

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 ) : 2200359 zo dňa 7.10.2022

# ZNALECKÝ POSUDOK

## číslo 01/2023

Vo veci: *Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti : Obytná budova súp.č. 373 na pozemku p.č. 1851 s príslušenstvom a pozemkami CKN p.č. 1851, : 1854/14, :1857/2 vedených na LV č.2708 v obci Handlová , katastrálne územie Handlová za účelom zamýšľaného právneho úkonu.*

Počet listov (z toho príloh) : 76 (46)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3x+ 1xCD

# I. ÚVOD

**1. Úloha znalca:** stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti : Obytná budova súp.č. 373 na pozemku p.č. 1851 s príslušenstvom a pozemkami CKN p.č. 1851, : 1854/14, :1857/2 vedených na LV č.2708 v obci Handlová , katastrálne územie Handlová

**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 20.02.2023

**5. Podklady na vypracovanie posudku:**

**5.1 Dodané zadávateľom:**

- Objednávka č. 2200359 zo dňa 07.10.2022
- PD stavieb
- Zoznam nájomcov
- Potvrdenia o veku nehnuteľnosti
- Fotodokumentácia z 03,02,2023

**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 výrobnnej 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.** Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty je možné, pretože stavba 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 prostredníctvom realitných portálov..

### Použitie rozpočtových ukazovateľov 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. štvrťrok 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 <sup>2</sup>	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

1854/5		Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 1854/5							
Iné údaje: Bez zápisu							
1854/7		Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 1854/7							
Iné údaje: Bez zápisu							
1854/8		Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1854/9		Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1854/14		Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1855		Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1856		Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1857/1		Ostatná plocha	34		1	1	
Iné údaje:							



Znalec: Ing. Miroslav Marguš

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

Znalec: Ing. Miroslav Marguš

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 nehnutelnosti 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 nehnutelnosti 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 nehnutelnosti 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 Ing. Kopalom marec 1988 a Keramoprojektom a.s. Trenčín z 01/2010 za účelom rekonštrukcie. 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. nesúlad nebol zistený. Vlastníkom nehnuteľnosti je zadáateľ posudku Trenčiansky samosprávny kraj. Pôvodné využívanie nehnuteľnosti bolo ako stredoškolský internát s technickým zabezpečením ako kuchyňa, jedáleň a zdravotné stredisko. Ohodnocované časti sú zakreslené v katastrálnej mape.

**f/ Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:****podľa LV č.2708****Stavby : SOŠ blok "E"****Obytná budova s.č. 373 na p.č. 1851**

- časť - pôvodný internát
- spojovacia chodba
- pôvodná kuchyňa a jedáleň
- pôvodné zdravotné stredisko

**Pozemky:**

- |                        |                     |                             |
|------------------------|---------------------|-----------------------------|
| - pozemok p.č. 1851    | 1743 m <sup>2</sup> | zastavané plochy a nádvoría |
| - pozemok p.č. 1854/14 | 1201 m <sup>2</sup> | zastavané plochy a nádvoría |
| - pozemok p.č. 1857/2  | 509 m <sup>2</sup>  | zastavané plochy a nádvoría |

**g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:**  
Neboli zistené**2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY****2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)****2.1.1 Obytná budova s.č. 373 na p.č. 1851 blok "E" ( časť Internát)****POPIS STAVBY**

Ohodnocovaná stavba : Obytná budova s.č. 373 na pozemku p.č. 1851 sa nachádza na ulici Lipová s orientačným číslom 10. V rámci hlavnej budovy vedenej ako Obytná budova (v minulosti slúžiacej ako internát) sú na vyššie uvedenom pozemku p.č. 1851 postavené v dvorovej časti areálu školy stavby : spojovacia chodba, dielne údržby ( pôvodne kuchyňa a jedáleň) a budova ( pôvodne zdravotné stredisko). Stavba vedená ako obytná budova má priamy vstup z verejnej komunikácie z Lipovej ulice, zadný vstup cez spojovaciu chodbu. Budova má tri nadzemné podlažia a jedno podzemné podlažie. V suteréne (I.PP) v pôvodných dielniach sú t.č. v prenajaté a v druhej časti I.PP je situovaný krytý CO. V troch nadzemných podlažiach / prízemie (I.NP), 1.poschodie (II.NP) a 2.poschodie (III.NP) sú pôvodné priestory izieb prestavané a prenajaté ako kancelárie. V časti boli vykonané dispozičné zmeny a odstránené nenosné priečky.



Znalec: Ing. Miroslav Marguš

**Dispozičné riešenie :**

- I.PP Suterén = dielne, sklady, kryt CO  
 I.NP Prízemie = závetrie, schodisko, chodba, kancelárie, sklady, sociál. zariadenia  
 II.NP 1.Poschodie = schodisko, chodba, kancelárie, sklady, sociál. zariadenia  
 III.NP 2.Poschodie = schodisko, chodba, kancelárie, izby, sociál.zariadenia

**Kritérium stavby:**

Stavba má priestory ubytovacie, administratívne a skladové. Vo vzťahu k technickému riešeniu, materiálu zvislých nosných konštrukcií a ich technickému stavu a údržby určujem základnú životnosť 1.časti 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 dvojtrakt v pozdĺžnom smere. V trakte orientovanom do dvora je ako komunikačný priestor situovaná chodba. Konštrukčná výška nadzemných podlaží je 3,30 m a podzemného podlažia 2,60 m. Výškové osadenie stavby je riešené ako polozapustená.

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 I.PP je strop realizovaný ako železo-betónový monolitický rebrový a v nadzemných podlažiach 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 z brúseného terazza. Vonkajšie omietky brizolitové a vnútorné omietky hladké. V časti schodiska úprava stien náterom. Podlahy chodieb z dlaždíc terazzových a podlahy sociálnych zariadení dlažby keramické. V sociálnych zariadeniach obklady keramické a v časti po výmene. Zariaďovacie predmety v sociálnych zariadeniach tvoria WC kombi, umývadla keramické, sprchové vaničky. Batérie v prevažnej miere obyčajné. Podlahy kancelárií a izieb z PVC. V spoločenskej miestnosti časti ubytovne vytvorená kuchynka so sporákom elektrickým a kuchynskou linkou s drezom. Okná drevené zdvojené a vnútorné dvere hladké v zárubniach oceľových. V časti okien umiestnené žaluzie. Vstupné dvere dvojkrídlové s nadsvetlíkom. Rovnakej konštrukcie aj dvere oddelujúce chodby v nadzemných podlažiach od schodiskového priestoru. Budova bez výtahu. 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 umiestnených pri schodisku. Elektroinštalácia svetelná a motorická ističmi. Niektoré priestory v prenájme neboli sprístupnené.

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 72 budovy ubytovní zamestnancov, študentov, žiakov, bez kuchyne  
 KS: 1130 Ostatné budovy na bývanie

**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

	Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
Základy		0,00
76,50*12,150*0,30		278,84
Spodná stavba		0,00
76,50*12,150*2,60		2 416,64
Vrchná stavba		0,00
(76,50*12,150*3,30)*3		9 201,80
Zastrešenie		0,00
76,150*12,150*(0,48+1,12/2)		962,23
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>		<b>12 859,51</b>



## STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:  
Koeficient konštrukcie:

$$RU = 2\,824 / 30,1260 = 93,74 \text{ Eur/m}^3$$

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	76,50*12,150	929,48	2,600		2,6
Nadzemné	1	76,500*12,150	929,48	Repr. 3,300		3,3
Nadzemné	2	76,500*12,150	929,48	Repr. 3,300		3,3
Nadzemné	3	76,50*12,150	929,48	Repr. 3,300		3,3

Priemerná zastavaná plocha:

Priemerná výška podlaží:

$$(929,48 + 929,48 + 929,48 + 929,48) = 3,13 \text{ m}$$

$$(929,48 + 929,48 + 929,48) / 3 = 929,48 \text{ m}^2$$

$$(929,48 * 2,6 + 929,48 * 3,3 + 929,48 * 3,3 + 929,48 * 3,3) /$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 929,48) = 0,9458$$

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,13) = 0,9709$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	7,68
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	19,21
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	10,24
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,60	3,60	4,61
5	Krytina strechy	3,00	0,60	1,80	2,30
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,60	0,60	0,77
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,80	5,60	7,17
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	3,07
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	0,80	2,40	3,07
10	Schody	3,00	0,90	2,70	3,46
11	Dvere	4,00	0,60	2,40	3,07
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Vráta	6,00	0,50	3,00	3,84
14	Okná	3,00	0,70	2,10	2,69
15	Povrchy podláh	3,00	0,85	2,55	3,29
16	Vykurovanie	5,00	0,85	4,25	5,44
17	Elektroinštalácia	6,00	0,85	5,10	6,53
18	Bleskozvod	1,00	0,85	0,85	1,09
19	Vnútorný vodovod	3,00	0,90	2,70	3,46
20	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,90	2,70	3,46
21	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Ohrev teplej vody	2,00	0,85	1,70	2,18
23	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
24	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,70	2,80	3,59
25	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
	Ostatné	4,00	0,60	2,40	3,07
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>78,10</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_V = 78,10 / 100 = 0,7810$$

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

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  
Východisková hodnota na MJ:

$$k_M = 1,00$$

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

$$VH = 93,74 \text{ Eur/m}^3 * 3,307 * 0,7810 * 0,9458 * 0,9709 * 0,939 * 1,00$$

$$VH = 208,7611 \text{ Eur/m}^3$$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Obytná budova s.č. 373 na p.č. 1851 blok "E" ( časť Internát)	1952	71	39	110	64,55	35,45

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$208,7611 \text{ Eur/m}^3 * 12859,51 \text{ m}^3$	2 684 565,45
Technická hodnota	35,45 % z 2 684 565,45 Eur	951 678,45

## 2.1.2 Obytná budova s.č. 373 na p.č. 1851 blok "E" ( časť spojovacia chodba)

### POPIS STAVBY

Ohodnocovaná stavba : Obytná budova s.č. 373 na pozemku p.č. 1851 sa nachádza na Lipová. V rámci hlavnej budovy vedenej ako Obytná budova (v minulosti slúžiacej ako internát) sú na vyššie uvedenom pozemku p.č. 1851 postavené v dvorovej časti areálu školy stavby : spojovacia chodba, dielne údržby ( pôvodne kuchyňa a jedáleň) a budova ( pôvodne zdravotné stredisko). Stavba vedená ako spojovacia chodba má obojstranný priamy vstup z dvorovej časti a tiež vstup z pôvodnej hlavnej stavby ( internát) v časti jej I.NP (prízemie) a tiež z opačnej časti k stavbám ( pôvodne kuchyňa a jedáleň) a budova ( pôvodne zdravotné stredisko). Výškový rozdiel medzi stavbami ( internát) v časti jej I.NP (prízemie) a tiež z opačnej časti k stavbám ( pôvodne kuchyňa a jedáleň) a budova ( pôvodne zdravotné stredisko) je riešený schodiskovými stupňami a medzipodestami.

### Dispozičné riešenie :

I.NP Prízemie = schodiská, chodba

### Kritérium stavby:

Vo vzťahu k technickému riešeniu, materiálu zvislých nosných konštrukcií a ich technickému stavu a údržby určujem základnú životnosť stavby na 100 rokov. Stavba je užívaná od roku 1952. Výpočet opotrebenia vykonávam samostatne pre každú časť lineárnou metódou.

### Stavebno-technický popis stavby:

Budova je konštrukčne riešená ako jednotrakt v pozdĺžnom smere. V uvedenom trakte orientovanom v dvorovej časti pozemku je využívaný ako uzatvorený komunikačný priestor medzi vyššie uvedenými stavbami.

Konštrukčná výška nadzemného podlažia je 2,70 m. Výškové osadenie stavby je riešené ako nepustená. Základy sú pásy z monolitického betónu v častiach s premenlivou výškou vyrovnávajúcou okolitý terén s nadzákladovým monolitickým betónom. Pod murivom izoláciou proti zemnej vlhkosti. Zvislé konštrukcie nadzemných podlaží murované z tehál. Strop v nadzemných podlažiach železobetónový. Strecha plochá s krytinou plechovou. Klampiarske konštrukcie úplné z pozinkovaného plechu. Schodisko železobetónové monolitické na terén s povrchom nástupnice z brúseného terazza. Vonkajšie omietky brizolitové a vnútorné omietky hladké. Podlahy chodieb z dlaždíc terazzových. Okná drevené zdvojené a vnútorné dvere hladké v zárubniach oceľových. Vstupné dvere dvojkrídlové. Elektroinštalácia svetelná s prepojením na okolité dielne stavby.



**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 801 72 budovy ubytovní zamestnancov, študentov, žiakov, bez kuchyne  
**KS:** 1130 Ostatné budovy na bývanie

**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
Základy	0,00
2*30,0*0,60*0,50+2*30,0*1,20*0,50	54,00
Vrchná stavba	0,00
30,0*3,60*2,70	291,60
Zastrešenie	0,00
30,0*3,60*0,30	32,40
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>378,00</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

**Rozpočtový ukazovateľ:** RU = 2 824 / 30,1260 = 93,74 Eur/m<sup>3</sup>  
**Koeficient konštrukcie:** k<sub>K</sub> = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	30,0*3,60	108	Repr. 2,70		2,7

**Priemerná zastavaná plocha:** (108) / 1 = 108,00 m<sup>2</sup>  
**Priemerná výška podlaží:** (108 \* 2,7) / (108) = 2,70 m

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:** k<sub>ZP</sub> = 0,92 + (24 / 108) = 1,1422  
**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:** k<sub>VP</sub> = 0,30 + (2,10 / 2,7) = 1,0778

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Konštrukcie podľa RU</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	10,70
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	26,71
3	Stropy	8,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,90	5,40	9,63
5	Krytina strechy	3,00	0,60	1,80	3,21
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,75	0,75	1,34
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,75	5,25	9,36
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	4,28
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	0,90	2,70	4,81
11	Dvere	4,00	0,60	2,40	4,28
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	0,60	3,60	6,42
14	Povrchy podláh	3,00	0,60	1,80	3,21
15	Vykurovanie	5,00	0,50	2,50	4,46
16	Elektroinštalácia	6,00	0,80	4,80	8,56



17	Bleskozvod	1,00	0,50	0,50	0,89
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	0,30	1,20	2,14
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>56,10</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  
 Východisková hodnota na MJ:

$$k_V = 56,10 / 100 = 0,5610$$

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

$$k_M = 1,00$$

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

$$VH = 93,74 \text{ Eur}/\text{m}^3 * 3,307 * 0,5610 * 1,1422 * 1,0778 * 0,939 * 1,00$$

$$VH = 201,0333 \text{ Eur}/\text{m}^3$$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Obytná budova s.č. 373 na p.č. 1851 blok "E" ( časť spojovacia chodba)	1952	71	29	100	71,00	29,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	201,0333 Eur/m <sup>3</sup> * 378,00 m <sup>3</sup>	75 990,59
Technická hodnota	29,00 % z 75 990,59 Eur	22 037,27

### 2.1.3 Obytná budova s.č. 373 na p.č. 1851 blok "E" ( časť kuchyňa a jedáleň)

#### POPIS STAVBY

Ohodnocovaná stavba : Obytná budova s.č. 373 na pozemku p.č. 1851 sa nachádza s prístupom z ulice Lipová. V rámci hlavnej budovy vedenej v katastri nehnuteľnosti na LV ako Obytná budova (v minulosti internát) sú na vyššie uvedenom pozemku p.č. 1851 postavené v dvorovej časti areálu školy stavby : spojovacia chodba, dielne údržby ( pôvodne kuchyňa a jedáleň) a budova ( pôvodne zdravotné stredisko). Stavba časť dielne údržby ( pôvodne kuchyňa a jedáleň) je situovaná v dvorovej časti areálu školy. Má priamy vstup z dvorovej časti a tiež vstup cez spojovaciu chodbu. V súčasnosti slúži ako dielňa a sklady údržby. Budova má jedno nadzemné podlažia a čiastočné podpivničenie.

#### Dispozičné riešenie :

I.PP Suterén = sklady, schodisko do I.NP  
 I.NP Prízemie = závetrie, schodisko do I.PP, chodba, dielne, kancelárie, sklady, soc. zariadenie, prepojenie so spojov. chodbou

#### Kritérium stavby:

Stavba má priestory prevádzkové a skladové a slúži ako technické zázemie pre údržbu priestorov školy. Vo vzťahu k technickému riešeniu, materiálu zvislých nosných konštrukcií a ich technickému stavu a údržby určujem základnú životnosť tejto časti stavby na 100 rokov. Výpočet opotrebenia vykonávam samostatne

pre túto časť lineárnou metódou.  
Stavba je užívaná od roku 1952.

**Stavebno-technický popis stavby:**

Budova je konštrukčne riešená ako jednotrakt v pozdĺžnom smere. Konštrukčná výška nadzemného podlažia je 3,30 m a podzemného podlažia 2,60 m. Výškové osadenie stavby je riešené ako polozapusené. 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 I.PP je strop realizovaný ako železobetónový monolitický rebrovaný a v nadzemnom podlaží ako drevený záklop na streche sedlovej väzníkovej 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 vnútorné omietky hladké. Podlahy chodieb z dlaždíc terazzových a podlahy sociálnych zariadení dlažby keramické. V sociálnych zariadeniach obklady keramické. Zariaďovacie predmety v sociálnych zariadeniach tvoria WC kombi, umývadla keramické, sprchové vaničky. Batérie obyčajné. Podlahy z liateho terazza. Okná drevené zdvojené a vnútorné dvere hladké v zárubniach oceľových. Vstupné dvere drevenej konštrukcie. Vykurovanie ústredné z centrálného zdroja a radiátory rebrové. Rozvod studenej a teplej vody z oceľových trubiiek. Zdroj teplej vody v centrálnej kotolni. Požiarne rozvody v skrinách umiestnených pri schodisku. Elektroinštalácia svetelná a motorická poistkami a ističmi. Budova je v časti I.NP prepojená spojovacou chodbou s ostatnými budovami.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 801 73 budovy ubytovni zamestnancov, študentov, žiakov, s kuchyňou  
**KS:** 1130 Ostatné budovy na bývanie

**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
Základy	0,00
38,00*12,80*0,30+22,30*12,80*0,20+10,2*3,6*0,3	214,02
Spodná stavba	0,00
15,70*12,80*2,70	542,59
Vrchná stavba	0,00
38,00*12,80*3,30+3,60*12,80*3,30	1 757,18
Zastrešenie	0,00
38,00*12,80*1,40*0,5+3,60*12,80*1,40*0,5	372,74
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>2 886,53</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

**Rozpočtový ukazovateľ:** RU = 2 824 / 30,1260 = 93,74 Eur/m<sup>3</sup>  
**Koeficient konštrukcie:** k<sub>K</sub> = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	15,70*12,80	200,96	2,70		2,7
Nadzemné	1	38,00*12,80+10,2*3,6	523,12	Repr. 3,300		3,3

**Priemerná zastavaná plocha:** (523,12) / 1 = 523,12 m<sup>2</sup>  
**Priemerná výška podlaží:** (200,96 \* 2,7 + 523,12 \* 3,3) / (200,96 + 523,12) = 3,13 m

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:** k<sub>ZP</sub> = 0,92 + (24 / 523,12) = 0,9659

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:** k<sub>VP</sub> = 0,30 + (2,10 / 3,13) = 0,9709



## 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 [%]
<b>Konštrukcie podľa RU</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	9,05
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	22,63
3	Stropy	8,00	0,80	6,40	9,65
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,60	3,60	5,43
5	Krytina strechy	3,00	0,60	1,80	2,71
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,60	0,60	0,90
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,50	3,50	5,28
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,70	2,10	3,17
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	0,30	0,90	1,36
10	Schody	3,00	0,50	1,50	2,26
11	Dvere	4,00	0,50	2,00	3,02
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	0,60	3,60	5,43
14	Povrchy podláh	3,00	0,60	1,80	2,71
15	Vykurovanie	5,00	0,70	3,50	5,28
16	Elektroinštalácia	6,00	0,80	4,80	7,24
17	Bleskozvod	1,00	0,70	0,70	1,06
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,70	2,10	3,17
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,70	2,10	3,17
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,10	0,10	0,15
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,50	1,00	1,51
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,40	1,60	2,41
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	0,40	1,60	2,41
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>66,30</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 66,30 / 100 = 0,6630$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

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

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 93,74 \text{ Eur}/\text{m}^3 * 3,307 * 0,6630 * 0,9659 * 0,9709 * 0,939 * 1,00$$

$$VH = 180,9860 \text{ Eur}/\text{m}^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Obytná budova s.č. 373 na p.č. 1851 blok "E" ( časť kuchyňa a jedáleň)	1952	71	29	100	71,00	29,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$180,9860 \text{ Eur}/\text{m}^3 * 2886,53 \text{ m}^3$	522 421,52
Technická hodnota	29,00 % z 522 421,52 Eur	151 502,24



## 2.1.4 Obytná budova s.č. 373 na p.č. 1851 blok "E" ( časť zdravotné stredisko)

### POPIS STAVBY

Ohodnocovaná stavba : Obytná budova s.č. 373 na pozemku p.č. 1851 s hlavným vstupom z ulice Lipová. V rámci hlavnej budovy vedenej ako Obytná budova (v minulosti internát) sú na vyššie uvedenom pozemku p.č. 1851 postavené v dvorovej časti areálu školy stavby : spojovacia chodba, dielne údržby ( pôvodne kuchyňa a jedáleň) a budova ( pôvodne zdravotné stredisko). Stavba pôvodne vedená ako zdravotné stredisko má priamy vstup zo spojovacej chodby a tiež z verejnej komunikácie. Budova má dve nadzemné podlažia bez podpivničenia.

V nadzemnom podlaží/ prízemie (I.NP), sú pôvodné priestory prenajaté ako kancelárie. .

### Dispozičné riešenie :

- I.NP Prízemie = zavesenie, schodisko, chodba, kancelárie, soc.zariadenia  
II.NP 1.Poschodie = schodisko, chodba, klubovňa, soc.zariadenia

### Kritérium stavby:

Stavba má pôvodne priestory využívané ako zdravotné stredisko, školská klubovňa, a prislúchajúce sociálne zariadenia. Vo vzťahu k technickému riešeniu, materiálu zvislých nosných konštrukcií a ich technickému stavu a údržby určujem základnú životnosť stavby na 100 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 dvojtrakt v pozdĺžnom smere. V trakte orientovanom do dvora je ako komunikačný priestor situovaná chodba. Konštrukčná výška nadzemných podlaží je 3,30 m. Výškové osadenie stavby je riešené ako nezapustená s podmurovkou. Základy sú pásy z monolitického betónu s izoláciou proti zemnej vlhkosti. Zvislé konštrukcie nadzemných podlaží murované z tehál. Strop v nadzemných podlažiach 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 z brúseného terazza. Vonkajšie omietky brizolitové a vnútorné omietky hladké. V časti chodieb úprava stien náterom. Podlahy chodieb z dlaždíc terazzových a podlahy sociálnych zariadení dlažby keramické a tiež z terazzovej dlažby. V sociálnych zariadeniach obklady keramické. Zariaďovacie predmety v sociálnych zariadeniach tvoria WC kombi, umývadla keramické, v časti spoločných sprch dlažba protišmyková. Batérie v prevažnej miere obyčajné. Ostatné podlahy z PVC. Okná drevené zdvojené a vnútorné dvere hladké v zárubniach oceľových. Vstupné dvere z bočnej časti budovy jednokrídlové. Vykurovanie ústredné z centrálného zdroja a radiátory rebrové. Rozvod studenej a teplej vody z oceľových trubiek. Zdroj teplej vody v centrálnej kotolni. Elektroinštalácia svetelná poistkami a ističmi. Niektoré priestory v prenájme neboli sprístupnené.

Budova je v časti I.NP prepojená spojovacou chodbou s ostatnými budovami (pôvodná kuchyňa a jedáleň, pôvodný internát).

### ZATRIEDENIE STAVBY

- JKSO: 801 19 budovy pre zdravotnícku starostlivosť ostatné  
KS: 1264 Nemocničné budovy a zdravotnícke zariadenia

### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

	Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
Základy		0,00
16,0*10,20*0,30		48,96
Vrchná stavba		0,00
(16,0*10,20)*7,20		1 175,04
Zastrešenie		0,00
16,0*10,20*(0,25+1,20)/2		118,32
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>		<b>1 342,32</b>



## STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:  
Koeficient konštrukcie:

$$RU = 2\,587 / 30,1260 = 85,87 \text{ Eur/m}^3$$

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

## Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	16,0*10,20	163,2	Repr. 3,60		3,6
Nadzemné	2	16,0*10,20	163,2	Repr. 3,60		3,6

Priemerná zastavaná plocha:

$$(163,2 + 163,2) / 2 = 163,20 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(163,2 * 3,6 + 163,2 * 3,6) / (163,2 + 163,2) = 3,60 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 163,2) = 1,0671$$

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 <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Konštrukcie podľa RU</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	7,37
2	Zvislé konštrukcie	16,00	1,00	16,00	19,65
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,82
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,70	4,20	5,16
5	Krytina strechy	2,00	0,80	1,60	1,96
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,80	0,80	0,98
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	3,00	0,80	2,40	2,95
10	Schody	3,00	0,90	2,70	3,31
11	Dvere	4,00	0,70	2,80	3,44
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	0,70	4,20	5,16
14	Povrchy podláh	3,00	0,70	2,10	2,58
15	Vykurovanie	5,00	0,85	4,25	5,22
16	Elektroinštalácia	6,00	0,85	5,10	6,26
17	Bleskozvod	1,00	0,90	0,90	1,10
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,90	2,70	3,31
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,90	2,70	3,31
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,80	1,60	1,96
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,75	3,00	3,68
24	Výt'ahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	0,60	2,40	2,95
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>81,45</b>	<b>100,00</b>

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:

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

$$VH = 85,87 \text{ Eur/m}^3 * 3,307 * 0,8145 * 1,0671 * 0,8833 * 0,939 * 1,00$$

$$VH = 204,7131 \text{ Eur/m}^3$$



**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Obytná budova s.č. 373 na p.č. 1851 blok "E" ( časť zdravotné stredisko)	1952	71	29	100	71,00	29,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	204,7131 Eur/m <sup>3</sup> * 1342,32 m <sup>3</sup>	274 790,49
Technická hodnota	29,00 % z 274 790,49 Eur	79 689,24

**2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
<b>Bytové a nebytové budovy (haly)</b>		
Obytná budova s.č. 373 na p.č. 1851 blok "E" ( časť Internát)	2 684 565,45	951 678,45
Obytná budova s.č. 373 na p.č. 1851 blok "E" ( časť spojovacia chodba)	75 990,59	22 037,27
Obytná budova s.č. 373 na p.č. 1851 blok "E" ( časť kuchyňa a jedáleň)	522 421,52	151 502,24
Obytná budova s.č. 373 na p.č. 1851 blok "E" ( časť zdravotné stredisko)	274 790,49	79 689,24
	<b>3 557 768,05</b>	<b>1 204 907,20</b>
<b>Celkom za Bytové a nebytové budovy (haly)</b>		
<b>Celkom:</b>	<b>3 557 768,05</b>	<b>1 204 907,20</b>

**3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY****Analýza polohy nehnuteľnosti:**

Nehuteľnosť SOŠ blok "E", obytná budova súp.č.373 na pozemku parc.č. 1851 sa nachádza v zastavanom území obce Handlová k.ú. Handlová. Prístup zo mestskej komunikácie na Lipovej ulici. Hodnotená nehnuteľnosť je umiestnená na okraji stavebného územia obce, cca 350m od hlavnej komunikácie- štátnej cesty. Okolitá zástavba pozostáva z obojstrannej zástavby udržiavaných rodinných domov a tiež bytových domov postavených v rôznych časových obdobiach. Nehuteľnosť je v dobrom technickom stave, jej výstavba podľa predložených podkladov bola ukončená v roku 1952. Jedná sa o samostatne stojacu stavbu a príslušné dielčie stavby pôvodne využívané ako doplnkové prepojené spojovacou chodbou tvoriace uzatvorený komplex pôvodne využívaný ako stredoškolský internát.

Celkovo možno hodnotiť komplex budov ako s 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



nehnutelnosti 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:

Hlavná stavba Obytná budova s.č. 373 ( pôvodne internát) je samostatne stojaca stavba spojovacou chodbou prepojená s pričlenenými stavbami ( pôvodne kuchyňa a jedáleň a zdravotné stredisko). V minulosti tvorili samostatný komplex využívaný pre stredoškolských študentov. V súčasnosti je hlavná stavba využívaná predovšetkým na prenájom fyzickým osobám firmám prevažne na administratívny účel. Prístup k nehnuteľnosti je z mestskej komunikácie s možnosťou využitia príľahlých parkovacích plôch na mestských pozemkoch. Objekt bývalej kuchyne a jedálne je využívaný vlastníkom ako údržbárske dielne. V bývalom zdravotnom stredisku sú na prenájom využívané priestory I.NP (prízemie) ktoré majú tiež samostatný vstup z mestskej komunikácie. Iné využitie t.č. neuvažujem. ,

#### 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 diferenciacie 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 K<sub>pdi</sub> vzhľadom na polohu, umiestnenie stavby, technický stav a tiež záujem o možnosť prenájmu priestorov stanovujem na hornej hranici doporučeného koeficientu predajnosti pre ohodnocovaný druh nehnuteľností v rozmedzí 0,3 až 0,4, teda na hodnotu 0,4.*

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K <sub>pdi</sub>	Váha V <sub>i</sub>	Výsledok K <sub>pdi</sub> *V <sub>i</sub>
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,400	13	5,20
2	Poloha nehnuteľností v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,800	30	24,00



3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b> nehnutelnosť vyžaduje opravu	III.	0,400	8	3,20
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b> objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	0,800	7	5,60
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b> bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b> priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,400	10	4,00
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,800	9	7,20
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b> priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,800	6	4,80
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b> orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,400	5	2,00
10	<b>Konfigurácia terénu</b> rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,20
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b> elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,800	7	5,60
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b> železnica a autobus	III.	0,400	7	2,80
13	<b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b> okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,800	10	8,00
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b> les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,220	8	1,76
15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b> bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	9	7,20
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b> bez zmeny	III.	0,400	8	3,20
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b> žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,040	7	0,28
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b> bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,400	4	1,60
19	<b>Názor znalca</b> priemerná nehnuteľnosť	III.	0,400	20	8,00
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>104,04</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 104,04 / 180$	0,578
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 1\,204\,907,20 \text{ Eur} * 0,578$	<b>696 436,36 Eur</b>

### 3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

#### 3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Hlavná stavba je schopná dosahovať výnos a prevažná časť priestorov je v prenájme. Podklady pre výpočet výnosovej hodnoty boli poskytnuté zadávateľom. K čiastke uvedenej vo výške nájomného, sú nájomcom samostatnými faktúrovanými náklady za energie a služby ( odvoz komunálneho odpadu a pod.)

#### Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [Eur/MJ/rok]	Nájomné spolu [Eur/rok]
I.PP Robert Novotný RONO	90	90,00	m <sup>2</sup>	24,00	2 160,00
I.PP Slavomír Peprík	60	60,00	m <sup>2</sup>	24,00	1 440,00
I.NP Mária Kostolná	50	50,00	m <sup>2</sup>	24,00	1 200,00
I.NP RENITEX s.r.o.	374	374,00	m <sup>2</sup>	26,83	10 034,42
I.NP Alena Hlivová	20	20,00	m <sup>2</sup>	24,00	480,00
I.NP Správa bytov Handlová	20	20,00	m <sup>2</sup>	24,00	480,00
I.NP Partlová Vlasta	20	20,00	m <sup>2</sup>	24,00	480,00
I.NP Marko Michal	20	20,00	m <sup>2</sup>	24,00	480,00
I.NP Partlová Vlasta	18	18,00	m <sup>2</sup>	22,00	396,00
NÁPRSTOK					
I.NP Rhea s.r.o.	20	20,00	m <sup>2</sup>	28,56	571,20
II.NP Kaizer Jozef Ing.	20	20,00	m <sup>2</sup>	29,00	580,00
II.NP Rhea s.r.o.	230	230,00	m <sup>2</sup>	22,97	5 283,10
II.NP Miroslav Grof	25	25,00	m <sup>2</sup>	24,00	600,00
II.NP Miroslav Grof					
II.NP Tibor Jány	20	20,00	m <sup>2</sup>	26,00	520,00
II.NP Valovič Vladimír Motivart s.r.o.	18	18,00	m <sup>2</sup>	30,94	556,92
II.NP Oľga Marková .	18	18,00	m <sup>2</sup>	24,00	432,00
II.NP Viliam Lezo-detail	18	18,00	m <sup>2</sup>	26,00	468,00
PHOTOSTUDIO					
II.NP Jan Olejník Doktor SAT	20	20,00	m <sup>2</sup>	26,00	520,00
II.NP Lýdia Ružinská	12	12,00	m <sup>2</sup>	24,00	288,00
II.NP Mário Hudec	18	18,00	m <sup>2</sup>	26,00	468,00
II.NP Maroš Struhár	20	20,00	m <sup>2</sup>	24,00	480,00
II.NP Mgr. Tomáš Arvay	18	18,00	m <sup>2</sup>	34,00	612,00
II.NP Súkromná ZUŠ VOLCANO	233	233,00	m <sup>2</sup>	16,33	3 803,73
Zdrav. stred. I.NP ELKOMP s.r.o.	94,4	94,40	m <sup>2</sup>	23,80	2 246,72



Zdrav. stred. I.NP ELKOMP s.r.o	18	18,00	m <sup>2</sup>	28,56	514,08
Zdrav. stred. I.NP Miroslav Trnka	52	52,00	m <sup>2</sup>	20,00	1 040,00
<b>Hrubý výnos spolu:</b>					<b>36 134,17</b>

**Podiel pozemku na dosahovaní výnosu**

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Podiel pozemku na výnose	5% z 36 134,17	1 806,71

**Hrubý výnos stavby:** 36 134,17 - 1 806,71 = **34 327,46 Eur/rok**

**Náklady**

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [Eur/rok]
Prevádzkové náklady	5,00 % z 34 327,46	1 716,37
Náklady na údržbu	0,50 % z 3 557 768,05	17 788,84
Správne náklady	3,00 % z 34 327,46	1 029,82
<b>Náklady spolu:</b>		<b>20 535,03</b>

**Odhad straty**

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Odhad straty	10% z 34 327,46	3 432,75

**Odčerpateľný zdroj**

Hrubý výnos stavby [Eur/rok]	Náklady [Eur/rok]	Odhad straty [Eur/rok]	Odčerpateľný zdroj [Eur/rok]
34 327,46	20 535,03	3 432,75	10 359,68

**Výpočet výnosovej hodnoty**

Doba kapitalizácie:	Neobmedzená
Základná úroková sadzba ECB:	i = 2,00 %/rok
Miera rizika:	r = 2,50 %/rok
Zaťaženie daňou z príjmu:	d = 2,00 %/rok
Úroková miera:	u = 2,00 + 2,50 + 2,00 = 6,50 %/rok
Kapitalizačný úrokomer:	k = 6,50 / 100 = 0,0650

**Výnosová hodnota**

HV = (OZ / k) = 10 359,68 / 0,065 = **159 379,69 Eur**

**3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY**

Technická hodnota stavieb (TH):	1 204 907,20 Eur
Výnosová hodnota (HV):	159 379,69 Eur

**Určenie váh podľa ÚSI:**

**Rozdiel:**

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{1\,204\,907,20 - 159\,379,69}{159\,379,69} \right| * 100 = 656,00\%$$

Váha technickej hodnoty:  $b = 1$   
 Váha výnosovej hodnoty:  $a = 11$

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

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

$$V\dot{S}H_s = \frac{(11 * 159\,379,69) + (1 * 1\,204\,907,20)}{11 + 1} = 246\,506,98 \text{ Eur}$$

**3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY**

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciacie	696 436,36
Kombinovaná metóda	246 506,98

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie  
 VŠH stavieb = 696 436,36 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  $V\dot{S}H_{poz} = M * V\dot{S}H_{mj}$ , kde M je výmera pozemku v m<sup>2</sup> a  $V\dot{S}H_{mj}$  je jednotková všeobecná hodnota pozemku / v EUR/m<sup>2</sup>.

Pričom  $V\dot{S}H_{mj}$  sa vypočíta zo vzťahu  $V\dot{S}H_{mj} = V_{Hmj} * k_{pd}$  (EUR/m<sup>2</sup>), kde  $V_{Hmj}$  je jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky,

$k_{pd}$  = 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 .** Pozemok situovaný v časti obce Handlová k.ú. Handlová. Pozemok je mierne svahovitý. 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 vyhledávanejších oblastí na výstavbu rodinných domov v súčasnosti v prevažne nadštandardnom vyhotovení.

**Pozemok p.č. 1851 o výmere 1743 m<sup>2</sup>** vedený ako zastavaná plocha a nádvorie je zastavaný hlavnou stavbou vedenou ako Obytná budova s.č. 373 a tiež stavbou spojovacej chodby so stavbami bývalej kuchyne s jedálňou a bývalého zdravotného strediska.

**Pozemok p.č. 1854/14 o výmere 1201 m<sup>2</sup>** vedený ako zastavaná plocha a nádvorie je voľnou plochou medzi stavbami umiestnenými na p.č. 1851 a uličným oplotením. Vytvára átrium. - zelenú trávnatú plochu ..



**Pozemok p.č. 1857/2 o výmere 509 m<sup>2</sup>** vedený ako zastavaná plocha a nádvorie je voľnou trávnatou plochou medzi hlavnou stavbou ( Obytná budova) umiestnenou na p.č. 1851 a mestskou komunikáciou s chodníkom na ulici Lipová .

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1851	zastavané plochy a nádvoría	1743	1743,00	1/1	1743,00
1854/14	zastavané plochy a nádvoría	1201	1201,00	1/1	1201,00
1857/2	zastavané plochy a nádvoría	509	509,00	1/1	509,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>3 453,00</b>

Obec:

Handlová

Východisková hodnota:

V<sub>HMJ</sub> = 6,64 Eur/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,15
k <sub>v</sub> 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 <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,25
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k <sub>Z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,80
k <sub>R</sub> koeficient redukujuúcich 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	$VŠH_{MJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 6,64 \text{ Eur/m}^2 * 4,0753$	27,06 Eur/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 3 453,00 \text{ m}^2 * 27,06 \text{ Eur/m}^2$	<b>93 438,18 Eur</b>

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur]
parcela č. 1851	$1 743,00 \text{ m}^2 * 27,06 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	47 165,58
parcela č. 1854/14	$1 201,00 \text{ m}^2 * 27,06 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	32 499,06
parcela č. 1857/2	$509,00 \text{ m}^2 * 27,06 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	13 773,54
<b>Spolu</b>		<b>93 438,18</b>

# III. ZÁVER

## 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
<b>Bytové a nebytové budovy (haly)</b>				
Obytná budova s.č. 373 na p.č. 1851 blok "E" ( časť Internát)				
Obytná budova s.č. 373 na p.č. 1851 blok "E" ( časť spojovacia chodba)				
Obytná budova s.č. 373 na p.č. 1851 blok "E" ( časť kuchyňa a jedáleň)				
Obytná budova s.č. 373 na p.č. 1851 blok "E" ( časť zdravotné stredisko)				

**Pozemky:**

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky Blok "E"	1851	1 743,00
Pozemky Blok "E"	1854/14	1 201,00
Pozemky Blok "E"	1857/2	509,00

## 2. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu stavby Obytná budova súp.č. 373 postavenú na parcele č. 1851 s pozemkami CKN parc.č.1851, 1854/14, 1857/2 v k.ú. Handlová , obec 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 20.02.2023, 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 diferenciácie, ktorá najlepšie vystihuje charakter nehnuteľnosti** Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty je pre tento typ nehnuteľností preukazné nakoľko nehnuteľnosť je schopná dosahovať výnos formou prenájmu tak aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnanie nebolo vykonané z dôvodu nedostatku relevantných ponúk v danej lokalite.

## 3. PREHL'AD

Prehľad všeobecných hodnôt v eurách stanovených rôznymi metódami

Názov	Stavby			Pozemky		
	Polohová diferenciácia	Kombinovaná metóda	Porovnávací metóda	Polohová diferenciácia	Výnosová metóda	Porovnávací metóda
Všetky stavby a pozemky	696 436,36	246 506,98	-	93 438,18	-	-



## 4. REKAPITULÁCIA VÝNOSOVEJ HODNOTY STAVIEB A VŠEOBECNEJ HODNOTY POZEMKOV

Rekapitulácia výnosovej hodnoty stavieb a všeobecnej hodnoty pozemkov je uvedená na osobitnú požiadavku zadávateľa.

Názov	Hodnota [Eur]
Stavby	159 379,69
Pozemky	93 438,18
Hodnota celkom	252 817,87
Hodnota zaokrúhlene	253 000,00

## 5. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
<b>Stavby</b>	
<b>Bytové a nebytové budovy (haly)</b>	
Obytná budova s.č. 373 na p.č. 1851 blok "E" ( časť Internát)	550 070,14
Obytná budova s.č. 373 na p.č. 1851 blok "E" ( časť spojovacia chodba)	12 737,54
Obytná budova s.č. 373 na p.č. 1851 blok "E" ( časť kuchyňa a jedáleň)	87 568,29
Obytná budova s.č. 373 na p.č. 1851 blok "E" ( časť zdravotné stredisko)	46 060,38
<b>Spolu za Bytové a nebytové budovy (haly)</b>	<b>696 436,36</b>
<b>Spolu stavby</b>	<b>696 436,36</b>
<b>Pozemky</b>	
Pozemky Blok "E" - parc. č. 1851 (1 743 m <sup>2</sup> )	47 165,58
Pozemky Blok "E" - parc. č. 1854/14 (1 201 m <sup>2</sup> )	32 499,06
Pozemky Blok "E" - parc. č. 1857/2 (509 m <sup>2</sup> )	13 773,54
<b>Spolu pozemky (3 453,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>93 438,18</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>789 874,54</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>790 000,00</b>

**Slovom: Sedemstodevätdesiatisíc Eur**

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka	I	1* A4	1 list
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2708 cez kataster portál		5* A4	5 listov
- Informatívna kópia katastrálnej mapy, cez katastrálny portál		2* A4	2 listy
- Stanovenie veku		2* A4	2 listy
- Zoznam nájomcov k 31.01.2023		1* A4	1 list
- Fotodokumentácia zadávateľa		7* A4	7 listov
- Fotodokumentácia 25.11 a 19.12.2022		6* A4	6 listov
- PD stavby ( pôdorysy, rezy, pohľady )		22* A4	22 listov
<hr/>			
Celkom			46 listov