p.č. 2330/1, 2330/6, 2330/2, 2330/3** 2 vedených na LV č.2708 v obci Handlová , katastrálne územie Handlová.

Všeobecná hodnota nehnuteľností bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 06.02.2023, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou, opatrnosťou a s predpokladom že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Znalcovi poskytnuté podklady zadávateľom neboli osobitne overované. Správnosť stanovenia všeobecnej hodnoty je podmienená správnosťou, úplnosťou a presnosťou podkladov, ktoré boli poskytnuté znalcovi ku dňu stanovenia všeobecnej hodnoty.

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Pri ohodnotení nehnuteľností bola zvolená metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je pre tento typ nehnuteľností preukazné nakoľko nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať výnos formou prenájmu tak aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnanie nebolo vykonané z dôvodu nedostatku relevantných ponúk v danej lokalite.

3. PREHĽAD

Prehľad všeobecných hodnôt v eurách stanovených rôznymi metódami

Názov	Stavby			Pozemky	
	Polohová diferenciacia	Kombinovaná metóda	Porovnávací metóda	Polohová diferenciacia	Porovnávací metóda
Všetky stavby a pozemky	1 793 477,74	-	-	276 499,08	-

4. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Bytové a nebytové budovy (haly)	
Blok "D" Budova SPŠ s.č. 190 na p.č.2330/1 (časť Budova SPŠ)	410 408,96
Blok "D" Budova SPŠ s.č. 190 na p.č.2330/1 (časť Šatne, umývarky a spojovacia chodba)	38 508,93
Blok "D" Budova SPŠ s.č. 190 na p.č.2330/1 (časť Telocvičňa)	56 495,13
Blok "D" Prístavba pavilónu odb.učební SPŠ s.č.1536 na p.č.2330/6	813 808,80
Blok "D" Budova s.č. 290 na p.č.2330/3	474 255,91
Spolu za Bytové a nebytové budovy (haly)	1 793 477,74
Spolu stavby	1 793 477,74
Pozemky	
Pozemky Blok "D" - parc. č. 2330/1 (7 362 m ²)	199 215,72
Pozemky Blok "D" - parc. č. 2330/6 (417 m ²)	11 284,02
Pozemky Blok "D" - parc. č. 2330/2 (1 624 m ²)	43 945,44
Pozemky Blok "D" - parc. č. 2330/3 (815 m ²)	22 053,90
Spolu pozemky (10 218,00 m²)	276 499,08
Všeobecná hodnota celkom	2 069 976,82
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	2 070 000,00

Slovom: Dvamiliónysedemdesiatšíc Eur

V Trenčíne, dňa 20.2.2023

Ing. Miroslav Marguš

IV. PRÍLOHY

- Objednávka	I	1* A4	1 list
- Výpis z katastra nehnuteľ., z listu vlastníctva č. 2708 cez kataster portál		5* A4	5 listov
- Informatívna kópia katastrálnej mapy, cez katastrálny portál ZBGIS		2* A4,	2 listy
- Stanovenie veku		4* A4	4 listy
- Hospodárska zmluva, Ročenka SOŠ		5* A4	5 listov
- Fotodokumentácia 25.11 a 19.12.2022		17* A4	17 listov
- PD stavby (situácia, pôdorysy, rezy,)		35* A4	35 listov

Celkom 69 listov