

Znalec:

Ing. Anna Žiaková, Lazany, Prieložky 481/26, PSČ 972 11

tel.046/542 66 46, 0905 383 462, azrealpd@gmail.com

prevádzka: Nová 470/4, Prievidza 971 01

Evidenčné číslo znalca: 914712

Znalec v odbore Stavebníctvo – Odhad hodnoty nehnuteľností

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo znaleckého úkonu 86/2018

**Vo veci:**

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a následných novelizácií:

Stavby – ubytovňa súp. číslo 1393 ,na pozemku KN-C č. 2515/1, škol. zariadenie súp.č. 1393 na pozemku KN-C parc.č. 2515/2, škol. zariadenie súp.č. 1393 na pozemku KN-C parc.č. 2515/3, administratívna budova súp.č. 1393 na pozemku KN-C parc.č. 2515/4 zapísané na LV č. 4992, katastrálne územie Bánovce nad Bebravou, obec Bánovce nad Bebravou, okres Bánovce nad Bebravou.

Pozemky – registra KN-C parc.č. 2513/1, 2514, 2515/1, 2515/2, 2515/3, 2515/4, vedené na LV č. 4992, katastrálne územie Bánovce nad Bebravou, obec Bánovce nad Bebravou, okres Bánovce nad Bebravou, za účelom stanovenia VŠH nehnuteľného majetku .

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

Číslo spisu:

Objednávka č. 1800249 zo dňa 21.8.2018

Počet strán: -25- z toho príloh -10-

Počet odovzdaných vyhotovení: 3+1 archivovaný u znalca + 1x CD

V Prievidzi, 18. Septembra 2018

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca : Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti :

Stavby – ubytovňa súp. číslo 1393 ,na pozemku KN-C č. 2515/1, škol. zariadenie súp.č. 1393 na pozemku KN-C parc.č. 2515/2, škol. zariadenie súp.č. 1393 na pozemku KN-C parc.č. 2515/3, administratívna budova súp.č. 1393 na pozemku KN-C parc.č. 2515/4 zapísané na LV č. 4992, katastrálne územie Bánovce nad Bebravou, obec Bánovce nad Bebravou, okres Bánovce nad Bebravou.

Pozemky – registra KN-C parc.č. 2513/1, 2514, 2515/1, 2515/2, 2515/3, 2515/4, vedené na LV č. 4992, katastrálne územie Bánovce nad Bebravou, obec Bánovce nad Bebravou, okres Bánovce nad Bebravou

2. Účel znaleckého posudku: účelom stanovenie VŠH nehnuteľného majetku .

3. Dátum vyžiadania posudku: 21.8.2018

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu): 11.09.2018.

5. Dátum ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje :11.09.2018.

6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

6.1 Dodané objednávateľom :

Objednávka č. 1800249 zo dňa 21.8.2018

Rozhodnutie – prístavba tried, OÚ Topoľčany, zo dňa 29.4.1996

Dodatočné stavebné povolenie – prístavba tried, OÚŽP Bánovce nad Bebravou, zo dňa 7.5.1996

Technická dokumentácia stavby - čiastočná

6.2 Obstarané znalcom :

Výpis z listu vlastníctva č. 4992 - zo dňa 11.9.2018 ([www.katasterportal](http://www.katasterportal.sk))

Kópia z katastrálnej mapy, v k.ú. Prievidza, zo dňa 11.09.2018 ([www.katasterportal](http://www.katasterportal.sk))

Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti

Fotodokumentácia exteriéru a interiéru stavby

7.Použitý právny predpis:

Vyhláška MS SR č.254/2010 ktorou sa mení vyhl.č.492/2004 Z.z.MS SR o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení vyhl.č.626/2007 Z.z a vyhl.č.605/2008 Z.z.

8. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

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

Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

STN 7340 55 - Výpočet obstarávaného priestoru pozemných stavebných objektov

Opatrenie ŠÚ SR č.128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb

Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ 3.štvrt'rok 2014 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.

9. Osobitné požiadavky objednávateľa: neboli predložené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline r.2001. Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Kombinovaná (výnosová) metóda je tiež použitá , nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť s reálnou možnosťou dosahovania výnosu formou prenájmu. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtové ukazovatele sú vytvorené na m3 obstarávaného priestoru podľa prílohy č.1 uvedenej metodiky . Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác vydané pre I.Q/2018(2,435). Koeficienty vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Bánovce nad Bebravou

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BÁNOVCE NAD BEBRAVOU

Dátum vyhotovenia: 11.09.2018

Katastrálne územie: Bánovce nad Bebravou

Čas vyhotovenia: 07:30:45

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4992

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah Druh ch.n.
2513/ 1	3509	Ostatné plochy	29	1	
2514	2723	Zastavané plochy a nádvoria	18	1	
2515/ 1	377	Zastavané plochy a nádvoria	16	1	
2515/ 2	565	Zastavané plochy a nádvoria	16	1	
2515/ 3	1653	Zastavané plochy a nádvoria	16	1	
2515/ 4	795	Zastavané plochy a nádvoria	16	1	

Legenda:

Spôsob využ. p. pozemku:

29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využitie

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
1393	2515/ 1	13	ubytovňa		1
1393	2515/ 2	11	škol. zar.		1
1393	2515/ 3	11	škol. zar.		1
1393	2515/ 4	15	admin. budova		1

Legenda:

Druh stavby:

13 - Budova ubytovacieho zariadenia

15 - Administratívna budova

11 - Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Trenčiansky samosprávny kraj, K dolnej stanici 7282/20A, Trenčín, PSČ 911 01, SR

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia

Rozhodnutie predsedu TSK z 27.5.2016 dľa Z 1692/2016.

ČASŤ C: ĎALŠIE

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia, najmä dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie:

Obhliadka spojená s miestnym šetrením a zameraním bola vykonaná dňa 11.9.2018 za prítomnosti zástupcu správcu zariadenia a znalca. Vykonané bolo v potrebnom rozsahu. Fotodokumentácia je zo dňa 11.9.2018.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutkovým stavom:

Čiastočná technická dokumentácia nehnuteľnosti mi bola poskytnutá od správcu zariadenia. Ako znalec som si aj vlastným premeraním budov zistila výmeru zastavaných plôch všetkých ohodnocovaných budov.

Budovy sú totožné so zakresmi na okrem prístavby dielne a prístavby tried (viď príloha situácia stavby), ktoré nie sú zakreslené v KKM. Vek stavieb bol určený na základe vydaných rozhodnutí, projektovej dokumentácie a zároveň podľa použitých materiálov pri stavbe nakoľko vlastník neeviduje údaj o veku jednotlivých stavieb.

e) Údaje katastra nehnuteľnosti, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľnosti so zisteným skutkovým stavom:

Porovnaním súboru popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľnosti so zisteným skutočným stavom môžeme konštatovať, že stavba ubytovňa je postavená na pozemku KN-C p.č. 2515/1, stavba školské zariadenie je postavená na pozemku KNC- p.č. 2515/2, stavba školské zariadenie je postavená na pozemku KNC-p.č. 2515/3, stavba admin. budova je postavená na pozemku p.č. 2515/4, stavby sú zapísané na LV č. 4992 a sú zakreslené na kópii z katastrálnej mapy. Prístavba učňovských dielní na p.č. 2514 nie je zakreslená v katastrálnej mape, prístavba tried na p.č. 2515/3 nie je zakreslená na katastrálnej mape.

Vlastníci nadobudli nehnuteľnosť na základe titulov nadobudnutia podľa LV.

Prístup k areálu školy a k budovám je po existujúcich miestnych komunikáciách.

Údaje katastra nehnuteľnosti nie sú v súlade so skutkovým stavom čo sa týka zakreslenia pozemkov a stavieb do katastrálnej mapy.



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

Stavby zapísané na LV č. 4992, k.ú. Bánovce nad Bebravou:

1. ubytovňa, súp.č. 1393 na parcele KN-C č. 2515/1
2. školské zariadenie, súp.č. 1393 na parcele KN-C č. 2515/2
3. školské zariadenie, súp.č. 1393 na parcele KN-C č. 2515/3
4. administratívna budova, súp.č. 1393 na parcele KN-C č. 2515/4

Stavby nezapísané na LV:

Vonkajšie úpravy
Oplotenie
Kanalizácia
Prístupový chodník

Pozemky zapísané na LV č. 4992, k.ú. Bánovce nad Bebravou:

reg. KNC, parcela č. 2513/1 o výmere 3509 m², ostatné plochy
reg. KNC, parcela č. 2514 o výmere 2723 m², zastavané plochy a nádvoría
reg. KNC, parcela č. 2515/1 o výmere 377 m², zastavané plochy a nádvoría
reg. KNC, parcela č. 2515/2 o výmere 565 m², zastavané plochy a nádvoría
reg. KNC, parcela č. 2515/3 o výmere 1653 m², zastavané plochy a nádvoría
reg. KNC, parcela č. 2515/4 o výmere 795 m², zastavané plochy a nádvoría

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

Nie sú.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Ubytovňa p.č. 2515/1 s.č.1393

Ubytovňa súp.č. 1393 na pozemku č. KN-C č. 2515/1 k.ú. Bánovce nad Bebravou

Stavebno-technický popis

Ohodnocovaný objekt ubytovne je situovaný v zastavanom území mesta Bánovce nad Bebravou v areály SOU odevného. Ohodnocovaný objekt slúžil ako internát pre stredné odborné učilište. Na základe použitých konštrukcií a z poskytnutej projektovej dokumentácie bola stavba postavená v roku 1967, do výpočtu uvažujem s rokom výstavby 1967, nakoľko Mesto Bánovce nad Bebravou neeviduje údaj o veku stavby .

Ubytovňa z roku 1967

Objekt je osempodlažný, nepodpivničený. Jedná sa o panelovú stavbu pravidelného pôdorysného tvaru, osadenú na základových pásoch s izoláciou, nosná konštrukcia je panelová hr. 375 mm, deliace priečky panel hr. 150 mm, stropy rovné železobetónové stropné panely, strecha sedlová, krytina živičná, klampiarske konštrukcie pozinkovaný plech. Vonkajšia omietka brizolit, vnútorné omietky štukové hladké, olejový soklový náter do výšky 1,5 m, schodiská železobetón, podlahy vo väčšine miestností je lepená PVC krytina, keramická dlažba v soc. zariadeniach, výplne otvorov drevené zdvojené okná, dvere drevené plné alebo presklené, vchodové dvere hliníkové presklené. V objekte je osobný výťah. Kúrenie ústredné, vykurovacie telesá rebrové radiátory.

Dispozičné riešenie:

Prízemie – vstupná chodba, výťah, schodisko, chodba, izby so soc. zariadením

1.– 7. NP – schodisko, chodba, izby so soc. zariadením

Objekt je napojený na všetky inžinierske siete – vodovod, kanalizácia, elektrina, plyn, vykurovanie zemným plynom zo spoločnej kotolne pre celý objekt – vlastná kotolňa v objekte školy.

Zdravotechnika - objekt je napojený na vodovod a kanalizáciu .

Plynoinštalácia

Rozvod elektrickej energie. Objekt má bleskozvod.

Objekt je v stave primeranom veku stavby , v dobe obhliadky neužívaný , bez základnej údržby, vyžaduje rekonštrukciu.

Opotrebenie stavby je primerané jej veku. Ďalšiu životnosť predpokladám po dobu 80 rokov

Vek stavby: 2018 - 1967= 51 rokov

Zastavaná plocha : 367,03 m²

Pohľad na objekt z viacerých strán a tiež do interiéru je v posudku na fotografiách.





ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 75 budovy detských domovov (pre deti do 3 rokov) a domovov mládeže, bez kuchyne

KS: 1130 Ostatné budovy na bývanie

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
28,9*12,7*0,3	110,11
Vrchná stavba	
28,9*12,7*22,88	8 397,65
Zastrešenie	
28,9*12,7*0,65	238,57
Obstavaný priestor stavby celkom	8 746,33

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

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

Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,037$ (montovaná z dielcov betónových plošných)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Rep. r.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	28,9*12,7	367,03	Rep. r.	2,58	2,58
Nadzemné	2	28,9*12,7	367,03	Rep. r.	2,6	2,6
Nadzemné	3	28,9*12,7	367,03	Rep. r.	2,6	2,6
Nadzemné	4	28,9*12,7	367,03	Rep. r.	2,6	2,6
Nadzemné	5	28,9*12,7	367,03	Rep. r.	2,6	2,6
Nadzemné	6	28,9*12,7	367,03	Rep. r.	2,6	2,6
Nadzemné	7	28,9*12,7	367,03	Rep. r.	2,6	2,6
Nadzemné	8	28,9*12,7	367,03	Rep. r.	2,6	2,6

Priemerná zastavaná plocha: $(367,03 + 367,03 + 367,03 + 367,03 + 367,03 + 367,03 + 367,03 + 367,03) / 8 = 367,03 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(367,03 * 2,58 + 367,03 * 2,6 + 367,03 * 2,6 + 367,03 * 2,6 + 367,03 * 2,6 + 367,03 * 2,6 + 367,03 * 2,6 + 367,03 * 2,6) / (367,03 + 367,03 + 367,03 + 367,03 + 367,03 + 367,03 + 367,03 + 367,03) = 2,60 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 367,03) = 0,9854$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,6) = 1,1077$

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	8,14
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	20,35
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	10,85
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	8,14
5	Krytina strechy	3,00	0,90	2,70	3,66
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,80	0,80	1,09
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,80	5,60	7,60
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	3,26
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	0,70	2,10	2,85
10	Schody	3,00	0,90	2,70	3,66
11	Dvere	4,00	0,70	2,80	3,80
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	0,60	3,60	4,88
14	Povrchy podláh	3,00	0,60	1,80	2,44
15	Vykurovanie	5,00	0,50	2,50	3,39
16	Elektroinštalácia	6,00	0,50	3,00	4,07
17	Bleskozvod	1,00	0,50	0,50	0,68
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,50	1,50	2,04
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,50	1,50	2,04
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	0,50	2,00	2,71
24	Výťahy	1,00	0,80	0,80	1,09
25	Ostatné	4,00	0,60	2,40	3,26
	Spolu	100,00		73,70	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 73,70 / 100 = 0,7370$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 2,435$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_K * k_M \quad [\text{Eur}/\text{m}^3]$$

$$VH = 93,74 \text{ Eur}/\text{m}^3 * 2,435 * 0,7370 * 0,9854 * 1,1077 * 1,037 *$$

1,00

$$VH = 190,4166 \text{ Eur}/\text{m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Ubytovňa p.č.2515/1 s.č.1393	1967	51	29	80	63,75	36,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$190,4166 \text{ Eur}/\text{m}^3 * 8746,33 \text{ m}^3$	1 665 446,42
Technická hodnota	$36,25 \% \text{ z } 1\,665\,446,42 \text{ Eur}$	603 724,33

2.1.2 Školské zariadenie p.č.2515/2 s.č.1393

Školské zariadenie súp.č. 1393 na pozemku č. KN-C č. 2515/2 k.ú. Bánovce nad Bebravou

Stavebno-technický popis

Ohodnocovaný objekt ubytovne je situovaný v zastavanom území mesta Bánovce nad Bebravou v areály SOU odevného. Ohodnocovaný objekt slúžil ako telocvičňa a kotolňa pre stredné odborné učilište, v neskoršom období boli pristavené učňovské dielne. Na základe použitých konštrukcií a z poskytnutej projektovej dokumentácie bola

stavba postavená v roku 1967, učňovské dielne boli prístavené v roku 1997, Mesto Bánovce nad Bebravou neeviduje údaj o veku stavby .

Telocvičňa a kotolňa z roku 1967

Objekt je jednopodlažný, nepodpivničený. Jedná sa o stavbu pravidelného pôdorysného tvaru, osadenú na základových pásoch s izoláciou, nosná konštrukcia je murovaná z pálenej tehly hr. muriva 375 mm, vnútorné stĺpy železobetonové, deliace priečky murované z tehál, strop nad telocvičňou oceľová konštrukcia, nosná časť stropov – oceľové nosníky, nad telocvičňou zvýšený strop, ostatné stropy rovné, strecha rovná, krytina živičná, klampiarske konštrukcie pozinkovaný plech, budova je dispozične rozdelená na tri časti, každá má samostatný vchod. Vonkajšia omietka akrylová, vnútorné omietky štukové hladké, vnútorné vybavenie keramické WC, keramické umývadlá, sprchy, podlahy v kotolni a chodba keramická dlažba, podlaha v telocvični drevená palubovka, výplne otvorov hliníkové rámy, dvere drevené plné alebo presklené, vstupné dvere hliníkové presklené. Rekonštrukcia kotolne bola realizovaná v roku 1998, rozhodnutie na rekonštrukciu mi nebolo doložené , vek rekonštrukcie sme určili na základe doloženej dokumentácie stavby .

Dispozičné riešenie:

- telocvičňa so soc. zariadením, šatňami a umývárňou + kotolňa prístupná zo zadnej časti objektu a sklad z chodby od telocvične

Vek stavby: 2018 - 1967 = 51 rokov

Zastavaná plocha : 637. m²



Sklad na kotolňou



Prístavba dielní z roku 1997

Na prístavbu dielní mi neboli doložené príslušné rozhodnutia , vek prístavby sme určili na základe doloženej projektovej dokumentácie , časť prístavby nie je zakreslená v KKM , umiestnená je na pozemku p.č. 2514 . Objekt je funkčne prepojený chodbou od telocvične a učebni je dvojpodlažný, nepodpivničený. Jedná sa o stavbu pravidelného pôdorysného tvaru, osadenú na základových pásoch s izoláciou, nosná konštrukcia je murovaná z pórobetónových tvárnic hr. muriva 375 mm, vnútorné stĺpy železobetonové, stropy montované keramické, podhl'ad na 2. NP sadrokartónové, strecha rovná, krytina živičná, klampiarske konštrukcie pozinkovaný plech, budova má samostatný vchod. Vonkajšia omietka akrylová, vnútorné omietky váp-cementové hladké, olejový

náter stien v dielnach, podlahy lepená PVC krytina, chodba keramická dlažba, výplne otvorov okná drevené, dvere drevené plné alebo presklené, vstupné dvere hliníkové presklené.

Dispozičné riešenie:

1.NP – schodisko, dielne, spojovacia chodba, sklad

2.NP – schodisko, dielne

Vek stavby: 2018 - 1997 = 21 rokov

Zastavaná plocha : 80,16m²

Objekt je napojený na všetky inžinierske siete – vodovod, kanalizácia, elektrina, plyn, vykurovanie zemným plynom – vlastná kotolňa.

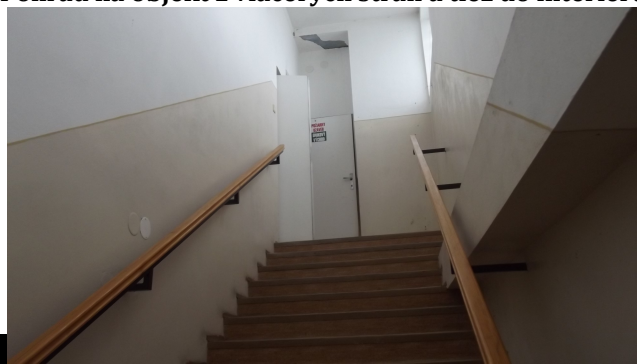
Zdravotechnika - objekt je napojený na vodovod a kanalizáciu, vykurovanie z centrálnej kotolne

Rozvod elektrickej energie. Objekt má bleskozvod.

Objekt je v stave primeranom veku stavby, v dobe obhliadky neužívaný, bez základnej údržby, vyžaduje rekonštrukciu.

Opotrebenie stavby je primerané jej veku. Ďalšiu životnosť predpokladám po dobu 80 rokov

Pohľad na objekt z viacerých strán a tiež do interiéru je v prílohe posudku na fotografiách.



ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 39 budovy pre výučbu a výchovu - ostatné

KS: 1263 Školy, univerzity a budovy na vzdelávanie

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Pôvodná stavba z roku 1967

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
41,68*13,36*0,3	167,05
Vrchná stavba	
41,68*13,36*8,5	4 733,18
Zastrešenie	
41,68*13,36*0,6	334,11
Obstavaný priestor pôvodnej stavby	5 234,34

Prístavba z roku 1997

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
6*13,36*0,3	24,05
Vrchná stavba	
6*13,36*8,5	681,36

Zastrešenie	
6*13,36*0,6	48,10
Obstavaný priestor prístavby	753,51

Obstavaný priestor stavby celkom: 5 987,85 m³

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 375 / 30,1260 = 78,84 Eur/m³

Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Rep. r.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	23,7*13,36+7,9*13,36+16,08*13,36	637	Rep. r.	(23,7*13,36+7,9*13,36+16,08*13,36+16,08*13,36*3,255)/ (23,7*13,36+7,9*13,36+16,08*13,36)	5,41 39

Priemerná zastavaná plocha: (637) / 1 = 637,00 m²

Priemerná výška podlaží: (637 * 5,4139) / (637) = 5,41 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 637) = 0,9577

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 5,41) = 0,6882

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	8,36
2	Zvislé konštrukcie	19,00	1,00	19,00	22,69
3	Stropy	11,00	1,00	11,00	13,14
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,90	5,40	6,45
5	Krytina strechy	2,00	0,80	1,60	1,91
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,70	0,70	0,84
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,60	4,20	5,02
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,60	1,80	2,15
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,50	1,00	1,19
10	Schody	3,00	0,90	2,70	3,23
11	Dvere	3,00	0,80	2,40	2,87
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,50	2,50	2,99
14	Povrchy podláh	2,00	0,80	1,60	1,91
15	Vykurovanie	4,00	0,90	3,60	4,30
16	Elektroinštalácia	5,00	0,90	4,50	5,38
17	Bleskozvod	1,00	0,90	0,90	1,08
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,90	1,80	2,15
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,90	1,80	2,15
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,90	0,90	1,08
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,90	1,80	2,15
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,90	2,70	3,23
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,80	4,80	5,73
	Spolu	100,00		83,70	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

k_V = 83,70 / 100 = 0,8370

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

k_{CU} = 2,435

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_M = 1,00$$

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

$$VH = 78,84 \text{ Eur}/m^3 * 2,435 * 0,8370 * 0,9577 * 0,6882 * 0,939 *$$

1,00

$$VH = 99,4445 \text{ Eur}/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Školské zariadenie p.č.2515/2 s.č.1393	1967	51	29	80	63,75	36,25
Prístavba	1997	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Pôvodná stavba z roku 1967		
Východisková hodnota	$99,4445 \text{ Eur}/m^3 * 5234,34 \text{ m}^3$	520 526,32
Technická hodnota	36,25 % z 520 526,32 Eur	188 690,79
Prístavba z roku 1997		
Východisková hodnota	$99,4445 \text{ Eur}/m^3 * 753,51 \text{ m}^3$	74 932,43
Technická hodnota	58,00 % z 74 932,43 Eur	43 460,81

Vyhodnotenie:

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Pôvodná stavba z roku 1967	520 526,32	188 690,79
Prístavba z roku 1997	74 932,43	43 460,81
Spolu	595 458,75	232 151,60

2.1.3 Školské zariadenie p.č.2515/3 s.č.1393

2.1.2 Školské zariadenie súp.č. 1393 na pozemku č. KN-C č. 2515/3 k.ú.

Bánovce nad Bebravou

Stavebno-technický popis

Ohodnocovaný objekt školy je situovaný v zastavanom území mesta Bánovce nad Bebravou v areály SOU odevného. Ohodnocovaný objekt slúžil ako školské zariadenie pre stredné odborné učilište, v neskoršom období boli pristavené v átriu dve triedy. Na základe použitých konštrukcií a z poskytnutej projektovej dokumentácie bola stavba postavená v roku 1967, Mesto Bánovce nad Bebravou neviduje údaj o veku pôvodnej stavby. V roku 1996 boli pristavené dve triedy, na prístavbu bolo vydané dodatočné stavebné povolenie OÚŽP v Bánovciach nad Bebravou č. ŽP 262/96 dňa 7.5.1996.

Škola z roku 1967

Objekt je jednopodlažný, nepodpivničený. Jedná sa o stavbu pravidelného pôdorysného tvaru, osadenú na základových pásoch s izoláciou, nosná konštrukcia je murovaná z tehál hr. muriva 375 mm, vnútorné stĺpy železobetonové, stropy montované keramické, strecha rovná, krytina plechová, klampiarske konštrukcie pozinkovaný plech, budova má samostatný vchod. Vonkajšia omietka akrylová, vnútorné omietky váp-cementové hladké, olejový náter stien na chodbách, podlahy lepená PVC krytina, chodba kamenná dlažba, v soc. zariadeniach keramická dlažba, výplne otvorov okná hliníkové, dvere drevené plné alebo presklené, vstupné dvere hliníkové presklené.

Dispozičné riešenie:

1.NP – chodby, kancelárie, učebne, knižnica, kabinety, soc. zariadenia, technické miestnosti.

Vek stavby: 2018 - 1967 = 51 rokov

Prístavba tried z roku 1996

Stavebno-technický popis

Objekt prístavby dvoch tried je situovaný v átriu školy, na prístavbu bolo vydané dodatočné stavebné povolenie OÚŽP v Bánovciach nad Bebravou č. ŽP 262/96 dňa 7.5.1996.

Prístavba z roku 1996

Objekt je jednopodlažný, nepodpivničený. Jedná sa o stavbu pravidelného pôdorysného tvaru, osadenú na základových pásoch s izoláciou, nosná konštrukcia je murovaná z tehál – stĺpy 250x500mm a 375x375mm, obvodové murivo hr. 400 z pórobetónových tvárnic, stropy keramické, strecha rovná, krytina plechová,

klampiarske konštrukcie pozinkovaný plech. Vonkajšia omietka akrylová, vnútorné omietky váp-cementové hladké, podlahy lepená PVC krytina, výplne otvorov okná plastové, dvere drevené plné.

Dispozičné riešenie:

1.NP – 2x učebňa

Vek stavby: 2018 - 1996 = 22 rokov

Zastavaná plocha spolu : 1299,44 m²

Objekt školy s prístavbou tried je napojený na všetky inžinierske siete – vodovod, kanalizácia, elektrina, plyn, vykurovanie zemným plynom – vlastná kotolňa v objekte na p.č.2515/2.

Zdravotechnika - objekt je napojený na vodovod a kanalizáciu.

Rozvod elektrickej energie. Objekt má bleskozvod.

Objekt je v stave primeranom veku stavby, v dobe obhliadky neužívaný, bez základnej údržby, vyžaduje rekonštrukciu.

Opotrebenie stavby je primerané jej veku. Ďalšiu životnosť predpokladám po dobu 80 rokov

Pohľad na objekt z viacerých strán a tiež do interiéru je v prílohe posudku na fotografiách.



ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 11 budovy nemocníc a nemocníc s poliklinikou

KS: 1264 Nemocničné budovy a zdravotnícke zariadenia

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Pôvodná stavba z roku 1967

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$((38,92 \cdot 39,38) - (19 \cdot 19)) \cdot 0,3$	351,50

Vrchná stavba	
$((38,92*39,38)-(19*19))*3,7$	4 335,18
Zastrešenie	
$((38,92*39,38)-(19*19))*0,45$	527,25
Obstavaný priestor pôvodnej stavby	5 213,93

Prístavba z roku 1993

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
19*6,725*0,3	38,33
Vrchná stavba	
19*6,725*3,4	434,44
Zastrešenie	
19*6,725*0,5*0,6	38,33
Obstavaný priestor prístavby	511,10

Obstavaný priestor stavby celkom: 5 725,03 m³

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 587 / 30,1260 = 85,87 Eur/m³

Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Rep. r.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$(38,92*39,38-19*19+19*6,725)$	1299,44	Rep. r.	$((38,92*39,38-19*19)*3,3+19*6,725*3,2)/$ $(38,92*39,38-19*19+19*6,725)$	3,29 02

Priemerná zastavaná plocha: $(1299,44) / 1 = 1299,44 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(1299,44 * 3,2902) / (1299,44) = 3,29 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 1299,44) = 0,9385

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,29) = 0,9383

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	8,30
2	Zvislé konštrukcie	16,00	1,00	16,00	22,12
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	11,07
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,90	5,40	7,47
5	Krytina strechy	2,00	0,80	1,60	2,21
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,70	0,70	0,97
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,70	4,90	6,78
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,70	2,10	2,90
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	0,60	1,80	2,49
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	4,00	0,60	2,40	3,32
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	0,60	3,60	4,98
14	Povrchy podláh	3,00	0,60	1,80	2,49
15	Vykurovanie	5,00	0,80	4,00	5,53
16	Elektroinštalácia	6,00	0,60	3,60	4,98
17	Bleskozvod	1,00	0,60	0,60	0,83
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,60	1,80	2,49
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,60	1,80	2,49
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	0,60	2,40	3,32
24	Výťahy	1,00	0,60	0,60	0,83
25	Ostatné	4,00	0,80	3,20	4,43
	Spolu	100,00		72,30	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 72,30 / 100 = 0,7230$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,435$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 85,87 \text{ Eur}/m^3 * 2,435 * 0,7230 * 0,9385 * 0,9383 * 0,939 *$$

1,00

$$VH = 125,0030 \text{ Eur}/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Školské zariadenie p.č.2515/3 s.č.1393	1967	51	29	80	63,75	36,25
Prístavba	1993	25	29	54	46,30	53,70

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Pôvodná stavba z roku 1967		
Východisková hodnota	$125,0030 \text{ Eur}/m^3 * 5213,93 \text{ m}^3$	651 756,89
Technická hodnota	36,25 % z 651 756,89 Eur	236 261,87
Prístavba z roku 1993		
Východisková hodnota	$125,0030 \text{ Eur}/m^3 * 511,10 \text{ m}^3$	63 889,03
Technická hodnota	53,70 % z 63 889,03 Eur	34 308,41

Vyhodnotenie:

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Pôvodná stavba z roku 1967	651 756,89	236 261,87
Prístavba z roku 1993	63 889,03	34 308,41
Spolu	715 645,92	270 570,28

2.1.4 Administratívna budova p.č.2515/4 s.č.1393

Administratívna budova súp.č. 1393 na pozemku č. KN-C č. 2515/4 k.ú. Bánovce nad Bebravou

Stavebno-technický popis

Ohodnocovaný objekt administratívnej budovy je situovaný v zastavanom území mesta Bánovce nad Bebravou v areály SOU odevného. Ohodnocovaný objekt slúžil ako školské zariadenie pre stredné odborné učilište. Objekt je prepojený spojovacou chodbou s objektom školy. Na základe použitých konštrukcií a z poskytnutej projektovej dokumentácie bola stavba postavená v roku 1967, Mesto Bánovce nad Bebravou neeviduje údaj o veku pôvodnej stavby.

Administratívna budova z roku 1967

Objekt je jednopodlažný, nepodpivničený. Jedná sa o stavbu nepravidelného pôdorysného tvaru, osadenú na základových pásoch s izoláciou, nosná konštrukcia je murovaná z tehál hr. muriva 375 mm, stropy montované keramické, strecha rovná, krytina plechová, klampiarske konštrukcie pozinkovaný plech, budova má samostatný vchod. Vonkajšia omietka akrylová, vnútorné omietky váp-cementové hladké, olejový náter stien na chodbách, podlahy lepená PVC krytina, chodba kamenná dlažba, v soc. zariadeniach keramická dlažba, výplne otvorov okná hliníkové, dvere drevené plné alebo presklené, vstupné dvere hliníkové presklené. V súčasnej dobe sa tu nachádza múzeum.

Dispozičné riešenie:

1.NP – vstupný vestibul, spojovacia chodba, kancelárie, soc. zariadenia, technické miestnosti.

Vek stavby: 2018 - 1967 = 51 rokov

Zastavaná plocha : 759,5 m²

Objekt administratívy je napojený na všetky inžinierske siete – vodovod, kanalizácia, elektrina, plyn, vykurovanie zemným plynom – vlastná kotolňa v objekte na p.č.2515/2 .

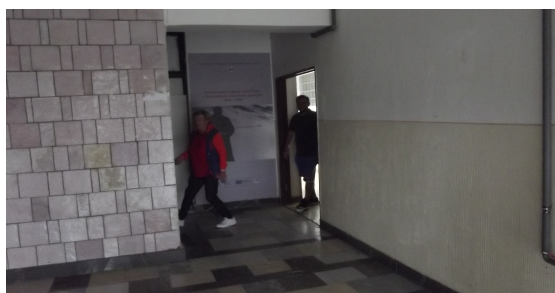
Zdravotechnika - objekt je napojený na vodovod a kanalizáciu .

Rozvod elektrickej energie. Objekt má bleskozvod.

Objekt je v stave primeranom veku stavby , v dobe obhliadky neužívaný , bez základnej údržby, vyžaduje rekonštrukciu.

Opatrebenie stavby je primerané jej veku. Ďalšiu životnosť predpokladám po dobu 80 rokov

Pohľad na objekt z viacerých strán a tiež do interiéru je v prílohe posudku na fotografiách.



ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 61 budovy administratívne (správne)

KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(12*3,37+9,7*54,02+7,5*6,25*2+4,25*23,84)*0,3$	227,85
Vrchná stavba	
$12*3,37*3,1+(9,7*54,02+7,5*6,25*2+4,25*23,84+4,4*6)*3,4$	2 659,94
Zastrešenie	
$(12*3,37+9,7*54,02+7,5*6,25*2+4,25*23,84+4,4*6)*0,5$	392,95
Obstavaný priestor stavby celkom	3 280,74

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$RU = 2\,802 / 30,1260 = 93,01 \text{ Eur/m}^3$

Koeficient konštrukcie:

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Rep. r.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$12 \cdot 3,37 + 9,7 \cdot 54,02 + 7,5 \cdot 6,25 \cdot 2 + 4,25 \cdot 23,84$	759,5	Rep. r.	$(12 \cdot 3,372,98 + (9,7 \cdot 54,02 + 7,5 \cdot 6,25 \cdot 2 + 4,25 \cdot 23,84) \cdot 3) / (12 \cdot 3,37 + 9,7 \cdot 54,02 + 7,5 \cdot 6,25 \cdot 2 + 4,25 \cdot 23,8)$	2,89 42

Priemerná zastavaná plocha: $(759,5) / 1 = 759,50 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(759,5 \cdot 2,8942) / (759,5) = 2,89 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 759,5) = 0,9516$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,89) = 1,0266$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i \cdot ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	10,72
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	22,80
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	12,06
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	0,90	6,30	8,45
5	Krytina strechy	2,00	0,90	1,80	2,41
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,70	0,70	0,94
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,70	4,90	6,57
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,60	1,80	2,41
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,60	1,20	1,61
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,60	1,80	2,41
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,60	3,00	4,02
14	Povrchy podláh	3,00	0,60	1,80	2,41
15	Vykurovanie	4,00	0,80	3,20	4,29
16	Elektroinštalácia	6,00	0,60	3,60	4,83
17	Bleskozvod	1,00	0,60	0,60	0,80
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,60	1,80	2,41
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,60	1,80	2,41
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	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,70	2,10	2,82
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,70	4,20	5,63
	Spolu	100,00		74,60	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 74,60 / 100 = 0,7460$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,435$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 93,01 \text{ Eur/m}^3 \cdot 2,435 \cdot 0,7460 \cdot 0,9516 \cdot 1,0266 \cdot 1,037 \cdot$$

1,00

$$VH = 171,1598 \text{ Eur/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Administratívna budova	1967	51	29	80	63,75	36,25

p.č.2515/4 s.č.1393						
---------------------	--	--	--	--	--	--

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	171,1598 Eur/m ³ * 3280,74 m ³	561 530,80
Technická hodnota	36,25 % z 561 530,80 Eur	203 554,92

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Prestrešenie schodišťa

Tvorí vstup do školy – vstupnej haly .

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne

KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy

KS 2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1967	4,4*6	26,4	18/26,4=0,682

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	
	2.1 betónové, podmurovka tehlová alebo kamenná, škárovaná alebo omietaná	925
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
4	Stropy	
	4.4 plechové alebo azbestocementové na kovovej kostre	340
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.b plechová z hliníka	890
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
14	Podlahy	
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500
	Spolu	3585

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
--------------	----------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,435$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	(3585 + 0 * 0,682)/30,1260	119,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1967	51	19	70	72,86	27,14

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	119,00 Eur/m ² *26,40 m ² *2,435*1,00	7 649,80

Technická hodnota	27,14% z 7 649,80	2 076,16
-------------------	-------------------	----------

2.2.2 Oplotenie

Oplotenie zo zadnej časti školy so vstupnými vrátami.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	61,00m	700	23,24 Eur/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	61,00m	926	30,74 Eur/m
	Spolu:			53,98 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	91,50m ²	435	14,44 Eur/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 Eur/ks

Dĺžka plotu: 11+50 = 61,00 m

Pohľadová plocha výplne: 61*1,5 = 91,50 m²

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,435

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie	1970	48	12	60	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	(61,00m * 53,98 Eur/m + 91,50m ² * 14,44 Eur/m ² + 1ks * 249,12 Eur/ks) * 2,435 * 1,00	11 841,79
Technická hodnota	20,00 % z 11 841,79 Eur	2 368,36

2.2.3 Kanalizácia

Kanalizácia k objektu vid' príloha situácia .

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia

Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)

Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové

Položka: 2.1.f) Prípojka kanalizácie DN 400 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1610/30,1260 = 53,44 Eur/bm

Počet merných jednotiek: 241 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,435

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizácia	1967	51	9	60	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
-------	---------	---------------

Východisková hodnota	241 bm * 53,44 Eur/bm * 2,435 * 1,00	31 360,46
Technická hodnota	15,00 % z 31 360,46 Eur	4 704,07

2.2.4 Spevnené plochy

Spevnené plochy – chodníky v prednej časti školy a prístup k zadnej bráne školy + v zadnej časti od telocvične.

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.a) Do hrúbky 100 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63$ Eur/m² ZP
Počet merných jednotiek: $140+250 = 390$ m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	1967	51	9	60	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$390 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 2,435 * 1,00$	8 195,48
Technická hodnota	$15,00 \% \text{ z } 8 195,48 \text{ Eur}$	1 229,32

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Ubytovňa p.č.2515/1 s.č.1393	1 665 446,42	603 724,33
Školské zariadenie p.č.2515/2 s.č.1393	595 458,75	232 151,60
Školské zariadenie p.č.2515/3 s.č.1393	715 645,92	270 570,28
Administratívna budova p.č.2515/4 s.č.1393	561 530,80	203 554,92
Presteršenie schodišťa	7 649,80	2 076,16
Oplotenie	11 841,79	2 368,36
Kanalizácia	31 360,46	4 704,07
Spevnené plochy	8 195,48	1 229,32
Celkom:	3 597 129,42	1 320 379,04

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

- Veľkosť a význam sídla - kat. územie Bánovce nad Bebravou, okresné mesto s cca 20,2 tis. obyvateľmi. Nehnuteľnosť sa nachádza v centre mesta, v okolí sa nachádzajú obytné budovy, polyfunkčné budovy, prevádzky, obchody, námestie. Prístup je z miestnej komunikácie ulica Záfortňa. Lokalita má dopravné napojenie prímestskou dopravou a železničnou dopravou. Autobusová a železničná stanica a taxi sú

vzdialené asi 15 min pešo. V centre sa nachádza vyššia občianska vybavenosť, sieť obchodov, služieb, kultúrnych inštitúcií, škôl, bánk a úradov a ďalšie inštitúcie charakteristické pre štatút okresného mesta.

- Objekt je napojený na kompletnú technickú infraštruktúru, voda, elektrina, plyn, kanalizácia. Pred objektom je možnosť parkovania.
- Poloha k centru sídla a hlavným komunikáciám – poloha v zastavanom území obce. Vzďialenosť od centra obce do 1km.
- Dostupnosť – prístup po miestnej spevnenej komunikácii. Konfigurácia terénu: rovinatý. Tvar areálu: pozemok nepravidelný.
- Vybavenie infraštruktúrou (možnosť napojenia): areál je napojený na všetky inžinierske siete
- Možnosť rozvoja: v danej lokalite sa nachádzajú prevažne zastavané pozemky obytnými domami a polyfunkčnými objektmi.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

- Určenie a skutočný účel užívania: Budova pre školstvo na vzdelávanie a výskum
- Stavebno-právny účel užívania: Budova pre školstvo na vzdelávanie a výskum
- Úplnosť využitia nehnuteľnosti: stavby v súčasnosti nie sú využívané
- Adaptabilita účelu užívania: v budúcnosti je predpoklad zmeny účelu užívania.
- Pozemok pod stavbou je vo vlastníctve vlastníka budovy.
- Objekty boli využívané na projektovaný účel ako škola a školské dielne so sociálnymi zariadeniami pre praktické vyučovanie žiakov. Ohodnocované nehnuteľnosti nie sú v súčasnej dobe využívané a sú mimo oblasti ohrozenej povodňami.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Počas spracovania znaleckého posudku ako aj pred tým z iných dostupných zdrojov som nezistila žiadne podstatné riziká, ktoré by signalizovali ohrozenie nehnuteľnosti. Na stavbu nie sú na LV zapísané t'archy.

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Pri určovaní koeficientu predajnosti som vychádzala zo skutočnosti, že sa jedná o objekty z roku 1967, bez zásadných rekonštrukcií okrem kotolne. Jedná sa o stavbu školy, internátu, administratívy a dielní v meste Bánovce nad Bebravou, kde je záujem o kúpu nehnuteľnosti v rovnováhe s ponukou. Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádzajú v zástavbe ďalších obytných a komerčných priestorov výrobných a skladových budov s veľmi dobrou technickou infraštruktúrou. Z dôvodu zníženého záujmu o nehnuteľnosti v danej lokalite, nedostatočné komunikačné napojenie (vlastné komunikácie) a polohu, pri výpočte všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti určujem priemerný koeficient predajnosti na hodnotu 0,35 vzhľadom k lokalite, veľkosti objektu napojenia na sieť a prístupu k stavbe.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{pDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{pDI} * v_I$
-------	-------------------	--------	-----------	---------------	-----------------------------

1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,350	13	4,55
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaní situované na okraji obce	III.	0,350	30	10,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,350	8	2,80
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 dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,700	9	6,30
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,700	6	4,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,350	5	1,75
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, diaľkové vykurovanie, káblová televízia	I.	1,050	7	7,35
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,700	7	4,90
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,700	10	7,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,193	8	1,54
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,350	9	3,15
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,350	8	2,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,035	7	0,25
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	85,79

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 85,79 / 180$	0,477
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 1\,320\,379,04 \text{ Eur} * 0,477$	629 820,80 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Pozemky p.č. 2513/1, 2514, 2515/1, 2515/2, 2515/3, 2515/4, vedené na LV č. 4992, katastrálne územie Bánovce nad Bebravou

Pozemky p.č. 2513/1, 2514, su bez stavieb na p.č.2514 je sčasti stavba dielní nezakreslená v KKM ani zapísaná na LV, na p.č. 2515/1 je stavba ubytovne, na p.č. 2515/2 je stavba školského zariadenia, na p.č. 2515/3 je stavba školského zariadenia, na p.č. 2515/4 je stavba administratívy – súčasť školy, stavby sú funkčne prepojené v uzavretom areály SOU odevného v zastavanom území obce. Prístup k pozemkom je po miestnych spevnených komunikáciách.

Pozemky sa nachádzajú v centre mesta v prevažne komerčnej a sčasti obytnej zóne. Počet obyvateľov je cca 20 200. V meste je autobusová, železničná doprava. Východisková hodnota mernej jednotky pozemku podľa štatútu okresného mesta je 9,96€. Pre dané pozemky neboli zistené zvyšujúce ani redukujúce faktory. VŠH pozemku som stanovila na 39,77 eur/m² vzhľadom k lokalite, prístupu a možnosti napojenia na inžinierske siete.

3.2.1.1.1 Pozemky pod stavbami SOU

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2515/1	zastavané plochy a nádvoria	377	377,00	1/1	377,00
2515/2	zastavané plochy a nádvoria	565	565,00	1/1	565,00
2515/3	zastavané plochy a nádvoria	1653	1653,00	1/1	1653,00
2515/4	zastavané plochy a nádvoria	795	795,00	1/1	795,00
Spolu výmera					3 390,00

Obec: Bánovce nad Bebravou

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 9,96 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, 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	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	8. - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nadštandardným vybavením, viacpodlažné budovy	1,30
k_D koeficient dopravných vzťahov	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách obytných zón, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka)	1,05
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,30 * 1,05 * 1,50 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	3,9926
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ Eur/m}^2 * 3,9926$	39,77 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{POZ} = M * VSH_{MJ} = 3 390,00 \text{ m}^2 * 39,77 \text{ Eur/m}^2$	134 820,30 Eur

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur]
parcels č. 2515/1	14 993,29
parcels č. 2515/2	22 470,05
parcels č. 2515/3	65 739,81
parcels č. 2515/4	31 617,15
Spolu	134 820,30

3.2.1.1.2 Pozemky mimo stavieb SOU

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2513/1	ostatná plocha	3509	3509,00	1/1	3509,00
2514	zastavané plochy a nádvoria	2723	2723,00	1/1	2723,00
Spolu výmera					6 232,00

Obec:

Bánovce nad Bebravou

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, 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	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	8. - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nadštandardným vybavením, viacpodlažné budovy	1,30
k_D koeficient dopravných vzťahov	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách obytných zón, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka)	1,05
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMK

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,30 * 1,05 * 1,50 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	3,9926
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ Eur/m}^2 * 3,9926$	39,77 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 6 232,00 \text{ m}^2 * 39,77 \text{ Eur/m}^2$	247 846,64 Eur

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur]
parcels č. 2513/1	139 552,93
parcels č. 2514	108 293,71
Spolu	247 846,64

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností :

Stavby – ubytovňa súp. číslo 1393 ,na pozemku KN-C č. 2515/1, škol. zariadenie súp.č. 1393 na pozemku KN-C parc.č. 2515/2, škol. zariadenie súp.č. 1393 na pozemku KN-C parc.č. 2515/3, administratívna budova súp.č. 1393 na pozemku KN-C parc.č. 2515/4 zapísané na LV č. 4992, katastrálne územie Bánovce nad Bebravou, obec Bánovce nad Bebravou, okres Bánovce nad Bebravou.

Pozemky – registra KN-C parc.č. 2513/1, 2514, 2515/1, 2515/2, 2515/3, 2515/4, vedené na LV č. 4992, katastrálne územie Bánovce nad Bebravou, obec Bánovce nad Bebravou, okres Bánovce nad Bebravou, za účelom stanovenia VŠH nehnuteľného majetku .

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č.254/2010 ktorou sa mení vyhl.č.492/2004 Z.z. MS SR o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení vyhl.č.626/2007 Z.z a vyhl.č.605/2008 Z.z. a je znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 11.09.2018, ktorú by mala 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 neprimeranou pohnútkou.

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

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 629 820,80 Eur

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 382 666,94 Eur

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Ubytovňa p.č.2515/1 s.č.1393	287 976,50
Školské zariadenie p.č.2515/2 s.č.1393	110 736,31
Školské zariadenie p.č.2515/3 s.č.1393	129 062,02
Administratívna budova p.č.2515/4 s.č.1393	97 095,70
Presteršenie schodišťa	990,33
Oplotenie	1 129,71
Kanalizácia	2 243,84
Spevnené plochy	586,39
Pozemky	
Pozemky pod stavbami SOU - parc. č. 2515/1 (377 m ²)	14 993,29
Pozemky pod stavbami SOU - parc. č. 2515/2 (565 m ²)	22 470,05
Pozemky pod stavbami SOU - parc. č. 2515/3 (1 653 m ²)	65 739,81
Pozemky pod stavbami SOU - parc. č. 2515/4 (795 m ²)	31 617,15
Pozemky mimo stavieb SOU - parc. č. 2513/1 (3 509 m ²)	139 552,93
Pozemky mimo stavieb SOU - parc. č. 2514 (2 723 m ²)	108 293,71
Spolu VŠH	1 012 487,74
Zaokrúhlená VŠH spolu	1 010 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 1 010 000,00 Eur

Slovom: Jedenmilióndesaťtisíc Eur

V Prievidzi dňa 18.9.2018

Ing. Anna Žiaková

IV. PRÍLOHY

Objednávka č. 1800249 zo dňa 21.8.2018

Výpis z listu vlastníctva č. 4992 zo dňa 11.9.2018 ([www.katasterportal](http://www.katasterportal.sk))...

Kópia z katastrálnej mapy, v k.ú. Bánovce nad bebr., zo dňa 11.9.2018 ([www.katasterportal](http://www.katasterportal.sk))

Situácia areálu

Situácia kanalizácie

Pôdorys ubytovňa, prízemie a poschodia 3x

Rez ubytovňa

Pôdorys prístavba dielní 1 a 2 NP – 2x

Rez prístavba dielní 2x

Pohľad prístavba dielní

Pôdorys kotolňa

Rez kotolňa a telocvičňa

Pohľad prístavba dielní

Pôdorys škola, telocvičňa, kotolňa

Rez škola

Pôdorys prístavby tried

Rez prístavba tried

Pohľad prístavba tried

Rez kotolňa a telocvičňa

Pôdorys admin. budova a spojovacia chodba

Rez admin. budova a spojovacia chodba

Spolu príloh 21 listov 25

Fotodokumentácia sociálne zariadenie

Dielňa vstup a prístavba z roku 1956	Prístavba z roku 1956 a pohľad na budovu z boku
Pohľad zvnútra objektu na I a II NP	

[illegible]

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecká doložka znalcov fyzických osôb Znalecký posudok vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore stavebníctvo a odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 914712.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 86/2018. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Anna Žiaková
znalec