

Ing. FIŠÁREK Jiří , Podjavorinskej 60/10, 911 05 Trenčín

Znalec z odboru Stavebníctvo - odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľnosti : evidenčné číslo 915 337

Telefón : 0903 708 956 , e-mail : info@firestnova.sk , www.fisarek.sk

Zadávatel': Trenčiansky samosprávny kraj
K dolnej stanici 7282/20A
911 01 Trenčín

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č. 1800310 z 01. októbra 2018

ZNALECKÝ POSUDOK

znalecký úkon číslo 121 /2018

Vo veci:

stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pre účel prevodu nehnuteľnosti
Škola súp. č. 193 s príslušenstvom na parcele č. 183/4 v registri C-KN
Školská jedáleň a kuchyňa súp. č. 240 na parcele č. 183/4 v registri C-KN
Školské odborné dielne (huť) súp. č. 242 na parcele č. 183/66 v registri C-KN
Školské odborné dielne II , súp. č. 459 na parcele č. 183/67 v registri C-KN
Pozemky parcelné č. 183/3, 183/4, 183/66, 183/67 v registri C-KN
ulica Súhradka
katastrálne územie Lednické Rovne, obec Lednické Rovne, okres Púchov.

Počet listov (z toho príloh): **88** strán (41 strán formátu A4 + 6 strán formátu A3)

Počet vyhotovení: **4 + 1** x v elektronickej forme

Počet odovzdaných vyhotovení: **3 + 1** x v elektronickej forme

I. ÚVOD

1. ÚLOHA ZNALCA:

Stanoví všeobecnú hodnotu

- škola súpisné číslo 193 s príslušenstvom na parcele č. 183/4 registra C-KN
- školská jedáleň a kuchyňa, súp. č. 240 na parcele č. 183/4 registra C-KN
- školské odborné dielne (huť), súp. č. 242 na parcele č. 183/66 registra C-KN
- školské odborné dielne II, súp. č. 459 na parcele č. 183/67 registra C-KN
- pozemkov parcely č. 183/3, 183/4, 183/66, 183/67 registra C-KN podľa LV č. 694 v k. ú. Lednické Rovne, obec Lednické Rovne, okres Púchov

2. PRÁVNÝ ÚKON , NA KTORÝ SA MÁ ZNALECKÝ POSUDOK POUŽIŤ :

- pre účel prevodu nehnuteľnosti

3. ROZHODUJÚCE DÁTUMY :

Dátum vyžiadania posudku, dátum uznesenia, objednávky :	01.10.2018
Dátum miestneho šetrenia :	16.10.2018
Dátum rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu:	16.10.2018
Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:	16.10.2018

4. PODKLADY NA VYPRACOVANIE ZNALECKÉHO POSUDKU:

4.1 DODANÉ ZADÁVATEĽOM:

1. Objednávka č. 1800310 zo dňa 01.10.2018
2. Stavebné povolenie na nadstavbu školy s internátom vydané OÚ v Púchove dňa 10.10.1997 pod č. OS-A97/04401-FX-V
3. Oznámenie o začatí kolaudácie nadstavby školy a internátu zo dňa 27.11.2000
4. Stavebné povolenie na prístavbu šatní (neskôr odborných dielní II) vydané OÚ v Púchove 12.08.1992
5. Passport (čiastočná projekt. dokum.) školskej jedálne a kuchyne vyhotovil DRUPRO Bratislava
6. Passport (čiastočná projekt. dokum.) školské odborné dielne (huť) vyhotovil DRUPRO Bratislava
7. Passport (čiastočná projekt. dokum.) školy a internátu vyhotovil DRUPRO Bratislava
8. Projektová dokumentácia nadstavby školy a internátu vyhotovil SUPROFING Žilina

4.2 ZÍSKANÉ ZNALCOM:

1. Výpis z listu vlastníctva číslo 694 k. ú. Lednické Rovne zo dňa 29.10.2018 vytvorený cez kataster portál
2. Informatívna kópia z mapy parc. č. 183/3, 183/4, 183/66 a 183/67 registra C-KN zo dňa 29.10.2018 vytvorená cez kataster portál
3. Doklad o veku stavby vydaný obcou Lednické Rovne dňa 21.11.2018
4. Kópia z katastrálnej mapy s vyznačeným oceňovaným pozemkom vytvorená cez kataster portál
5. Obhliadka nehnuteľnosti.
6. Foto dokumentácia posudzovanej nehnuteľnosti.
7. Údaje z internetu (mapa širších vzťahov)

5. POUŽITÝ PRÁVNÝ PREDPIS:

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

6. ĎALŠIE POUŽITÉ PRÁVNE PREDPISY A LITERATÚRA.

- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

- Zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z. z. , ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam
- Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- 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.
- Vyhláška č. 323/2010 Z. z. , ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Indexy cien stavebných prác, materiálov a výrobkov spotrebovaných v stavebníctve SR, Štatistický úrad SR

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a.) Definícia pojmov

- *Všeobecná hodnota (VŠH)* - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb , ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom , že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.
- *Východisková hodnota (VH)* - je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.
- *Technická hodnota (TH)* - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- *Technický stav stavby (TS)* - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.
- *Výnosová hodnota (HV)* - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu , diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
- *Opotrebenie stavby (O)* - je percentuálne vyjadrenie opotrebovania stavby.
- *Vek stavby (V)* - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia (ohodnotenia).
- *Zostatková životnosť stavby (T)* - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.
- *Predpokladaná životnosť stavby (Z)* - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

b.) Definícia použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele 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 4. štvrťrok 2018.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda
- Metóda polohovej diferenciacie

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda
- Metóda polohovej diferenciacie

8. OSOBITNÉ POŽIADAVKY OBJEDNÁVATEĽA :

- Neboli vznesené.

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.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Kombinovaná a porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva číslo : **694**

Okres : Púchov

Obec : Lednické Rovne

Katastrálne územie : Lednické Rovne

Miesto nehnuteľnosti: ulica Majerská

Dátum vyhotovenia LV: 29.10.2018 s údajmi platnými ku dňu 26.10.2018 - 18.00 h

Časť A. MAJETKOVÁ PODSTATA**PARCELY registra C - KN**

<i>parcelné číslo</i>	<i>Výmera v m2</i>	<i>druh pozemku</i>	<i>spôsob využitia</i>	<i>Umiestnenie pozemku</i>
183/ 3	7092,0	Zastavané plochy a nádvoria	16	1
183/ 4	1641,0	Zastavané plochy a nádvoria	16	1
183/ 66	351,0	Zastavané plochy a nádvoria	16	1
183/ 67	133,0	Zastavané plochy a nádvoria	17	1

Legenda:

Spôsob využitia pozemku:

16 - pozemok na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

17 - pozemok na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

Umiestnenie pozemku :

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

STAVBY

<i>súpisné číslo</i>	<i>na parcele č.</i>	<i>druh stavby</i>	<i>popis stavby</i>	<i>Umiestnenie stavby</i>
193	183/ 4	11	škola	1
240	183/ 3	12	školská jedáleň a kuchyňa	1
242	183/ 66	11	školské odbor. dielne	1
459	183/ 67	11	školské odbor. dielne	1

Legenda:

Druh stavby:

11 - Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum

12 - Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia

Kód umiestnenia stavby :

1 - Stavba je postavená na zemskom povrchu

Časť B. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNEŇÉ OSOBY

Účastník právneho vzťahu :		Vlastník	
Porad.číslo	Meno a priezvisko	Adresa	Spoluvlast. podiel
2	Trenčiansky samosprávny kraj	K dolnej stanici 7282/20A 911 01 Trenčín	1 / 1

Účastník právneho vzťahu :		Správca	
Porad.číslo	Meno a priezvisko	Adresa	Spoluvlast. podiel
3	Stredná odborná škola sklárska	Súhradská 193 020 61 Lednické Rovne	1 / 1

Časť C. ŤARCHY

Porad.číslo:	Bez zápisu
Iné údaje:	2 Zmena sídla spoločnosti - Z 2148/11 - 340/11
Poznámka:	Bez zápisu

c) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom :

- Technická dokumentácia bola poskytnutá .
- Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

d) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov v súlade s dokladmi o vlastníctve, ktoré sú predmetom ohodnotenia :

- škola, súpisné číslo 193 na parcele č. 183/4 registra C- KN, k. ú. Lednické Rovne
- školská jedáleň a kuchyňa, súpis. číslo 240 na parcele č. 183/4 registra C- KN, k. ú. Lednické Rovne
- školské odborné dielne, súpis. číslo 242 na parcele č. 183/66 registra C- KN, k. ú. Lednické Rovne
- školské odborné dielne II, súpis. číslo 459 na parcele č. 183/67 registra C- KN, k. ú. Lednické Rovne
- Údržbárska dielňa
- Plechový sklad
- Sklad pre kuchyňu
- vonkajšie úpravy
 - o prípojka vody
 - o prípojka kanalizácie
 - o prípojka NN
 - o spevnené plochy - parkovisko a komunikácie
- pozemok parcela číslo 183/ 3 (7 092,0 m²) registra C- KN , k. ú. Lednické Rovne
- pozemok parcela číslo 183/ 4 (1 641,0 m²) registra C- KN , k. ú. Lednické Rovne
- pozemok parcela číslo 183/ 66 (351,0 m²) registra C- KN , k. ú. Lednické Rovne
- pozemok parcela číslo 183/ 67 (133,0 m²) registra C- KN , k. ú. Lednické Rovne

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

- Neboli zistené.

f) Údaje o obhliadke predmetu ohodnotenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a zameraním bola uskutočnená dňa 16.10.2018. Pri obhliadke bola prítomná zástupca SOU p. Barinková. Súčasťou tejto obhliadky bolo zistenie technického stavu ohodnocovanej nehnuteľnosti.

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti bola vykonaná znalcom počas obhliadky dňa 16.10.2018.

g) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra

- stavba školskej jedálne a kuchyne, súp. č. 240 je v nesúlade. Na LV č. 694 je evidovaná na parcele č. 183/3 a na katastrálnej mape je umiestnená na parcele č. 183/4 . V posudku budem uvažovať s parcelou 183/4.
- stavba školy, súp. č. 193 na parcele č. 183/4 je evidovaný v popisných a geodetických údajoch katastra v súlade so skutočným stavom
- stavba školské odborné dielne (huť) súp. č. 242 na parcele č. 183/66 je evidovaný v popisných a geodetických údajoch katastra v súlade so skutočným stavom
- stavba školské odborné dielne II , súp. č. 459 na parcele č. 183/ 67 je evidovaný v popisných a geodetických údajoch katastra v súlade so skutočným stavom

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Škola s internátom súp. č. 193 na parc. č. 183/4

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby :

Objekt školy s internátom je umiestnený na parc. č. 183/4 v k.ú. Lednické Rovne v obci Lednické Rovne, na ulici Majerská v centre obce. Je umiestnený v spoločnom areály s ostatnými budovami školského areálu. Má priamy vstup z verejnej komunikácie. Stavba je prepojená spojovacou chodbou s jedálňou, školskými dielňami a šatňou. Pri budove je parkovisko vo dvore areálu. Vo verejnej komunikácii sú uložené všetky verejné rozvody .



Technický popis stavby :

Stavba bola uvedená do užívania v roku 1964 podľa údajov z literatúry o SOU Sklárskom (prvé 4 nadzemné podlažia). Tieto poschodia slúžia pre výučbu a ako internát pre žiakov. V roku 1997 - 2000 bola vybudovaná nadstavba dvoch poschodí pre ateliéry , dielne, sociálne zariadenia a kabinety pre pedagógov. Pôdorys budovy je riešený ako dvojkrídlový objekt predelený centrálnym schodiskom.

Pôvodná časť (1NP - 4NP):

- základové konštrukcie tvoria betónové pätky pod stĺpmi, betónové pásy pod murovanými zvislými nosnými konštrukciami , základová doska nezistenej hrúbky.
- zvislé nosné konštrukcie sú murované z tehly hrúbky do 500 mm. Tým , že objekt je riešený pozdĺžnym smerom ako trojtrakt, sú vnútorné zvislé konštrukcie riešené ako piliere so železobetónovými prievlakmi.
- vnútorné priečky murované hr. 100 - 150 mm
- stropné konštrukcie - železobetónový strop s rovným podhľadom
- strešná konštrukcia (žb strop). Strešnú krytinu tvoria natavené asfaltové pásy. Klampiarske konštrukcie sú z prírodného pozinkovaného materiálu. Stavba má bleskozvod.
- v budove sa nachádzajú dve schodiská. Jedno centrálné v strede , ktoré rozdeluje objekt na dve krídla. Je železobetónové trojramenné s dvomi medzipodestami na každom podlaží a oceľovým zábradlím. Povrchová úprava je brúsené terazzo na stupňoch a keramická dlažba na podestách. Druhé schodisko je požiarne . Je umiestnené na konci bodovy. Je železobetónové, dvojramenné s terazzovou povrchovou úpravou a je oddelené požiarnymi dverami na každom poschodí.
- úpravy vonkajších povrchov sú striekaný brizolit.
- úpravy vnútorných povrchov sú vápenné omietky. Na chodbách sú umývateľné nátery do výšky 1500 mm. V sociálnych a hygienických priestoroch sú na stenách keramické obklady.
- povrch podláh v učebniach , kabinetoch, izbách je linoleum. V dielňach , sociálnych priestoroch , kuchynkách a na chodbách sú keramické dlažby.
- okenné otvory (cca 90 %) sú vymenené za plastové
- vstupné dvere školy sú vymenené za plastové. Na prízemí (1NP) sú zo strany vnútorného dvora plechové dvojkrídlové vráta do dielní a výmeníkovej stanice. Ostatné interiérové dvere sú drevené plné, osadené do oceľových zárubní.
- vykurovanie objektu je zabezpečené z výmeníkovej stanice v hlavnej budove SOU . Rozvody sú oceľové potrubie vedené do rebrových radiátorov . Do výmeníkovej stanice je vedený teplovod z novej kotolne v blízkej budove, ktorá už nie je v areály školy.
- objekt je napojený na všetky verejné siete.
- v objekte nie je výťah

Nadstavba (5NP - 6NP):

- nosnú konštrukciu tvorí oceľový skelet pozostávajúci z oceľových nosných rámov a drevených a oceľových väzníc.
- vnútorné protipožiarne priečky murované hr. 150 mm. Ostatné priečky sadrokartónové hr. 150mm.
- strešnú krytinu je z asfaltového šindla ukotveného na plné drevené debnenie. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného materiálu. Stavba má bleskozvod.
- sprístupnenie nadstavby je je oceľovým dvojramenným a trojramenným oceľovým schodiskom. Prístup do druhého podlažia na galérie je cez 4 oceľové točité schodiská.
- úpravy vnútorných povrchov sú vápenné omietky. V sociálnych a hygienických priestoroch sú na stenách keramické obklady.
- povrchy podláh sú lepené PVC .
- presvetlenie nadstavby je riešené zapustenými vikiermi, zasklenenými stenami, francúzskymi a strešnými oknami. Výplne otvorov sú plastové.
- interiérové dvere sú drevené plné, osadené do plechových zárubní.

- vykurovanie objektu je teplovodné a je zabezpečené z výmeníkovej stanice v budove . Rozvody sú vedené do panelových radiátorov.
- nadstavba je napojená na jestvujúce rozvody elektroinštalácie, vodoinštalácie a kanalizácie na jestvujúci objekt
- vetranie je prirodzené oknami.

Dispozičné riešenie :

Prízemie (1NP) : obsahuje v pravom krídle jeden trojizbový byt s prístupom priamo z verejného priestoru na bočnej strane budovy, ďalej kancelárie , sklady , učebňu. V strede je centrálné schodisko s hlavným vstupom do budovy. Ľavá strana obsahuje dva dvojizbové byty s prístupom z bočnej strany objektu, požiarne schodisko , výmeníkovú stanicu , zámočnícku dielňu a sklady s prístupom z exteriéru.

2NP: obsahuje kancelárie vedenia školy, odborné učebne, počítačovú učebňu, kabinety a sociálne zariadenia, chodbu a dve schodiská.

3NP - 4NP : toto poschodie je ubytovacia časť žiakov (internát). obsahuje izby, umyvárne, klubovňu, spoločenskú miestnosť, študovňu, knižnicu, kabinety pedagógov, chodbu a schodiská.

Podkrovie (5NP): obsahuje schodisko a chodbu, točité schodiská, ateliéry, kabinety, sociálne priestory, kancelárie, fotoateliér a kancelárie.

Podkrovie (6NP) : obsahuje galérie.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 33 budovy učební (tried) učňovských škôl a odborných učilíšť

KS: 1263 Školy, univerzity a budovy na vzdelávanie

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**Pôvodná stavba z roku 1964**

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(80,7 \cdot 13,7 + 3,0 \cdot 7,0) \cdot 0,3$	337,98
Vrchná stavba	
$(80,7 \cdot 13,7 + 3,0 \cdot 7,0) \cdot 2,95$	3 323,44
$(80,7 \cdot 13,7 + 3,0 \cdot 7,0) \cdot 3,0$	3 379,77
$(80,7 \cdot 13,7 + 3,0 \cdot 7,0) \cdot 3,0$	3 379,77
$(80,7 \cdot 13,7 + 3,0 \cdot 7,0) \cdot 2,96$	3 334,71
Zastrešenie	
$2 \cdot 7,5 \cdot 0,5 \cdot 80,7$	605,25
Obstavaný priestor pôvodnej stavby	14 360,92

Prístavba z roku 2000

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Vrchná stavba	
$(80,7 \cdot 13,7 + 3,0 \cdot 7,0) \cdot 3,52$	3 965,60
$80,7 \cdot 13,7 \cdot 3,7 + (11,9 + 6,0) \cdot 0,5 \cdot 0,7 \cdot 80,7$	4 596,27
Zastrešenie	
$2 \cdot 7,5 \cdot 0,5 \cdot 80,7$	605,25
Obstavaný priestor prístavby	9 167,12

Obstavaný priestor stavby celkom: 23 528,04 m³

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 375 / 30,1260 = 78,84 €/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	(80,7*13,7+3,0*7,0)	1126,59	Repr. 2,95		2,95
Nadzemné	2	(80,7*13,7+3,0*7,0)	1126,59	Repr. 3,0		3
Nadzemné	3	80,7*13,7+3,0*7,0	1126,59	Repr. 3,0		3
Nadzemné	4	80,7*13,7+3,0*7,0	1126,59	Repr. 2,96		2,96
Podkrovné	1	80,7*13,7+3,0*7,0	1126,59	Repr. 3,52		3,52
Podkrovné	2	80,7*13,7	1105,59	Repr. 3,7		3,7

Priemerná zastavaná plocha: $(1126,59 + 1126,59 + 1126,59 + 1126,59 + 1126,59 + 1105,59) / 6 = 1123,09 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(1126,59 * 2,95 + 1126,59 * 3 + 1126,59 * 3 + 1126,59 * 2,96 + 1126,59 * 3,52 + 1105,59 * 3,7) / (1126,59 + 1126,59 + 1126,59 + 1126,59 + 1126,59 + 1105,59) = 3,19 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 1123,09) = 0,9414

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,19) = 0,9583

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	7,01
2	Zvislé konštrukcie	19,00	1,00	19,00	19,07
3	Stropy	11,00	1,00	11,00	11,02
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,01
5	Krytina strechy	2,00	0,80	1,60	1,60
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,80	0,80	0,80
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,01
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,01
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,00
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,01
11	Dvere	3,00	1,10	3,30	3,31
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,20	6,00	6,01
14	Povrchy podláh	2,00	0,90	1,80	1,80
15	Vykurovanie	4,00	1,10	4,40	4,41

16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,01
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,00
18	Vnútorňý vodovod	2,00	1,00	2,00	2,00
19	Vnútorňá kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,00
20	Vnútorňý plynovod	1,00	1,00	1,00	1,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,20	2,40	2,40
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,30	0,60	0,60
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,30	3,90	3,91
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,01
	Spolu	100,00		99,80	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 99,80 / 100 = 0,9980$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,485$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 78,84 €/m^3 * 2,485 * 0,9980 * 0,9414 * 0,9583 * 0,939 *$$

0,95

$$VH = 157,3506 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Pri obhliadke bolo zistené, že objekt nie je poškodený, potrebuje len pravidelnú údržbu, aby si plnil svoje určenie. Objekt neprešiel za svoju dobu trvania žiadnou výraznou opravou alebo rekonštrukciou prvkov dlhodobej životnosti a preto som zvolil na výpočet opotrebovania lineárnu metódu. S ohľadom na konštrukčné vyhotovenie a použitý materiál uvažujem so životnosťou 100 rokov.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Škola s internátom súp. č. 193 na parc. č. 183/4	1964	54	46	100	54,00	46,00
Prístavba	2000	18	46	64	28,13	71,88

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1964		
Východisková hodnota	$157,3506 €/m^3 * 14360,92 m^3$	2 259 699,38
Technická hodnota	$46,00 \% z 2 259 699,38 €$	1 039 461,71
Prístavba z roku 2000		
Východisková hodnota	$157,3506 €/m^3 * 9167,12 m^3$	1 442 451,83
Technická hodnota	$71,87 \% z 1 442 451,83 €$	1 036 690,13

Vyhodnotenie:

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1964	2 259 699,38	1 039 461,71
Prístavba z roku 2000	1 442 451,83	1 036 690,13
Spolu	3 702 151,21	2 076 151,84

2.1.2 Školská jedáleň a kuchyňa**POPIS STAVBY****Umiestnenie stavby :**

Objekt školskej jedálne a kuchyne je umiestnený na parc. č. 183/4 v k.ú. Lednické Rovne v obci Lednické Rovne, na ulici Majerská v centre obce. Je umiestnený v areály školy na rovnom pozemku s vstupom z verejnej komunikácie. Stavba jedálne je prepojená spojovacou chodbou s hlavnou budovou školy.

**Technický popis stavby :**

Stavba bola uvedená do užívania v roku 1964 podľa údajov z literatúry o SOU Sklárskom . Je to budova, klasifikovaná pre spoločné a neverejné stravovanie . Stavba má jedno nadzemné poschodie s premenlivou konštrukčnou výškou nad celou plochou. Pôdorysne je riešená ako pozdĺžny trojtrakt.

- základové konštrukcie tvoria betónové pätky pod stĺpmi, betónové pásy pod murovanými zvislými nosnými konštrukciami , základová doska nezistenej hrúbky.
- zvislé nosné konštrukcie sú murované z tehly plnej pálenej hrúbky 500 - 550 mm a železobetónové piliere.
- vnútorné priečky murované hr. 100 - 150 mm
- stropné konštrukcie - železobetónový strop trámový
- strešná konštrukcia (žb strop). Strešnú krytinu tvoria natavené asfaltové pásy. Klampiarske konštrukcie sú z prírodného pozinkovaného materiálu. Stavba má bleskozvod.
- schody v objekte nie sú.
- úpravy vonkajších povrchov sú striekaný brizolit vyhotovený v dvoch farbách.

- úpravy vnútorných povrchov sú vápenné omietky. V kuchyni, jedálni a v sociálnych a hygienických priestoroch keramický obklad. Na chodbách do výšky cca 1200 mm je olejový umývateľný náter.
- povrch podláh v jedálni je keramická dlažba 300 x 300 mm. Povrch v kuchyni je keramická protišmyková dlažba. Na spojovacej chodbe je keramická dlažba.
- okenné otvory v jedálni a zázemí sú oceľové rámy. V kuchyni sú okná oceľové.
- vstupné dvere z exteriéru sú nové plastové dvojkridlové a jedny jednokridlové. Vstupné dvere zo spojovacej chodby presklenené drevené. Ostatné interiérové dvere sú drevené plné, osadené do oceľových zárubní.
- vykurovanie objektu je zabezpečené z výmeníkovej stanice v hlavnej budove SOU.
- objekt je napojený na všetky verejné siete.

Dispozičné riešenie :

Prízemie (1NP) : objekt môžeme rozdeliť na tri hlavné časti. Spojovaciú chodbu so školou, jedáleň a kuchyňa. Podrobný opis miestností je v tabuľke legenda miestností v prílohách.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 85 budovy závodného a neverejného stavovania

KS: 1211 Hotelové budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
KaJ (19,3*21,8+3,6*1,8)*0,3	128,17
Chodba 44,2*3,4*0,3	45,08
Vrchná stavba	
kuchyňa a jedáleň (3,8+5,7)*0,5*19,3*21,8+3,6*1,8*3,8	2 023,14
spojovacia chodba (2,85+3,0)*0,5*44,2*3,4	439,57
Zastrešenie	
kuchyňa a jedáleň 0,3*19,3*21,8+0,3*1,8*3,8	128,27
spojovacia chodba 0,3*44,2*3,4	45,08
Obstavaný priestor stavby celkom	2 809,31

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 618 / 30,1260 = 86,90 €/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	19,3*21,8	420,74	Repr. 5,05		5,05

Priemerná zastavaná plocha: $(420,74) / 1 = 420,74 \text{ m}^2$
 Priemerná výška podlaží: $(420,74 * 5,05) / (420,74) = 5,05 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 420,74) = 0,9770$
 Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 5,05) = 0,7158$

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	6,00	1,00	6,00	6,24
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	15,64
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,32
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,24
5	Krytina strechy	3,00	0,90	2,70	2,81
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,90	0,90	0,94
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,28
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,90	2,70	2,81
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	0,80	2,40	2,50
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	4,16
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	0,70	4,20	4,37
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,12
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	5,20
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,24
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,04
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,12
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,12
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,04
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,08
22	Vybavenie kuchýň	2,00	2,50	5,00	5,20
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	4,16
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	1,00	4,00	4,16
Ďalšie konštrukcie					
26	Vráta	-	-	0,20	0,21
Spolu		100,00		96,10	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 96,10 / 100 = 0,9610$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,485$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$
 $VH = 86,90 \text{ €/m}^3 * 2,485 * 0,9610 * 0,9770 * 0,7158 * 0,939$

*0,95

$VH = 129,4628 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Pri obhliadke bolo zistené, že objekt nie je poškodený, potrebuje len pravidelnú údržbu, aby si plnil svoje určenie. Objekt neprešiel za svoju dobu trvania žiadnou výraznou opravou alebo rekonštrukciou prvkov dlhodobej životnosti a preto som zvolil na výpočet opotrebovania lineárnu metódu. S ohľadom na konštrukčné vyhotovenie a použitý materiál uvažujem so životnosťou 80 rokov.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Školská jedáleň a kuchyňa	1964	54	26	80	67,50	32,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$129,4628 \text{ €/m}^3 * 2809,31 \text{ m}^3$	363 701,14
Technická hodnota	32,50 % z 363 701,14 €	118 202,87

2.1.3 Školské odborné dielne (huť) na parc. č. 183/66**POPIS STAVBY****Umiestnenie stavby :**

Objekt školských odborných dielní (huť) leží na parc. č. 183/66 v k.ú. Lednické Rovne v obci Lednické Rovne, na ulici Majerská v centre obce. Je umiestnený v areály školy na rovnom pozemku s prístupom z verejnej komunikácie.



Technický popis stavby :

Stavba bola uvedená do užívania v roku 1995 podľa projektovej dokumentácie a plánu výstavby. Stavba je klasifikovaná ako budova pre výučbu a dielne pre učnovské školy. Stavba má jedno nadzemné poschodie s dvomi konštrukčnými výškami. V časti hutnej haly je galéria a tu konštrukčná výška je podľa PD 7,0 m. V časti spracovanie skla, dielni, šatní je konštrukčná výška 4,3 m. Stavba je jednodlná oceľová atypická hala.

- základové konštrukcie tvoria betónové pätky pod oceľovými stĺpmi, betónové pásy pod murovanými zvislými nosnými konštrukciami, základová doska nezistenej hrúbky.
- obvodový plášť objektu je podľa PD zo sadrokartónovej konštrukcie, s tepelnou izoláciou Nobasil a eternitových dosiek z exteriéru. Po obvode budovy je soklové murivo uložené na betónových základových pásoch. Pri obhliadke na niektorých miestach bol vnútorný obklad stien z dosiek na báze drevotriesok.
- vnútorné priečky murované hr. 100 - 150 mm
- stropné nosné konštrukcie - oceľový priehradový nosník. Strop z interiéru tvoria v hutnej hale vlnité plechové tabule, na ktorých je tepelná izolácia. V strede je ovdetrávací svetlík. V dielňach je na strope sadrokartónová konštrukcia.
- Strešná konštrukcia sedlová. Strešnú krytinu tvoria natavené asfaltové pásy. Klampiarske konštrukcie sú z prírodného pozinkovaného materiálu. Stavba má bleskozvod.
- schody v objekte nie sú.
- úpravy vonkajších povrchov sú striekaný brizolit.
- úpravy vnútorných povrchov sú vápenné omietky. V sociálnych a hygienických priestoroch keramický obklad.
- povrch podláh v dielňach je terazzová dlažba, v šatniach linoleum a v sociálnych zariadeniach keramická dlažba.
- okná a presklenené steny sú plastové
- vstupné dvere do objektu tvoria tri plechové vráta a dva krát oceľové personálne dvere presklenené. Ostatné interiérové dvere sú drevené plné, osadené do oceľových zárubní.
- vykurovanie objektu je zabezpečené z výmeníkovej stanice do radiátorov.
- elektrická inštalácia svetelná aj motorická
- sociálne zariadenia (WC pre mužov a ženy so sprchami)
- v objekte nie je výťah
- objekt je napojený na všetky verejné siete.
- v hale sú vybudované dve hutné pece

Dispozičné riešenie :

Prízemie (1NP) : objekt môžeme rozdeliť na dve hlavné časti. Hutná hala a dielne na spracovanie skla so zázemím a skladmi. Podrobný popis v tabuľke legenda miestností.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 37 budovy špeciálnych zariadení pre výučbu a výchovu

KS: 1263 Školy, univerzity a budovy na vzdelávanie

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
36,761*9,526*0,25	87,55
Vrchná stavba	
9,526*(12,235+3,0+0,125+0,215+0,15)*5,7	853,84
9,526*21,03*3,0	601,00

Zastrešenie	
9,526*(12,235+3,0+0,125+0,215+0,15)*0,7	104,86
9,526*21,03*0,7	140,23
Obstavaný priestor stavby celkom	1 787,48

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,375 / 30,1260 = 78,84 \text{ €/m}^3$
 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]
Nadzemné	1	9,526*36,761	350,19	Repr. 4,16		4,16

Priemerná zastavaná plocha: $(350,19) / 1 = 350,19 \text{ m}^2$
 Priemerná výška podlaží: $(350,19 * 4,16) / (350,19) = 4,16 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 350,19) = 0,9885$
 Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,16) = 0,8048$

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	7,24
2	Zvislé konštrukcie	19,00	1,00	19,00	19,66
3	Stropy	11,00	1,00	11,00	11,38
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,80	4,80	4,96
5	Krytina strechy	2,00	0,80	1,60	1,65
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,03
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,24
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,90	2,70	2,79
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,07
10	Schody	3,00	0,50	1,50	1,55
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,10
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,17
14	Povrchy podláh	2,00	1,00	2,00	2,07
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,14
16	Elektroinštalácia	5,00	1,50	7,50	7,76
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,03
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,07

19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,07
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,03
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,07
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,20	0,40	0,41
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,10
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,20
	Ďalšie konštrukcie				
26	Vstupné plechové vráta	-	-	0,20	0,21
	Spolu	100,00		96,70	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 96,70 / 100 = 0,9670$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,485$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 78,84 €/m^3 * 2,485 * 0,9670 * 0,9885 * 0,8048 * 0,939 *$$

0,95

$$VH = 134,4477 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Školské odborné dielne (huť) na parc. č. 183/66	1995	23	37	60	38,33	61,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$134,4477 €/m^3 * 1787,48 m^3$	240 322,57
Technická hodnota	$61,67 \% z 240 322,57 €$	148 206,93

2.1.4 Školské odborné dielne II.

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby :

Objekt školských odborných dielní II. leží na parc. č. 183/67 v k.ú. Lednické Rovne v obci Lednické Rovne, na ulici Majerská v centre obce. Je umiestnený v areály školy na rovnom pozemku s prístupom zo spojovacej chodby medzi školou a jedálňou. Je pristavaný ku spojovacej chodbe.

Technický popis stavby :

Stavba bola postavená v roku 1992 . Vek som určil podľa stavebného povolenia a stavebného denníka . Stavba je klasifikovaná ako budova pre výučbu a dielne pre učňovské školy. Stavba má jedno nadzemné poschodie s premenlivou konštrukčnou výškou. Pôvodný projekt bol zameraný na prístavbu šatní a posilňovne. V objekte sú nainštalované sklárske stroje na úpravu výrobkov.

- základové konštrukcie tvoria betónové pásy pod murovanými zvislými nosnými konštrukciami , základová doska hr. 150 mm.
- obvodový plášť , respektíve zvislé konštrukcie sú murované z tehly CD INA A,B .
- vnútorné priečky tvoria nosné múry hrúbky 365 mm.
- stropné nosné konštrukcie sú z PZD panelov hr. 215 mm uložených v spáde.
- strešnú krytinu tvoria natavené asfaltové pásy. Klampiarske konštrukcie sú z prírodného pozinkovaného materiálu. Stavba má bleskozvod.
- schody v objekte nie sú.
- úpravy vonkajších povrchov sú striekaný brizolit .
- úpravy vnútorných povrchov sú vápenné omietky, ktoré sú do výšky 1800 mm natreté umývateľnou povrchovou úpravou.
- povrch podláh v dielňach je dlažba
- okná sú drevené typové
- vstupné dvere do objektu tvoria drevené dvojkrídlové dvere osadené do oceľových zárubní.
- vykurovanie objektu je zabezpečené z výmeníkovej stanice do rebrových radiátorov.
- elektrická inštalácia svetelná aj motorická
- sociálne zariadenia nie je
- v objekte nie je výťah
- objekt je napojený na všetky verejné siete.

Dispozičné riešenie :

Prízemie (1NP) : objekt má tri miestnosti, prepojené stavebnými otvormi . Podľa popisu má dielňu na tepelné spracovanie skla a dve miestnosti sú brúsiareň skla.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 36 budovy dielní pre výučbu a výchovu
KS: 1263 Školy, univerzity a budovy na vzdelávanie

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy 15,86*6,83*0,3	32,50
Vrchná stavba 15,86*6,83*(3,3+3,0)*0,5	341,22
Zastrešenie 15,86*6,83*0,4	43,33
Obstavaný priestor stavby celkom	417,05

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,375 / 30,1260 = 78,84 \text{ €/m}^3$
 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]
Nadzemné	1	15,86*6,83	108,32	Repr. 3,45		3,45

Priemerná zastavaná plocha: $(108,32) / 1 = 108,32 \text{ m}^2$
 Priemerná výška podlaží: $(108,32 * 3,45) / (108,32) = 3,45 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 108,32) = 1,1416$
 Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,45) = 0,9087$

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	8,30
2	Zvislé konštrukcie	19,00	1,00	19,00	22,54
3	Stropy	11,00	1,00	11,00	13,05
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	7,12
5	Krytina strechy	2,00	0,90	1,80	2,14
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,19
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	8,30
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	2,85
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,70	1,40	1,66
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,70	2,10	2,49
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,93
14	Povrchy podláh	2,00	1,00	2,00	2,37
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,74
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,93
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,19
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,37
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,37
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,19
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	3,00	0,20	0,60	0,71
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00

25	Ostatné	6,00	0,50	3,00	3,56
	Spolu	100,00		84,30	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 84,30 / 100 = 0,8430$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,485$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [€/m³]
 $VH = 78,84 \text{ €/m}^3 * 2,485 * 0,8430 * 1,1416 * 0,9087 * 0,939 *$
 0,95
 $VH = 152,8355 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Školské odborné dielne II.	1993	25	55	80	31,25	68,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$152,8355 \text{ €/m}^3 * 417,05 \text{ m}^3$	63 740,05
Technická hodnota	$68,75 \% \text{ z } 63 740,05 \text{ €}$	43 821,28

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Údržbárska dielňa na parc. č. 183/3

POPIS STAVBY

Jedná sa murovanú drobnú stavbu, ktorá slúži ako údržbárska dielňa. Je murovaná z tehly. Podľa PD má stropnú panelovú konštrukciu uloženú v 4 - 5° sklone. Krytina na streche je trapézový pozinkovaný plech. Objekt má hromozvod. Vonkajšia omietka je striekaný brizolit. Vstup do objektu zabezpečujú plechové dvojkridlové nezateplené vráta. Presvetlenie miestnosti je cez jednoduché oceľové okno. Odvoz dažďovej vody je vyvedený do terénu. Klampiarske prvky sú z pozinkovaného materiálu. Dielňa je vymurovaná na bočnej strane kuchyne, s ktorou sa dotýka. Podľa PD bola vybudovaná v roku 1992.



ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
 KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
 KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1992	6,4*5,53	35,39	18/35,39=0,509

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.a murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky viac ako 30 cm	1590
4	Stropy	

	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.1.c plechová pozinkovaná	370
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnúťorná úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.3 svetelná a motorická - poistky	245
	Spolu	3945

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
	Spolu	295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,485$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3945 + 295 * 0,509)/30,1260$	135,93

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1992	26	54	80	32,50	67,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$135,93 \text{ €/m}^2 * 35,39 \text{ m}^2 * 2,485 * 0,95$	11 356,54
Technická hodnota	67,50% z 11 356,54	7 665,66

2.2.2 Sklad murovaný na parcele 183/3

POPIS STAVBY

Jedná sa o murovanú stavbu, ktorá slúži ako sklad. Je vymurovaná vedľa údržbárskej dielne, na ktorú nadväzuje. Je murovaná z tvárnic. Vonkajšia omietka hladká vápenná. Vstup je cez dvojkrídlové plechové vráta. Presvetlenie zabezpečuje bočné sklobetónové okno.



ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
 KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
 KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kZP
1. NP	1992	5,3*3,55	18,82	18/18,82=0,956

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255

4	Stropy	
	4.2 trámčkové s podhládom	360
7	Krytina na plochých strechách	
	7.1.c plechová pozinkovaná	370
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	3050

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváravé (1 ks)	295
	Spolu	295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,485$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3050 + 295 * 0,956)/30,1260$	110,60

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1992	26	34	60	43,33	56,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$110,60 \text{ €/m}^2 * 18,82 \text{ m}^2 * 2,485 * 0,95$	4 913,88
Technická hodnota	$56,67\% \text{ z } 4 913,88$	2 784,70

2.2.3 Plechový sklad na parcele č. 183/3

POPIS STAVBY

Jedná sa o plechový sklad s nosnou konštrukciou z oceľových stĺpov a oceľových strešných nosníkov. Strešná krytina je plechová z trapézových plechov z pozinkovaného materiálu. Obvodový plášť je tiež z trapézových plechov. Vstup do skladu je cez dve dvojkrídlové plechové vráta. Sklad je nezateplený. Postavený je tak, že strecha plynulo prechádza na údržbársku dieľňu. Na sklade sú osadené žlaby a zvody na odvod dažďovej vody do terénu. Podlaha je hrubý betón.



ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1992	6,4*12,2	78,08	18/78,08=0,231

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka 2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	

	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
4	Stropy	
	4.4 plechové alebo azbestocementové na kovovej kostre	340
7	Krytina na plochých strechách	
	7.1.c plechová pozinkovaná	370
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.3 svetelná a motorická - poistky	245
	Spolu	2490

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (2 ks)	590
	Spolu	590

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,485$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2490 + 590 * 0,231)/30,1260$	87,18

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1992	26	14	40	65,00	35,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$87,18 \text{ €/m}^2 * 78,08 \text{ m}^2 * 2,485 * 0,95$	16 069,66
Technická hodnota	35,00% z 16 069,66	5 624,38

2.2.4 Prípojka vody

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
 Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
Položka: 1.2.e) Rozvod vody DN 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $2100/30,1260 = 69,71 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 12 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,485$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	1964	54	6	60	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 69,71 \text{ €/bm} * 2,485 * 0,95$	1 974,81
Technická hodnota	$10,00 \% \text{ z } 1\,974,81 \text{ €}$	197,48

2.2.5 Kanalizácia**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.2. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie betónové
Položka: 2.2.a) Prípojka kanalizácie DN 200 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $2140/30,1260 = 71,03 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,485$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizácia	1964	54	6	60	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 71,03 \text{ €/bm} * 2,485 * 0,95$	838,42
Technická hodnota	$10,00 \% \text{ z } 838,42 \text{ €}$	83,84

2.2.6 Prípojka NN**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody

Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)

Bod: 7.1. NN prípojky

Položka: 7.1.n) káblová prípojka zemná Al 4*70 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $560/30,1260 = 18,59 \text{ €/bm}$

Počet káblov: 1

Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 11,15 €/bm

Počet merných jednotiek: 11 bm

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,485$ Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$ **TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka NN	1997	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$11 \text{ bm} * (18,59 \text{ €/bm} + 0 * 11,15 \text{ €/bm}) * 2,485 * 0,95$	482,75
Technická hodnota	$58,00 \% \text{ z } 482,75 \text{ €}$	280,00

2.2.7 Spevnená plocha asfaltová

Jedná sa o plochu , ktorá tvorí prístupovú cestu do areálu a súčasne parkovaciu plochu vo dvore areálu. Povrch je z liateho asfaltu. Plocha nie je ohraničená obrubníkmi.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
 Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
 Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.6. Plochy s povrchom asfaltovým
 Položka: 8.6.a) Liaty asfalt hr. 30 mm, podklad betónový obaňované kamenivo

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $450/30,1260 = 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $1340 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,485$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha asfaltová	1963	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1340 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,485 * 0,95$	47 261,27
Technická hodnota	$8,33 \% \text{ z } 47 261,27 \text{ €}$	3 936,86

2.2.8 Spevnené plocha - cesta do odborných dielní**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
 Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
 Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
 Položka: 8.2.b) Do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $260 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,485$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plocha - cesta do odborných dielní	1995	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$260 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,485 * 0,95$	6 721,06
Technická hodnota	$54,00 \% \text{ z } 6 721,06 \text{ €}$	3 629,37

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Škola s internátom súp. č. 193 na parc. č. 183/4	3 702 151,21	2 076 151,84
Školská jedáleň a kuchyňa	363 701,14	118 202,87
Školské odborné dielne (huť) na parc. č. 183/66	240 322,57	148 206,93
Školské odborné dielne II.	63 740,05	43 821,28
Údržbárska dielňa na parc. č. 183/3	11 356,54	7 665,66
Sklad murovaný na parcele 183/3	4 913,88	2 784,70
Plechový sklad na parcele č. 183/3	16 069,66	5 624,38
Prípojka vody	1 974,81	197,48
Kanalizácia	838,42	83,84
Prípojka NN	482,75	280,00
Spevnená plocha asfaltová	47 261,27	3 936,86
Spevnené plocha - cesta do odborných dielní	6 721,06	3 629,37
Celkom:	4 459 533,36	2 410 585,21

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

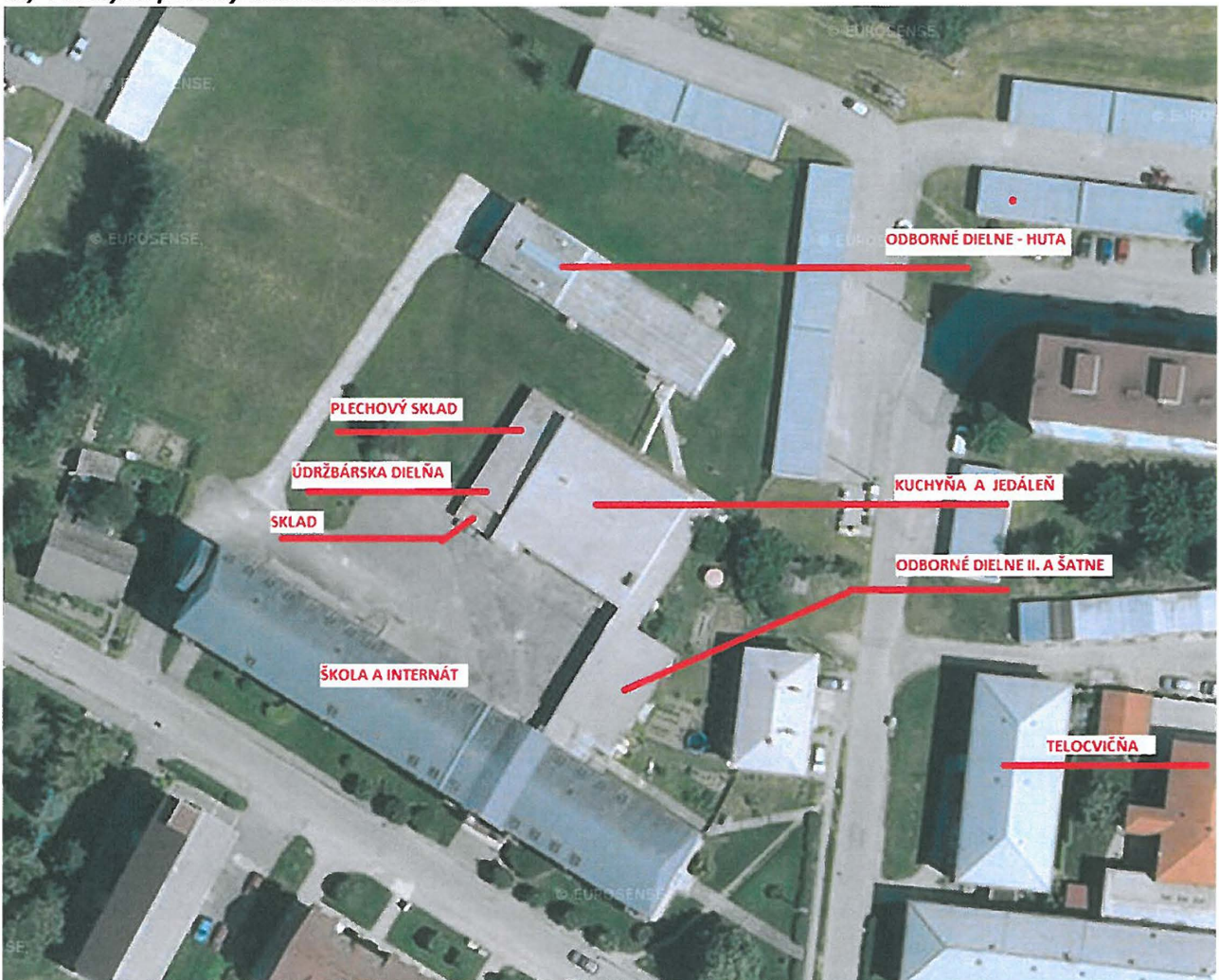
3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

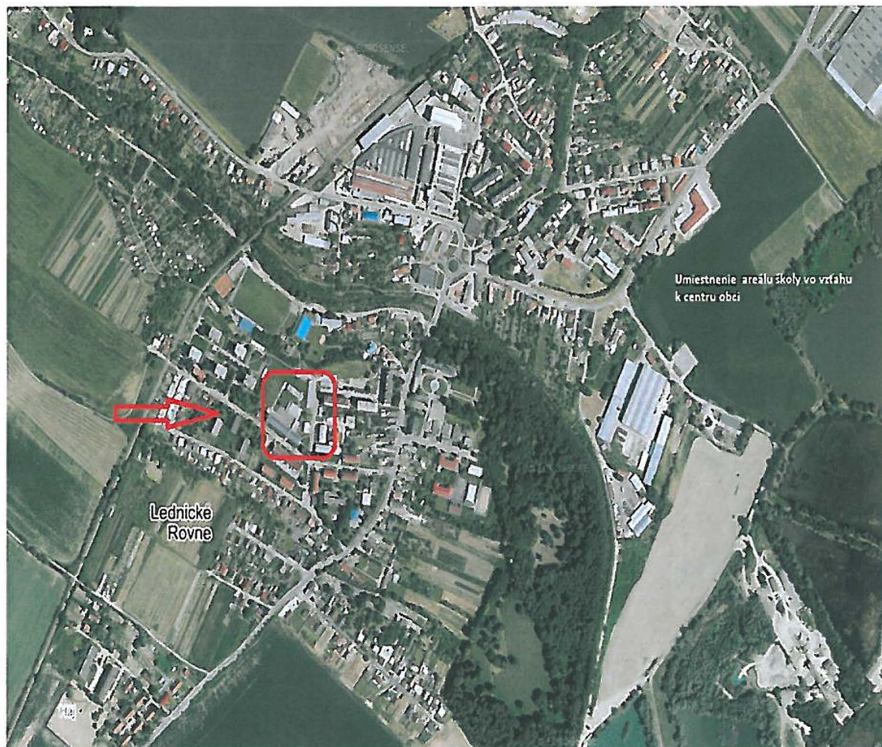
Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný metódou polohovej diferenciácie s použitím metódy výpočtu koeficientu polohovej podľa " Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb " vydanej ÚSI ŽU v Žiline . Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je zvolený na úrovni **0,35** , ktorá zodpovedá vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohy , typu nehnuteľnosti, dopytu a priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty obdobných stavebných objektov v uvedenej lokalite obce **Lednické Rovne** v danom čase a danom mieste. Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v nasledujúcej tabuľke.

a.) Analýza polohy nehnuteľnosti :



Hodnotená nehnuteľnosť má taký charakter budovy pri ktorom ponuka prevyšuje dopyt. Stavba je situovaná takmer v centre obce medzi stavbami občianskej vybavenosti , ktoré ohraničujú bytové domy vedľa areálu SOU , ku ktorému vlastnícky patrí. Je však oddelený verejnou komunikáciou. V blízkosti stavby sa nachádza základná škola, kúpalisko, futbalový štadión, tenisové kurty. Súčasný stav objektu je uspokojivý. Stavba potrebuje drobné opravy s podmienkou stálej údržby. Príslušenstvo stavby nemá vplyv

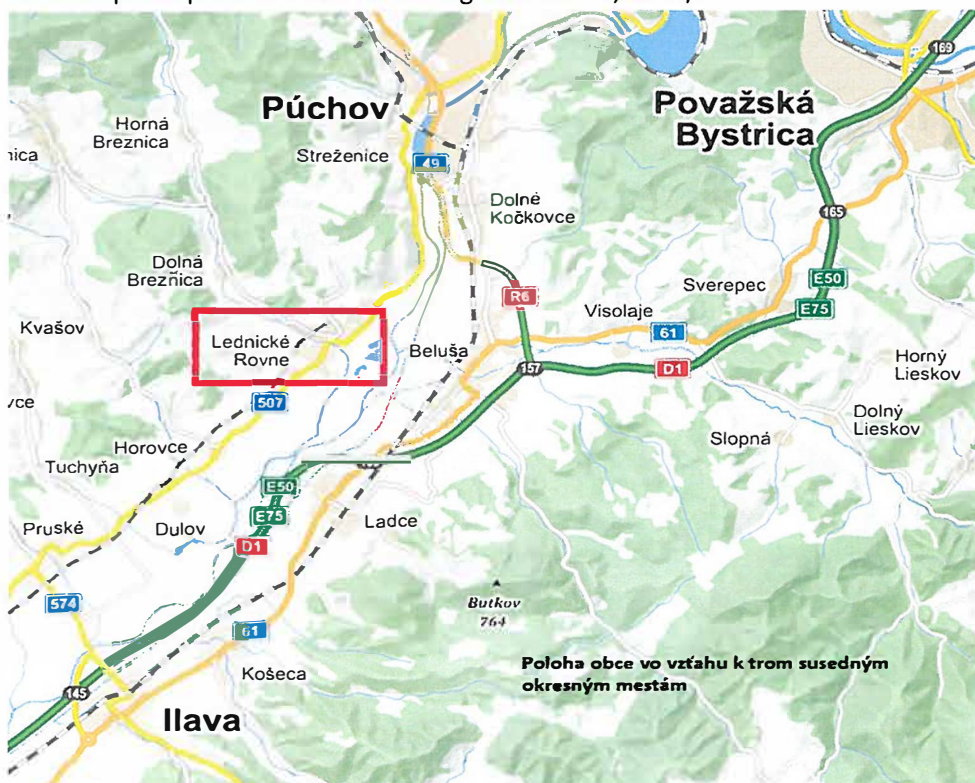
na jeho hodnotu. V okolí stavby nepôsobia žiadne negatívne vplyvy na hodnotenú nehnuteľnosť, ktoré by znižovali jej hodnotu, napr. zvýšená prášnosť, zápach z poľnohospodárskej výroby alebo hluk z nadmernej intenzity dopravy.



Obec Lednické Rovne má počet obyvateľov prihlásených k trvalému pobytu k dátumu 1.1.2016 - 4 072.

Obec sa nachádza 6 km od okresného mesta Púchov, 20 km od Považskej Bystrice a 30 km od krajského mesta Trenčín. Dopravu do miest zabezpečuje prímestská autobusová doprava. Na diaľničnú sieť sa pripája cez privádzac v Púchove. Železničná stanica koridoru BA - KE je najbližšie v Púchove. Obec má základnú školu, materskú školu, SOU Sklárske, poštu, ambulancie praktických lekárov, lekárne, kino a predajne so základným tovarom. Obec má vybudované

všetky verejné siete - verejná sieť vodovodu, kanalizácie pripojenej na ČOV, plynu, káblovú televíziu, pobočky banky. V obci pôsobí významný tradičný domáci zamestnávateľ sklárne RONA, elektrotechnický podnik YURA Corp, ktorý je dodávateľ pre KIA Motors a drobný domáci zamestnávateľia, ktorí vytvárajú ponuku pracovných príležitostí, čo vytvára nízku nezamestnanosť v obci (miera nezamestnanosti podľa Ústredia práce pre okres Púchov za august 2018 - 2,81 %).



Okolo obce tečie rieka Váh ako aj koryto derivačného kanálu, čo vytvára oddychové zóny pre aktívne strávenie voľného času ako aj pre relax.

b.) Analýza využitia nehnuteľnosti :

V čase ohodnotenia sa objekty ohodnocovanej nehnuteľnosti využívali na projektovaný účel. Objekty sú pomerne špecifické. Aby sa mohli používať na iný účel, ako boli naprojektované a doteraz využívané,

vyžadovali by si vyššie finančné náklady a väčší rozsah prác.

c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti :

- Zosuvné územie : nevyskytuje sa v uvedenom území
- Hygienické a ochranné pásma podľa osobitných predpisov: nie je
- Bezpečnostné a ochranné pásma : nie sú
- Rizikové skupiny obyvateľstva: nie sú
- Ťarchy viaznúce na hodnotenú nehnuteľnosť v zmysle listu vlastníctva č. 649 neboli zistené .
- V danej lokalite neboli zistené žiadne iné priame riziká spojené s úžitím nehnuteľnosti v čase ohodnotenia.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,350 + 0,700)	1,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,193
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315)	0,035

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,193	13	2,51
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,700	30	21,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,700	8	5,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	0,700	7	4,90
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,350	6	2,10
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	0,700	10	7,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,050	9	9,45
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,700	6	4,20

9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,700	5	3,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,050	6	6,30
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,700	7	4,90
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,193	7	1,35
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,350	10	3,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,350	8	2,80
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,700	9	6,30
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,350	8	2,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,193	7	1,35
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,350	4	1,40
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,350	20	7,00
	Spolu			180	97,96

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 97,96 / 180$	0,544
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * K_{PD} = 2\,410\,585,21 \text{ €} * 0,544$	1 311 358,35 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

POPIS

Ohodnocovaný pozemok sa skladá z parciel č. 183/3, 183/4, 183/66 a 183/67 podľa predloženého LV č. 649 k. ú. Lednické Rovne. Pozemok je medzi jestvujúcou zástavbou samostatne stojacích budov občianskej vybavenosti a bytových domov v širšom centre obce. Tvar pozemku je pravidelný, má dostatočnú šírku. Pozemok je situovaný pri verejnej komunikácii s priamym vstupom a s parkoviskom. Pozemok nie je zaťažovaný nepriaznivými vplyvmi ako zvýšenou hladinou hluku alebo prašnosťou. V príľahlej komunikácii sú uložené verejné siete vodovodu, elektriny, kanalizácie a plynu. Jedná sa o rovinatý pozemok, vhodne orientovaný.

Kópia z katastrálnej mapy s vyznačeným pozemkom pod objektmi a nezastavaným pozemkom:



Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
183/3	zastavané plochy a nádvoría	7092	7092,00	1/1	7092,00
183/4	zastavané plochy a nádvoría	1641	1641,00	1/1	1641,00
183/66	zastavané plochy a nádvoría	351	351,00	1/1	351,00
183/67	zastavané plochy a nádvoría	133	133,00	1/1	133,00
Spolu výmera					9 217,00

Obec:

Lednické Rovne

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 80,00% z 9,96 €/m² = 7,97 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
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	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
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	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,50
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Název	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 1,50 * 1,00$	2,7641
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 2,7641$	22,03 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 9 217,00 \text{ m}^2 * 22,03 \text{ €/m}^2$	203 050,51 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Název	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 183/3	$7 092,00 \text{ m}^2 * 22,03 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	156 236,76
parcelsa č. 183/4	$1 641,00 \text{ m}^2 * 22,03 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	36 151,23
parcelsa č. 183/66	$351,00 \text{ m}^2 * 22,03 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	7 732,53
parcelsa č. 183/67	$133,00 \text{ m}^2 * 22,03 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	2 929,99
Spolu		203 050,51

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca bola stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a pozemkov na základe objednávky č. 18000310 zo dňa 01.10.2018 a podľa LV 694 v k.ú. Lednické Rovne . Všeobecná hodnota nehnuteľností bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku metódou polohovej diferenciacie a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia 16. októbra 2018 , ktorú by tieto nehnuteľnosti mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Všeobecná hodnota vzhľadom na polohu objektov v rámci obce, veľkosti obce, blízkosti okresného mesta, dostupnosť a dopravné spojenia, možnosti zamestnania v okolí, prostredia a lokality a podľa použitých materiálov a veku stavby je podľa znalca reálna.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Škola s internátom súp. č. 193 na parc. č. 183/4	1 129 426,60
Školská jedáleň a kuchyňa	64 302,36
Školské odborné dielne (huť) na parc. č. 183/66	80 624,57
Školské odborné dielne II.	23 838,78
Údržbárska dielňa na parc. č. 183/3	4 170,12
Sklad murovaný na parcele 183/3	1 514,88
Plechový sklad na parcele č. 183/3	3 059,66
Prípojka vody	107,43
Kanalizácia	45,61
Prípojka NN	152,32
Spevnená plocha asfaltová	2 141,65
Spevnené plocha - cesta do odborných dielní	1 974,38
Spolu stavby	1 311 358,35
Pozemky	
Pozemky Lednické Rovne - parc. č. 183/3 (7 092 m ²)	156 236,76
Pozemky Lednické Rovne - parc. č. 183/4 (1 641 m ²)	36 151,23
Pozemky Lednické Rovne - parc. č. 183/66 (351 m ²)	7 732,53
Pozemky Lednické Rovne - parc. č. 183/67 (133 m ²)	2 929,99
Spolu pozemky (9 217,00 m²)	203 050,51
Všeobecná hodnota celkom	1 514 408,86
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 510 000,00

Slovom: Jedenmiliónpäťstodesaťtisíc Eur

V Trenčíne dňa 19.11.2018

Ing. Jiří Fišárek