

Znalec:

Ing. Anna Žiaková, Lazany, Prielozky 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 131/2020

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: Škola v prírode Kl'áčno s príslušenstvom bez súpisného čísla nie je zapísaná na LV ani zakreslená v KKM, v kat. území Kl'áčno, obec Kl'áčno, okres Prievidza

Pozemky: registra KN-C parc.č. 815/25, 815/27, 815/28, 815/43, 815/44, 815/45, 816/9, 817/3, 824/6, 824/7 a pozemky KN-E 855/1,856/1,858/1,859/1,865/1,871/11,872/11,873/11, 876/11,876/21,876/31 všetky pozemky sú zapísané na LV č. 1440; v kat. území Kl'áčno, obec Kl'áčno, okres Prievidza , posudok je vyhotovený za účelom prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam.

Zadávatel' posudku :Trenčiansky samosprávny kraj so sídlom v Trenčíne, K dolnej stanici 7282/20A, Trenčín, PSČ 911 01, SR

Číslo spisu: Objednávka číslo 2000376 zo dňa 10.12.2020

Počet strán: -54- z toho príloh -07-

Počet odovzdaných vyhotovení: 4+1 archivovaný u znalca + 1x CD

V Prievidzi, 23. Decembra 2020

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.Úloha znalca : Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti –

Stavby: Škola v prírode Kl'áčno s príslušenstvom bez súpisného čísla nie je zapísaná na LV ani zakreslená v KKM, v kat. území Kl'áčno, obec Kl'áčno, okres Prievidza

Pozemky: registra KN-C parc.č. 815/25, 815/27, 815/28, 815/43, 815/44, 815/45, 816/9, 817/3, 824/6, 824/7 a pozemky KN-E 855/1,856/1,858/1,859/1,865/1,871/11,872/11,873/11, 876/11,876/21,876/31 všetky pozemky sú zapísané na LV č. 1440; v kat. území Kl'áčno, obec Kl'áčno, okres Prievidza , posudok je vyhotovený za účelom prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam.

2 .Účel znaleckého posudku: Prevod majetku .

3 .Dátum vyžiadania posudku: 10.12.2020.

4 .Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu): 19.12.2020.

5.Dátum ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje :19.12.2020.

6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

6.1 Dodané objednávateľom :

Objednávka zo dňa 10.12.2020.

ŽP 146/2016 Ing. Pavel Žiaček

6.2 Obstarané znalcom :

Výpis z listu vlastníctva č.1440, zo dňa 17.12.2020

Kópia z katastrálnej mapy, v k.ú. Kl'áčno zo dňa 17.12.2020

Obhliadka nehnuteľnosti

Fotodokumentácia exteriéru a interiéru stavby

Zameranie a zakreslenie skutkového stavu

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 2020 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", vydanéj 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 obostavaného priestoru podľa prílohy č.1 uvedenej metodiky . Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác vydané pre 3.Q/2020. Koeficienty vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1440 k.ú. Kl'áčno .

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č. 815/25 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4m², spôsob využ.p. 30, umiest.pozemku 1
parc.č. 815/27 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 322m², spôsob využ.p. 30, umiest.pozemku 1
parc.č. 815/28 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 90m², spôsob využ.p. 30, umiest.pozemku 1
parc.č. 815/43 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 68m², spôsob využ.p. 30, umiest.pozemku 1
parc.č. 815/44 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5010m², spôsob využ.p. 30, umiest.pozemku 1
parc.č. 815/45 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 74m², spôsob využ.p. 30, umiest.pozemku 1
parc.č. 816/9 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 547m², spôsob využ.p. 30, umiest.pozemku 1
parc.č. 817/3 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 965m², spôsob využ.p. 30, umiest.pozemku 1
parc.č. 824/6 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5710m², spôsob využ.p. 30, umiest.pozemku 1
parc.č. 824/7 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1311m², spôsob využ.p. 30, umiest.pozemku 1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

30- pozemok, na ktorom je ihrisko, štadión, kúpalisko, športová dráha, autokemp, táborisko iné

Umiestnenie pozemku:

1 – pozemok je postavený v zastavanom území obce

Parcely registra "E"

parc.č. 855/1 záhrada o výmere 2m², umiest.pozemku 1
parc.č. 856/1 záhrada o výmere 36m², umiest.pozemku 1
parc.č. 858/1 záhrada o výmere 110m², umiest.pozemku 1
parc.č. 859/1 záhrada o výmere 37m², umiest.pozemku 1
parc.č. 865/1 záhrada o výmere 98m², umiest.pozemku 1
parc.č. 871/11 záhrada o výmere 93m², umiest.pozemku 1
parc.č. 872/11 záhrada o výmere 98m², umiest.pozemku 1
parc.č. 873/11 záhrada o výmere 216m², umiest.pozemku 1
parc.č. 876/11 záhrada o výmere 21m², umiest.pozemku 1
parc.č. 876/21 záhrada o výmere 21m², umiest.pozemku 1
parc.č. 876/31 záhrada o výmere 11m², umiest.pozemku 1

Umiestnenie pozemku:

1 – pozemok je postavený v zastavanom území obce

B. Vlastníci:

1. Trenčiansky samosprávny kraj so sídlom v Trenčíne, K dolnej stanici 7282/20A, Trenčín, PSČ 911 01, SR spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia: Delimit. Protokol – Z 3694/13-vz 125/13

Titul nadobudnutia: protokol o odovzdaní pozemkov Z 6285/15-vz 13/16

Ťarchy

Bez zápisu

Iné údaje:

Bez zápisu

Poznámka:

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 19.12.2020 za prítomnosti zástupcu vlastníka objektu (správcu) a znalkyne . Meranie bolo prevedené v potrebnom rozsahu. Fotodokumentácia je zo dňa 19.12.2020.

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

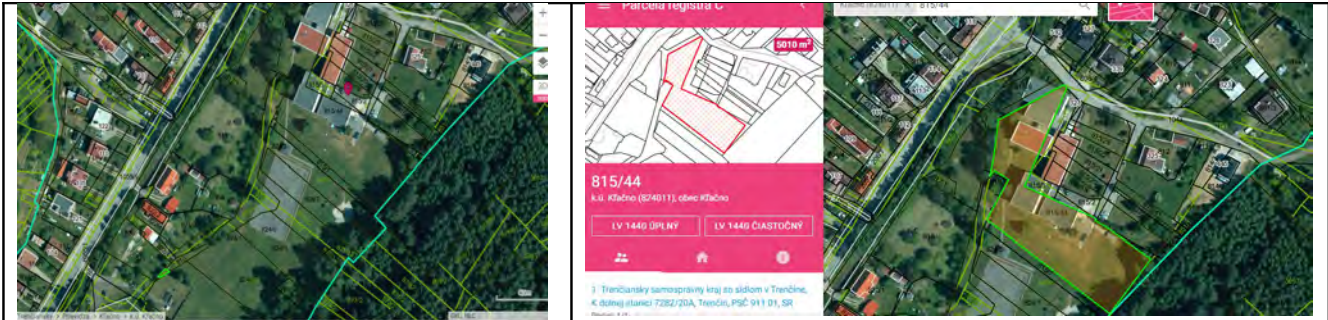
Projektová dokumentácia nebola dodaná , bol doložený ZP 146/2016 pri obhliadke boli znalcom zmerané rozmery na hodnotenom objekte. Skutkový stav (základné rozmerové parametre) hodnotenej stavby boli zistené meraním porovnané s dodanou projektovou dokumentáciou zmeny stavby , zameranie je v prílohe znaleckého posudku. Projektová dokumentácia nebola zadávateľom poskytnutá. Ako znalec som si vlastným premeraním zistila pôdorysné rozmery a dispozičné rozmiestnenie nehnuteľnosti, tieto sú v súlade s prílohami posudku.

Nakoľko neboli zachované žiadne dostupné doklady o veku stavby, vek stavby bol určený na základe informácií z TSK (posudku 146/2016), podľa ktorého bola stavba daná do užívania v roku **1991**.

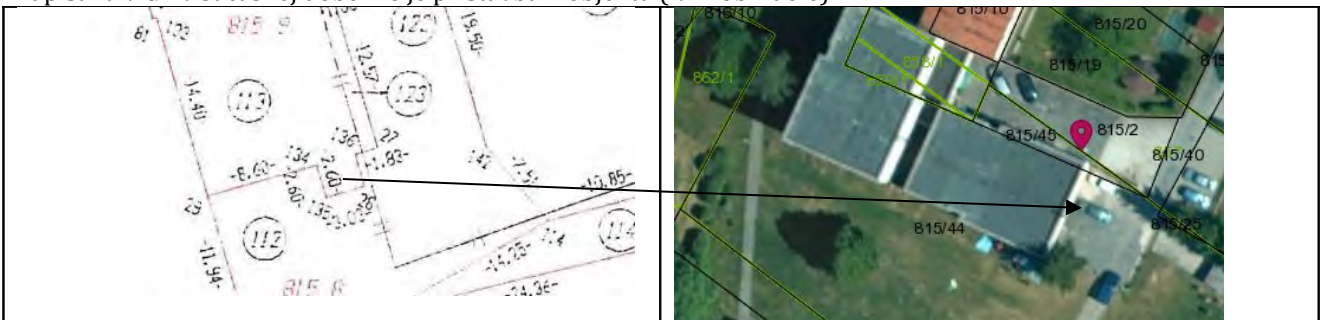
e) Údaje katastra nehnuteľnosti, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľnosti so zisteným skutkovým stavom:

Porovnaním súboru popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľnosti so zisteným skutočným stavom môžem konštatovať, že oceňovaná nehnuteľnosť je postavená bez stavebného povolenia a kolaudačného rozhodnutia , nie je zapísaná na LV ani zakreslená v KKM , pozemky sú zapísané na LV.č 1440 pozemkoch KN-C p.č.815/44, 816/9 je sčasti postavená stavba- objekt školy v prírode na p.č.824/7 , je sčasti postavená stavba

detského ihriska a amfiteáter , na 824/6 sčasti stavba detského ihriska ČOV a krbovisko, na ostatné pozemky p.č. 815/25, 815/27, 815/28, 815/43, 816/9, 817/3, tvoria areál školy v prírode prístup a spevnené plochy , KNE pozemky p.č.855/1, 856/1, 858/1 , 859/1 sú pod stavbou školy, pozemky KNE p.č. 865/1, 876/11,876/21, 876/31 tvoria areál školy , pozemky KNE p.č. 871/11, 872/11, 873/11 sú sčasti pod stavbou ihriska v kat. území Kl'áčno, obec Kl'áčno, okres Prievidza. **Údaje z katastra nehnuteľnosti nie sú v súlade so skutkovým stavom.** Prístup k nehnuteľnosti je z miestnej komunikácie a následne účelovej komunikácie .



Na stavbu mi neboli doložené príslušné rozhodnutia , bol doložený geometrický plán na zameranie stavby číslo 32/2002 zo dňa 16.04.2002 vyhotovený firmou GEOMETRA Prievidza . V zmysle geometrického plánu je stavba zakreslená na novovytvorených pozemkoch p.č. 816/2 (diel 115 od p.č. 816, diel 119 od p.č. 815/3) a p.č. 815/9 (diel 117 od p.č. 816 , diel 126 od p.č.815/3, diel 113 od p.č. 815/1 , diel 123 od p.č. 815/2) , geometrický plán na zameranie stavby však nekorešponduje so skutočnosťou nakoľko diel 113 od p.č. 815/1 nemá takú výmeru ako je zapísaná v GP v súčasnej dobe nie je prístavba k objektu (vid' obr. dole)



f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia podľa LV č. 1440:

Budova učební
 Budova hlavnej ubytovne
 Budova ubytovne II, kotolne a garáže
 Budova vstupu, šatne a sociálne zariadenie
 Hala telocvične
 Príslušenstvo prípojka vody,prípojka kanalizácie, kanalizačné šachty , prípojka plynu,prípojka NN, oplatenie, spevnené plochy, altánok, pieskovisko, ohnisko, ihrisko

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

Časť spojeného objektu – Obecný úrad a Materská škola nie sú predmetom ohodnotenia.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

Stavba školy s príslušenstvom

Stavba školy nachádzajúca sa v katastrálnom území Kl'áčno, v zastavanom území obce Kl'áčno, okres Prievidza s prístupom z verejnej komunikácie. Škola v prírode Kl'áčno bola vystavaná v dvoch etapách – ubytovacia časť a administratívna časť a telocvičňa. Vjazd na pozemky je cez vstupnú bránu na obslužnú vnútroareálovú komunikáciu. Po nej je prístup k zadnej časti budovy k zadnému vchodu do objektu, prístup k hlavnému vchodu do objektu je dláždeným chodníkom pre peších. Jedná sa o spojený objekt, pozostávajúci z viacerých častí funkčne rozdelených na 5 častí podľa účelu využitia a obsahuje časti - Telocvičňa a učebne 1.časť (dvojpodlažná), Učebne

a administratíva (štvorpodlažná), Ubytovacia časť 1 (štvorpodlažná), Garáž a ubytovanie 2 (dvojpodlažná). Objekt je postavený na KNC p.č. 815/3,815/44, 816/8 v katastrálnom území Kľačno .

Objekt je napojený na vodu, plyn, elektrickú energiu, odkanalizovanie do vlastnej ČOV. Vykurovanie je zemným plynom – štyrmi plynovými nástennými teplovodnými kondenzačnými kotlami Viessmann, vlastná kotolňa, vykurovacie telesá z väčšej časti oceľové rebrové radiátory alebo panelové.

Nakoľko neboli zachované žiadne dostupné doklady o veku stavby, vek stavby bol určený na základe znaleckého posudku vyhotoveného v roku 2016, na základe informácií od vlastníka stavby TSK (písomný doklad mi nebol predložený)podľa ktorého bola stavba daná do užívania v roku 1991, rekonštrukcia ústredného vykurovania bola realizovaná v roku 2013-2014. Na objekte boli zrealizované malé zmeny i interiéry a údržba v rozsahu potrebnom na zabezpečenie využívania objektu v rámci prenájmu. Práce boli zrealizované na základe súhlasu z prenajímateľa podľa vyjadrenia nájomcu.

Stavby vyžadujú rekonštrukciu časti prvkov krátkodobej životnosti a sčasti aj dlhodobej životnosti na niektorých miestach sú viditeľné trhliny na objekte . Objekt je v súčasnej dobe užívaný je prenajatý za účelom využívania pre školy v prírode a ubytovanie krátkodobého charakteru. Ďalšiu životnosť predpokladám po dobu 80 rokov

2.1.1 Budova učební

Stavebnotechnický popis:

Budova učební má štyri nadzemné podlažia, nie je pôodpivničená. V prvom nadzemnom podlaží sú kancelárie, sklady, chodba, schodisko, práčovňa. V druhom treťom, štvrtom nadzemnom podlaží sú učebné priestory, na každom podlaží je chodba, dve učebne, kabinety a v štvrtom nadzemnom podlaží sú navyše aj sociálne zariadenia WC muži a WC ženy.

Budova je montovaná z oceľobetónového skeletu, s výplňou obvodovým murivom, s plochou strechou. Nosný systém je priečny, vytvorený modulom v pozdĺžnom smere stĺpy vo vzdialenosti 6,0m, na rozpätie 12,0m, vo vodorovnom smere je montovaný oceľobetónový strop z predpätých oceľobetónových panelov na rozpätie 6,0m. Konštrukčná výška prvých dvoch nadzemných podlaží je 3,30m, tretie a štvrté nadzemné podlažie majú konštrukčnú výšku 3,60.

Základy sú oceľobetónové montované pätky, zvislé konštrukcie sú oceľobetónové stĺpy, s výplňou murivom hr.300mm z pórobetónových tvárnic, s vodorovnými oceľobetónovými trámami, vo vodorovnom smere predpäté stropné panely. Vnútorne priečky sú z pálených pričkoviek Zastrešenie je plochá strecha dvojplášťová, s krytinou živičné natavovacie pásy, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Úprava vonkajších povrchov stien je striekaný brizolit, úprava vnútorných povrchov stien je vápenná omietka hladká. Dvere vnútorné sú drevené hladké, do oceľovej zárubne, okná sú plastové zdvojené. Vykurovanie je ústredné teplovodné, s oceľovými doskovými radiátormi, elektroinštalácia je svetelná aj motorická, je bleskozvod. Kanalizácia je z plastového potrubia do čistiarne odpadových vôd. Vnútorň vodovod je z pozinkovaného potrubia, sú rozvody studenej a teplej vody z centrálného zdroja z budovy kotolne. Nie je výtah, sú požiarne hasiace prístroje.

Doklady o veku stavby sa nezachovali. Vek stavby je stanovený na základe dokladu "Vyjadrenia obce k legalizácii záberu pôdy - zmena druhu pozemku", č.j. 70/2015, vydaného dňa 11.02.2015 Obcou Kľačno. V tomto dokumente je potvrdené, že stavba bola vybudovaná v rokoch 1986 až 1991. Bola predložená len čiastočná dokumentácia jestvujúceho stavu haly, neúplná. Hala bola zameraná, zakryté konštrukcie sú stanovené odborným odhadom. Uvažujem so zrovnácou hrúbkou základov 0,25m. Konštrukciu strechy odhadujem na 0,4m priemernej hrúbky zastrešenia.

Životnosť stavby, montovanej haly z oceľobetónového skeletu, určujem na 80 rokov.

POPIS PODLAŽÍ

1. NadzemnéPrvé nadzemné podlažie je prepojené s budovou telocvične a budovou kuchyne s jedálňou, ktorá je vo vlastníctve obce Kľačno.Na podlaží sú drevené dvere hladké, okná sú plastové zdvojené, na kanceláriach sú vnútorné hliníkové žalúzie. Chodba, schodisko majú podlahy terazzovú dlažbu, kancelárie majú podlahy plávajúce laminátové, v ostatných miestnostiach skladoch je PVC, v práčovni je keramická dlažba, má keramický obklad steny štandardný výšky 1,80m, s vnútorným vybavení.V kanceláriach sú keramické umývadlá, s obyčajnými vodovodnými batériami,s keramickým obkladom okolo neho,. Krajná kancelária má vybavenie so samostatnou kúpeľňou, v ktorej je sprchovací kút, keramické umývadlo,s vodovodnými batériami z nerezú jednopákovými drezové umývadlo z nerezú a záchod so zabudovanou nádržkou v stene.

2. Nadzemné- Druhé nadzemné podlažie pozostáva z chodby, troch učební,kabinetu a kancelárie.Dvere sú drevené hladké s oceľovou zárubňou, okná sú plastové zdvojené. Podlahy na chodbe terazzová dlažba, podlahy v učebniach plávajúce laminátové. V učebniach sú keramické umývadlá, s keramickým obkladom stien okolo neho, s vodovodnými batériami jednopákovými z nerezú.

3. Nadzemné- Tretie nadzemné podlažie pozostáva z chodby, skladu, kabinetu a dvoch učební.

Dvere sú drevené hladké s oceleovou zárubňou, okná sú plastové zdvojené. Podlahy na chodbe terazzová dlažba, podlahy v učebniach plávajúce laminátové. V učebniach sú keramické umývadlá, s keramickým obkladom stien okolo neho, s vodovodnými batériami obyčajnými.

4. Nadzemné- Štvrté nadzemné podlažie v čase ohodnotenia bolo prerábané. Medzi učebňami boli zbúrané priečky a bol vytvorený jeden veľký priestor. na chodbe sú sociálne zariadenia WC muži a WC ženy.

Dvere sú drevené hladké s oceleovou zárubňou, okná sú plastové zdvojené. Podlahy na chodbe terazzová dlažba, podlahy v učebniach plávajúce laminátové. V sociálnych zariadeniach sú keramické umývadlá s obyčajnými batériami, záchody kombi, keramický obklad stien je výšky 1,80, podlahy keramická dlažba.

Vyžaduje rekonštrukciu časti prvkov krátkodobej životnosti a sčasti aj dlhodobej životnosti na niektorých miestach sú viditeľné trhliny na objekte. Objekt je v súčasnej dobe užívaný je prenajatý za účelom využívania pre školy v prírode a ubytovanie krátkodobého charakteru. 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 32 budovy učební (tried) základných škôl

KS: 1263 Školy, univerzity a budovy na vzdelávanie

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
12,3*22,7*0,25	69,80
Vrchná stavba	
12,35*22,7*3,3+12,65*22,7*3,3+12,65*22,7*3,6*2	3 940,27
Zastrešenie	
12,65*22,7*0,4	114,86
Obstavaný priestor stavby celkom	4 124,93

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,375 / 30,1260 = 78,84 \text{ Eur/m}^3$

Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,993$ (montovaná z dielcov betónových tyčových)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Rep. r.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	12,25*22,7	278,08	Rep. r.	3,3	3,3
Nadzemné	2	12,65*22,7	287,16	Rep. r.	3,3	3,3
Nadzemné	3	12,65*22,7	287,16	Rep. r.	3,6	3,6
Nadzemné	4	12,65*22,7	287,16	Rep. r.	3,6	3,6

Priemerná zastavaná plocha: $(278,08 + 287,16 + 287,16 + 287,16) / 4 = 284,89 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(278,08 * 3,3 + 287,16 * 3,3 + 287,16 * 3,6 + 287,16 * 3,6) / (278,08 + 287,16 + 287,16 + 287,16) = 3,45 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 284,89) = 1,0042$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,45) = 0,9087$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	7,78
2	Zvislé konštrukcie	19,00	1,00	19,00	21,13
3	Stropy	11,00	1,00	11,00	12,22
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,67
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,22
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,11
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,78
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,33
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,22

10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,33
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,33
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,56
14	Povrchy podláh	2,00	1,00	2,00	2,22
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,44
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,56
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,11
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,22
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,22
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,22
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,33
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		90,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 90,00 / 100 = 0,9000$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,638$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 78,84 \text{ Eur/m}^3 * 2,638 * 0,9000 * 1,0042 * 0,9087 * 0,993 *$$

0,95

$$VH = 161,1304 \text{ Eur/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Budova učební	1991	30	50	80	37,50	62,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$161,1304 \text{ Eur/m}^3 * 4124,93 \text{ m}^3$	664 651,62
Technická hodnota	62,50 % z 664 651,62 Eur	415 407,26

2.1.2 Budova hlavnej ubytovne

POPIS STAVBY

Budova ubytovne je hlavná ubytovacia časť školy v prírode, nadväzuje na budovu obecného úradu, s ktorou je stavebne aj funkčne prepojená cez 1.N.P. (je na prízemí umiestnená kuchyňa s jedálňou ktorá patrí do budovy obecného úradu, ostatné podlažia nie sú s budovou obecného úradu spojené), z druhej strany je ubytovňa funkčne aj stavebne spojená s druhou ubytovacou budovou s kotolňou, ktorá zabezpečuje vykurovanie celého areálu školy v prírode. Budova ubytovne má štyri nadzemné podlažia, nie je podpivničená. V prvom nadzemnom podlaží je umiestnený vstup so zádverím a chodbou so schodiskom, malá kuchynka, hlavná chodba, sklad, miestnosť pre upratovačku, jedna izba pre učiteľov s kúpeľnou, päť izieb, sprchy, WC pre mužov a pre ženy. Druhé, tretie, štvrté nadzemné podlažie majú všetky rovnaké zhodné dispozičné usporiadanie, každé podlažie pozostáva z chodby, skladu, miestnosti pre upratovačku, šesť izieb, WC muži a WC ženy. Každá izba má predsieň, kde je keramické umývadlo a druhú miestnosť izbu.

Budova ubytovne je montovaná z ocel'obetónového skeletu, s výplňou obvodovým murivom, s plochou strechou, bez podpivničenia, jednopodlažná stavba. Nosný systém je priečny, vytvorený modulom v pozdĺžnom smere stĺpy vo vzdialenosti 6,0m, na rozpätie 6,0m, vo vodorovnom smere je montovaný ocel'obetónový strop z predpätých ocel'obetónových panelov na rozpätie 6,0m. Konštrukčné výšky všetkých podlaží sú 3,30m.

Základy sú ocel'obetónové montované pätky, podlaha je izolovaná, je vodorovná izolácia proti vode a zemnej vlhkosti, zvislé konštrukcie sú montované ocel'obetónové stĺpy, s výplňou murivom hr.300mm z pórobetónových tvárníc, s vodorovnými ocel'obetónovými trámami, vo vodorovnom smere predpäté stropné panely. Vnútorne priečky sú z pálených priečkoviek. Zastrešenie je plochá strecha dvojplášťová, s krytinou živичné natavovacie pásy, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Úprava vonkajších povrchov stien je striekaný brizolit, úprava vnútorných povrchov stien je vápenná omietka hladká. V predsieniach izieb je keramický obklad

steny okolo umývadiel, keramický obklad stien je v sprchách, vo WC, v kúpeľniach učiteľov. Schody sú monolitické ocelobetónové, s povrchom keramická dlažba. Dvere sú drevené dyhované do ocelevej zárubne, okná sú plastové zdvojené. Podlahy na chodbách, v sociálnych zariadeniach, sprchách, na chodbe sú keramické dlažby, v izbách sú plávajúce laminátové podlahy. Vykurovanie je ústredné teplovodné, s ocelovými rebrovými radiátormi, z centrálnej kotolne, z ktorej je zabezpečený aj ohrev teplej vody, elektroinštalácia je svetelná aj motorická, je bleskozvod. Kanalizácia je z plastového potrubia do čistiarne odpadových vôd. Vnútorňný vodovod je z pozinkovaného potrubia, sú rozvody studenej a teplej vody z centrálneho zdroja z budovy kotolne. V sociálnych zariadeniach sú bežné typové keramické umývadlá, záchody kombi, vodovodné batérie sú jednopákové z nerez. Nie je výťah, sú požiarne hasiace prístroje.

Doklady o veku stavby sa nezachovali. Vek stavby je stanovený na základe dokladu "Vyjadrenia obce k legalizácii záberu pôdy - zmena druhu pozemku", č.j. 70/2015, vydaného dňa 11.02.2015 Obcou Kľačno. V tomto dokumente je potvrdené, že stavba bola vybudovaná v rokoch 1986 až 1991. Bola predložená len čiastočná dokumentácia jestvujúceho stavu haly, neúplná. Hala bola zameraná, zakryté konštrukcie sú stanovené odborným odhadom. Uvažujem so zrovnácou hrúbkou základov 0,25m. Konštrukciu strechy odhadujem na 0,4m priemernej hrúbky zastrešenia.

Životnosť stavby, montovanej haly z ocelobetónového skeletu, určujem na 80 rokov.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné- V prvom nadzemnom podlaží sú priestory na ubytovanie šesť izieb (jedna pre učiteľov a päť pre žiakov), sklad, miestnosť pre upratovačku, malá kuchyňa a sociálne zariadenia.

Izba učiteľov má hlavnú miestnosť izbu, predsieň a kúpeľňu. V kúpeľni je sprchovací kút, keramické umývadlo a záchod kombi. Podlaha v predsieni a izbe je plávajúca laminátová, v kúpeľni je keramická dlažba. Kúpeľňa má keramický obklad steny výšky 2,20m, vodovodné batérie sú jednopákové z nerez. V miestnosti pre upratovačku je plechová výlevka, s obyčajnou batériou, s keramickým obkladom stien výšky 1,60m.

V ostatných izbách pre žiakov je predsieň a hlavná izba, kde sú podlahy laminátové plávajúce. V predsieni je keramické umývadlo, s pákovou batériou z nerez, s keramickým obkladom steny pri umývadle výšky 1,60.

V sklade je podlaha PVC.

Sociálne zariadenie pozostáva zo spŕch a samostatných WC muži a WC ženy. Sprchy pozostávajú z dvoch miestností a to predsieni a umyvárky. V predsieni je keramický obklad stien výšky 1,60, v umyvárke výšky 2,0m. V umyvárke sú 3ks keramické umývadlá a 3ks murované sprchy, ktoré majú jednopákové batérie z nerez. Vo WC ženy je 2ks záchody kombi, v predsieni je keramické umývadlo. Vo WC muži sú 2ks záchody kombi, pisoár, v predsieni je keramické umývadlo. Vodovodné batérie vo WC sú jednopákové z nerez, keramický obklad stien je výšky 1,60m, podlahy sú keramické dlažby. V kuchynke je malá kuchynská linka, drez z nerez.

2. Nadzemné- V druhom nadzemnom podlaží sú priestory na ubytovanie šesť izieb (jedna pre učiteľov s kúpeľnou, ostatných päť izieb je pre žiakov) sklad, miestnosť pre upratovačku, malá kuchyňa a sociálne zariadenia. Izba učiteľov má hlavnú miestnosť izbu, predsieň a kúpeľňu. V kúpeľni je sprchovací kút, keramické umývadlo a záchod kombi. Podlaha v predsieni a izbe je plávajúca laminátová, v kúpeľni je keramická dlažba. Kúpeľňa má keramický obklad steny výšky 2,20m, vodovodné batérie sú jednopákové z nerez. V miestnosti pre upratovačku je plechová výlevka, s obyčajnou batériou, s keramickým obkladom stien výšky 1,60m.

V izbách je predsieň a hlavná izba, kde sú podlahy laminátové plávajúce. V predsieni je keramické umývadlo, s pákovou batériou z nerez, s keramickým obkladom steny pri umývadle výšky 1,60. V sklade je podlaha PVC.

Sociálne zariadenie pozostáva zo spŕch a samostatných WC muži a WC ženy. Sprchy pozostávajú z dvoch miestností a to predsieni a umyvárne. V predsieni je keramický obklad stien výšky 1,60, v umyvárni výšky 2,0m. V umyvárne sú 3ks keramické umývadlá a 3ks murované sprchy, ktoré majú jednopákové batérie z nerez. Vo WC ženy je 2ks záchody kombi, v predsieni je keramické umývadlo. Vo WC muži sú 2ks záchody kombi, pisoár, v predsieni je keramické umývadlo. Vodovodné batérie vo WC sú jednopákové z nerez, keramický obklad stien je výšky 1,60m, podlahy sú keramické dlažby. V kuchynke je malá kuchynská linka, drez z nerez.

3. Nadzemné V treťom nadzemnom podlaží sú priestory na ubytovanie šesť izieb (jedna pre učiteľov a päť pre žiakov), jedna izba na izoláciu chorých so sociálnym zariadením, sklad, miestnosť pre upratovačku a sociálne zariadenia.

Izba učiteľov má hlavnú miestnosť izbu, predsieň a kúpeľňu. V kúpeľni je sprchovací kút, keramické umývadlo a záchod kombi. Podlaha v predsieni a izbe je plávajúca laminátová, v kúpeľni je keramická dlažba. Kúpeľňa má keramický obklad steny výšky 2,20m, vodovodné batérie sú jednopákové z nerez. V miestnosti pre upratovačku je plechová výlevka, s obyčajnou batériou, s keramickým obkladom stien výšky 1,60m.

V ostatných izbách pre žiakov je predsieň a hlavná izba, kde sú podlahy laminátové plávajúce. V predsieni je keramické umývadlo, s pákovou batériou z nerez, s keramickým obkladom steny pri umývadle výšky 1,60.

V sklade je podlaha PVC.

V izbe pre izoláciu chorých je predsieň, izba, sociálne zariadenie pozostávajúce zo záchod kombi, keramického umývadla, keramický obklad stien výšky 1,60m, keramická podlaha, vodovodné batérie jednopákové z nerez. V izbe je plávajúca laminátová podlaha.

Sociálne zariadenie pozostáva zo spŕch a samostatných WC muži a WC ženy. Sprchy pozostávajú z dvoch miestností a to predsieni a umyvárne. V predsieni je keramický obklad stien výšky 1,60, v umyvárni výšky 2,0m. V umyvárne sú 3ks keramické umývadlá a 3ks murované sprchy, ktoré majú jednopákové batérie z nerez. Vo WC ženy je 2ks záchody kombi, v predsieni je keramické umývadlo. Vo WC muži sú 2ks záchody kombi, pisoár, v predsieni je keramické umývadlo. Vodovodné batérie vo WC sú jednopákové z nerez, keramický obklad stien je výšky 1,60m, podlahy sú keramické dlažby. V kuchynke je malá kuchynská linka, drez z nerez.

4. Nadzemné V štvrtom nadzemnom podlaží sú priestory na ubytovanie šesť izieb (jedna pre učiteľov a päť pre žiakov), jedna izba na izoláciu chorých so sociálnym zariadením, sklad, miestnosť pre upratovačku a sociálne zariadenia.

Izba učiteľov má hlavnú miestnosť izbu, predsieň a kúpeľňu. V kúpeľni je sprchovací kút, keramické umývadlo a záchod kombi. Podlaha v predsieni a izbe je plávajúca laminátová, v kúpeľni je keramická dlažba. Kúpeľňa má keramický obklad steny výšky 2,20m, vodovodné batérie sú jednopákové z nerez. V miestnosti pre upratovačku je plechová výlevka, s obyčajnou batériou, s keramickým obkladom stien výšky 1,60m.

V ostatných izbách pre žiakov je predsieň a hlavná izba, kde sú podlahy laminátové plávajúce. V predsieni je keramické umývadlo, s pákovou batériou z nerez, s keramickým obkladom steny pri umývadle výšky 1,60.

V sklade je podlaha PVC.

V izbe pre izoláciu chorých je predsieň, izba, sociálne zariadenie pozostávajúce zo záchod kombi, keramického umývadla, keramický obklad stien výšky 1,60m, keramická podlaha, vodovodné batérie jednopákové z nerez. V izbe je plávajúca laminátová podlaha.

Sociálne zariadenie pozostáva zo spŕch a samostatných WC muži a WC ženy. Sprchy pozostávajú z dvoch miestností a to predsieni a umyvárne. V predsieni je keramický obklad stien výšky 1,60, v umyvárne výšky 2,0m. V umyvárne sú 3ks keramické umývadlá a 3ks murované sprchy, ktoré majú jednopákové batérie z nerez. Vo WC ženy je 2ks záchody kombi, v predsieni je keramické umývadlo. Vo WC muži sú 2ks záchody kombi, pisoár, v predsieni je keramické umývadlo. Vodovodné batérie vo WC sú jednopákové z nerez, keramický obklad stien je výšky 1,60m, podlahy sú keramické dlažby. V kuchynke je malá kuchynská linka, drez z nerez.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 39 budovy pre výučbu a výchovu - ostatné

KS: 1263 Školy, univerzity a budovy na vzdelávanie

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(6,85*13,2+1,8*12,6+12,85*14,4+2,93*12,35)*0,2$	66,87
Vrchná stavba	
$(6,85*13,2+1,8*12,6+12,85*14,4)*3*4$	3 577,68
Zastrešenie	
$(6,85*13,2+1,8*12,6+12,85*14,4)*0,4$	119,26
Obstavaný priestor stavby celkom	3 763,81

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,375 / 30,1260 = 78,84 \text{ Eur/m}^3$

Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,993$ (montovaná z dielcov betónových tyčových)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Rep. r.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$8,65*13,2-1,80*0,302+12,85*14,4+2,93*8,65$	324,02	Rep. r.	3	3
Nadzemné	2	$8,65*13,2-1,80*0,302*2+12,85*14,4$	298,13	Rep. r.	3	3
Nadzemné	3	$8,65*13,2-1,80*0,302*2+12,85*14,4$	298,13	Rep. r.	3	3
Nadzemné	4	$8,65*13,2-1,80*0,302*2+12,85*14,4$	298,13	Rep. r.	3	3

Priemerná zastavaná plocha: $(324,02 + 298,13 + 298,13 + 298,13) / 4 = 304,60 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(324,02 * 3 + 298,13 * 3 + 298,13 * 3 + 298,13 * 3) / (324,02 + 298,13 + 298,13 + 298,13) = 3,00 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 304,6) = 0,9988$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3) = 1,0000$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	7,78
2	Zvislé konštrukcie	19,00	1,00	19,00	21,13
3	Stropy	11,00	1,00	11,00	12,22
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,67
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,22
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,11
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,78
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,33
9	Vnútorne keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,22
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,33
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,33
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,56
14	Povrchy podláh	2,00	1,00	2,00	2,22
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,44
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,56
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,11
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,22
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,22
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,22
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,33
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		90,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 90,00 / 100 = 0,9000$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,638$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 78,84 \text{ Eur/m}^3 * 2,638 * 0,9000 * 0,9988 * 1,0000 * 0,993 *$$

0,95

$$VH = 176,3662 \text{ Eur/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Budova hlavnej ubytovne	1991	30	50	80	37,50	62,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	176,3662 Eur/m ³ * 3763,81 m ³	663 808,87
Technická hodnota	62,50 % z 663 808,87 Eur	414 880,54

2.1.3 Budova ubytovne II , kotolne a garáže

POPIS STAVBY

Budova má dve nadzemné podlažia, nie je podpivničená. V prvom nadzemnom podlaží je umiestnený vstup zádverie, chodba so schodiskom, služobný dvojizbový byt, dve miestnosti sklady, ďalšia miestnosť sklad s kúpeľňou, dvojgaráž, kotolňa. Druhé nadzemné podlažie celé je ubytovacia časť kde je chodba, 5 izieb pre ubytovanie žiakov, jedna izba pre učiteľov s kúpeľňou, jeden apartmán, miestnosť pre upratovačku, sociálne

zariadenie, sauna. Každá izba pre ubytovanie žiakov má predsieň, kde je keramické umývadlo a druhú miestnosť izbu.

Budova ubytovne je montovaná z ocelobetónového skeletu, s výplňou obvodovým murivom, s plochou strechou, bez podpivničenia, jednopodlažná stavba. Nosný systém je priečny, vytvorený modulom v pozdĺžnom smere stĺpy vo vzdialenosti 6,0m, na rozpätie 6,0m, vo vodorovnom smere je montovaný ocelobetónový strop z predpätých ocelobetónových panelov na rozpätie 6,0m. Konštrukčné výšky obidvoch podlaží sú 3,0m.

Základy sú ocelobetónové montované pätky, podlaha je izolovaná, je vodorovná izolácia proti vode a zemnej vlhkosti, zvislé konštrukcie sú montované ocelobetónové stĺpy, s výplňou murivom hr. 300mm z pórobetónových tvárníc, s vodorovnými ocelobetónovými trámami, vo vodorovnom smere predpäté stropné panely. Vnútorne priečky sú z pálených priečkoviek. Zastrešenie je plochá strecha dvojplášťová, s krytinou živičné natavovacie pásy, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Úprava vonkajších povrchov stien je striekaný brizolit, úprava vnútorných povrchov stien je vápenná omietka hladká. V predsieňach izieb je keramický obklad steny okolo umývadiel, keramický obklad stien je v sprchách, vo WC, v kúpeľniach učiteľov. Schody sú monolitické ocelobetónové, s povrchom keramická dlažba. Dvere sú drevené dyhované do ocelevej zárubne, okná sú plastové zdvojené. Podlahy na chodbách, v sociálnych zariadeniach, sprchách, na chodbe sú keramické dlažby, v izbách sú plávajúce laminátové podlahy. Vykurovanie je ústredné teplovodné, s ocelovými rebrovými radiátormi, z centrálnej kotolne, z ktorej je zabezpečený aj ohrev teplej vody, elektroinštalácia je svetelná aj motorická, je bleskozvod. Kanalizácia je z plastového potrubia do čistiarne odpadových vôd. Vnútorň vodovod je z pozinkovaného potrubia, sú rozvody studenej a teplej vody z centrálneho zdroja z budovy kotolne. V sociálnych zariadeniach sú bežné typové keramické umývadlá, záchody kombi, vodovodné batérie sú jednopákové z nerez. Nie je výťah, sú požiarne hasiace prístroje.

Doklady o veku stavby sa nezachovali. Vek stavby je stanovený na základe dokladu "Vyjadrenia obce k legalizácii záberu pôdy - zmena druhu pozemku", č.j. 70/2015, vydaného dňa 11.02.2015 Obcou Kľačno. V tomto dokumente je potvrdené, že stavba bola vybudovaná v rokoch 1986 až 1991. Bola predložená len čiastočná dokumentácia jestvujúceho stavu haly, neúplná. Hala bola zameraná, zakryté konštrukcie sú stanovené odborným odhadom. Uvažujem so zrovnávacou hrúbkou základov 0,25m. Konštrukciu strechy odhadujem na 0,4m priemernej hrúbky zastrešenia.

Životnosť stavby, montovanej haly z ocelobetónového skeletu, určujem na 80 rokov.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné- V prvom nadzemnom podlaží je služobný byt, bežný, štandardný, dvojizbový, pozostávajúci z dvoch izieb, kuchyne, kúpeľne, samostatného WC. Je zariadený bežným zariadením, v kuchyni kuchynskou linkou, v kúpeľni plastová vaňa, keramické umývadlo, v samostatnom WC je záchod kombi. Podlahy v byte v izbách plávajúce laminátové, v ostatných je keramická dlažba. Pri jednom sklade je kúpeľňa, kde je murovaná sprcha, keramické umývadlo, záchod kombi. Podlaha je keramická dlažba, keramický obklad steny pri sprche je výšky 2,0m, vo WC výšky 1,60m. Podlaha v kotolni, skladoch je cementový poter. Garážové vráta a vráta do kotolne sú plechové, plné. Miestnosť kotolne je prehĺbená o 1,50m od úrovne podlažia. v kotolni sú umiestnené štyri nové kotle Viessmann, zásobníkový ohrievač vody 1 000l.

2. Nadzemné- V druhom nadzemnom podlaží sú priestory na ubytovanie šesť izieb (jedna pre učiteľov a päť pre žiakov), jeden apartmán s kúpeľňou, miestnosť pre upratovačku, sociálne zariadenia a sauna.

Izba učiteľov má hlavnú miestnosť izbu, predsieň a kúpeľňu. V kúpeľni je sprchovací kút, keramické umývadlo a záchod kombi. Podlaha v predsieni a izbe je plávajúca laminátová, v kúpeľni je keramická dlažba. Kúpeľňa má keramický obklad steny výšky 2,20m, vodovodné batérie sú jednopákové z nerez. Apartmán je jedna izba s kúpeľňou, kde je sprchovací kút, záchod kombi, keramické umývadlo. Podlaha je plávajúca laminátová, v kúpeľni je keramická dlažba, keramický obklad stien výšky 2,0, vodovodné batérie jednopákové z nerez. V miestnosti pre upratovačku je plechová výlevka, s obyčajnou batériou, s keramickým obkladom stien výšky 1,60m.

V ostatných izbách pre žiakov je predsieň a hlavná izba, kde sú podlahy laminátové plávajúce. V predsieni je keramické umývadlo, s pákovou batériou z nerez, s keramickým obkladom steny pri umývadle výšky 1,60.

Sociálne zariadenie pozostáva zo sprch a samostatných WC muži a WC ženy. Sprchy pozostávajú z dvoch miestností a to predsieni a umyvárky. V predsieni je keramický obklad stien výšky 1,60, v umyvárne výšky 2,0m. V umyvárni sú 3ks keramické umývadlá a 3ks murované sprchy, ktoré majú jednopákové batérie z nerez. Vo WC sú 3ks záchody so splachovacou nádržkou, v predsieni je keramické umývadlo. Vodovodné batérie vo WC sú jednopákové z nerez, keramický obklad stien je výšky 1,60m, podlahy sú keramické dlažby. Sauna pozostáva z dvoch miestností a to predsieni a sauny, funkčná, prepojená so sprchami, s elektrickou výhrevnou pecou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 39 budovy pre výučbu a výchovu - ostatné

KS: 1263 Školy, univerzity a budovy na vzdelávanie

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
---------	--------------------------------------

Základy	
(12,76*6,85+14,4*13,46)*0,2	56,25
Spodná stavba	
5,8*8,8*1,8	91,87
Vrchná stavba	
(12,76*6,85+14,4*13,46)*3+(12,75*6,85+14,6*14,06)*3	1 721,53
Zastrešenie	
568,94*0,4	227,58
Obstavaný priestor stavby celkom	2 097,23

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,375 / 30,1260 = 78,84 \text{ Eur/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_k = 0,993 \text{ (montovaná z dielcov betónových tyčových)}$$

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	12,76*6,85+14,4*13,46	281,23	Rep. r.	3	3
Nadzemné	2	12,76*6,85+14,6*14,06	292,68	Rep. r.	3	3

Priemerná zastavaná plocha:

$$(281,23 + 292,68) / 2 = 286,96 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(281,23 * 3 + 292,68 * 3) / (281,23 + 292,68) = 3,00 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 286,96) = 1,0036$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3) = 1,0000$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	7,65
2	Zvislé konštrukcie	19,00	1,00	19,00	20,75
3	Stropy	11,00	1,00	11,00	12,02
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,56
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,19
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,09
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,65
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,28
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,19
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,28
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,28
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,10	5,50	6,01
14	Povrchy podláh	2,00	1,00	2,00	2,19
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,37
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,46
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,09
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,19
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,19
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,09
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,19
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,28
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,00	0,00	0,00

	Spolu	100,00		91,50	100,00
--	--------------	---------------	--	--------------	---------------

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 91,50 / 100 = 0,9150$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,638$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_K * k_M \text{ [Eur/m}^3\text{]}$
 $VH = 78,84 \text{ Eur/m}^3 * 2,638 * 0,9150 * 1,0036 * 1,0000 * 0,993 * 0,95$
 $VH = 180,1673 \text{ Eur/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Budova ubytovne II , kotolne a garáže	1991	30	50	80	37,50	62,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$180,1673 \text{ Eur/m}^3 * 2097,23 \text{ m}^3$	377 852,27
Technická hodnota	62,50 % z 377 852,27 Eur	236 157,67

2.1.4 Budova vstupu, šatne a sociálne zariadenie

POPIS STAVBY

Vstup, šatne a sociálne zariadenie je budova pri telocvični, ktorá spája budovu učebne a halu telocvične, sú funkčne prepojené a tvorí zázemie pre telocvičňu, s ktorou je aj funkčne prepojená.

Je to dvojpodlažná stavba, nepodpivničená. V prvom nadzemnom podlaží je umiestnený vstup vestibul, bufet, šatne, posilňovňa, kancelária a WC zamestnancov. Druhé nadzemné podlažie je nad časťou prvého nadzemného podlažia, je len nad šatňami, posilňovňou, kanceláriou a WC zamestnancov, časti vestibulu a nie je nad časťou vestibulu a bufetom. Druhé nadzemné podlažie pozostáva z balkóna, z WC mužov a žien, zo samostatných šatní a sprch pre mužov a pre ženy.

Budova vstupu, šatní a sociálnych zariadení je montovaná z ocel'obetónového skeletu, s výplňou obvodovým murivom, s plochou strechou, bez podpivničenia, jednopodlažná stavba. Nosný systém je priečny, vytvorený modulom v pozdĺžnom smere stĺpy vo vzdialenosti 6,0m, na rozpätie 6,0m, vo vodorovnom smere je montovaný ocel'obetónový strop z predpätých ocel'obetónových panelov na rozpätie 6,0m.

Základy sú ocel'obetónové montované pätky, zvislé konštrukcie sú ocel'obetónové stĺpy, s výplňou murivom hr.300mm z pórobetónových tvárníc, s vodorovnými ocel'obetónovými trámami, vo vodorovnom smere predpäté stropné panely. Vnútorne priečky sú z pálených priečkoviek. Zastrešenie je plochá strecha dvojplášťová, s krytinou živичné natavovacie pásy, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného povrchovo upraveného plechu. Úprava vonkajších povrchov stien je striekaný brizolit, úprava vnútorných povrchov stien je vápenná omietka hladká. Dvere sú drevené hladké, do ocel'ovej zárubne, okná sú plastové zdvojené. Vykurovanie je ústredné teplovodné, s ocel'ovými doskovými radiátormi, elektroinštalácia je svetelná aj motorická, je bleskozvod. Kanalizácia je z plastového potrubia do čistiarne odpadových vôd. Vnútorňý vodovod je z pozinkovaného potrubia, sú rozvody studenej a teplej vody z centrálného zdroja z budovy kotolne. Nie je výťah, sú požiarne hasiace prístroje.

Doklady o veku stavby sa nezachovali. Vek stavby je stanovený na základe dokladu "Vyjadrenia obce k legalizácii záberu pôdy - zmena druhu pozemku", č.j. 70/2015, vydaného dňa 11.02.2015 Obcou Kľačno. V tomto dokumente je potvrdené, že stavba bola vybudovaná v rokoch 1986 až 1991. Bola predložená len čiastočná dokumentácia jestvujúceho stavu haly, neúplná. Hala bola zameraná, zakryté konštrukcie sú stanovené odborným odhadom. Uvažujem so zrovnávacou hrúbkou základov 0,2m. Konštrukciu strechy odhadujem na 0,3m priemernej hrúbky zastrešenia. Životnosť stavby, montovanej haly z ocel'obetónového skeletu, určujem na 80 rokov.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné- Prvé nadzemné podlažie pozostáva zo vstupu vestibulu, šatní, kancelárie, WC zamestnancov a priestorov bufetu. Vo vestibule je schodisko monolitické ocel'obetónové, s povrchom terazzová dlažba do druhého nadzemného podlažia. Podlahy vo vestibule je terazzová dlažba, v šatniach, kancelárii je PVC, vo WC zamestnancov, v bufete je podlaha keramická dlažba. V šatniach sú deliace priečky z ocel'ových profilov, s výplňou pletivo. Vo WC zamestnancov je keramické umývadlo, záchod kombi, výlevka. Vodovná batérie je obyčajná. V bufete sú záchody so zabudovanou nádržkou v stene, keramické umývadlá, pisoár. Vo WC zamestnancov je podlaha keramická dlažba, keramický obklad stien výšky 1,80m.

2. Nadzemné- Druhé nadzemné podlažie je kompletne vybavené sociálnymi zariadeniami zvlášť pre mužov a zvlášť pre ženy. Balkón má podlahu terazzová dlažbu, vo WC, šatniach a sprchách sú podlahy keramické dlažby. V sprchách ženy sú 3ks keramické umývadlo, 3ks murované sprchy. V sprchách muži sú 3ks keramické umývadlo,

3ks murované sprchy. Vo WC muži a ženy sú záchody kombi, keramické umývadlo . Vodovodné batérie sú jednopákové z nerez. V šatniach, sprchách ako aj vo WC sú keramické obklady stien výšky 2,0m.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 59 budovy pre telovýchovu - ostatné

KS: 2165 Budovy na šport

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
(19,22*9+3,6*9,92+3,03*16,63)*0,2	51,82
Vrchná stavba	
259,08*3,3+9,0*16,5*3,3	1 345,01
Zastrešenie	
259,08*0,3	77,72
Obstavaný priestor stavby celkom	1 474,55

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,349 / 30,1260 = 77,97 \text{ Eur/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_k = 0,993 \text{ (montovaná z dielcov betónových tyčových)}$$

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	9,0*19,22+3,6*9,92+3,03*16,63	259,08	Rep. r.	3,3	3,3
Nadzemné	2	9,0*16,50	148,5	Rep. r.	3,3	3,3

Priemerná zastavaná plocha:

$$(259,08 + 148,5) / 2 = 203,79 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(259,08 * 3,3 + 148,5 * 3,3) / (259,08 + 148,5) = 3,30 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 203,79) = 1,0378$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,3) = 0,9364$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	7,61
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	19,59
3	Stropy	10,00	1,00	10,00	10,87
4	Zastrešenie bez krytiny	9,00	1,00	9,00	9,78
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,26
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,09
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	6,52
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,26
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,17
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,26
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,26
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,43
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,26
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,35
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,43
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,09
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,17
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,17
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,17

22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,26
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		92,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 92,00 / 100 = 0,9200$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,638$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 77,97 \text{ Eur/m}^3 * 2,638 * 0,9200 * 1,0378 * 0,9364 * 0,993 *$$

0,95

$$VH = 173,4755 \text{ Eur/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Budova vstupu, šarne a sociálne zariadenie	1991	30	50	80	37,50	62,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	173,4755 Eur/m ³ * 1474,55 m ³	255 798,30
Technická hodnota	62,50 % z 255 798,30 Eur	159 873,94

2.1.5 Hala telocvične

POPIS STAVBY

Hala telocvične je montovaná z ocel'obetónového skeletu, s výplňou obvodovým murivom, s plochou strechou, bez podpivničenia, jednopodlažná stavba. Nosný systém je priečny, vytvorený modulom v pozdĺžnom smere stĺpy vo vzdialenosti 6,0m, na rozpätie 12,0m, vo vodorovnom smere je montovaný ocel'obetónový strop z predpätých ocel'obetónových panelov na rozpätie 6,0m.

Základy sú ocel'obetónové montované pätky, je vodorovná izolácia proti vode a zemnej vlhkosti, zvislé konštrukcie sú ocel'obetónové stĺpy, s výplňou murivom hr.300mm z pórobetónových tvárníc, s vodorovnými ocel'obetónovými trámami, vo vodorovnom smere predpäté stropné panely. Zastrešenie je plochá strecha, s tepelnou izoláciou, s krytinou živičné natavovacie pásy, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Úprava vonkajších povrchov stien je striekaný brizolit, úprava vnútorných povrchov stien je vápenná omietka hladká, je sokel výšky 2,0m drevený obklad stien. Dvere sú drevené hladké, do ocel'ovej zárubne, okná sú plastové zdvojené. Podlaha telocvične sú drevené palubovky. Vyukurovanie je ústredné teplovodné, s ocel'ovými rebrovými radiátormi, elektroinštalácia je svetelná aj motorická, je bleskozvod.

Doklady o veku stavby sa nezachovali. Vek stavby je stanovený na základe dokladu "Vyjadrenia obce k legalizácii záberu pôdy - zmena druhu pozemku", č.j. 70/2015, vydaného dňa 11.02.2015 Obcou Kľačno. V tomto dokumente je potvrdené, že stavba bola vybudovaná v rokoch 1986 až 1991. Bola predložená len čiastočná dokumentácia jestvujúceho stavu haly, neúplná. Hala bola zameraná, zakryté konštrukcie sú stanovené odborným odhadom. Uvažujem so zrovnávacou hrúbkou základov 0,2m. Konštrukciu strechy odhadujem na 0,3m priemernej hrúbky zastrešenia. Hala je montovaná z ocel'obetónového skeletu, preto určujem jej životnosť na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 802 21 haly telocviční

KS: 1265 Budovy na šport

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
25,2*13,15*0,2	66,28
Vrchná stavba	
25,2*13,15*6,6	2 187,11
Zastrešenie	
25,2*13,15*0,3	99,41
Obstavaný priestor stavby celkom	2 352,80

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 1\,507 / 30,1260 = 50,02 \text{ Eur/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,998 \text{ (montovaná z dielcov betónových tyčových)}$$

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	25,2*13,15	331,38	Rep. r.	6,6	6,6

Priemerná zastavaná plocha:

$$(331,38) / 1 = 331,38 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(331,38 * 6,6) / (331,38) = 6,60 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 331,38) = 0,9924$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 6,6) = 0,9455$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	9,76
2	Zvislé konštrukcie	23,00	1,00	23,00	28,02
3	Stropy	7,00	1,00	7,00	8,54
4	Zastrešenie bez krytiny	8,00	1,00	8,00	9,76
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,66
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,22
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	7,32
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,66
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,66
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	6,10
14	Povrchy podláh	4,00	1,00	4,00	4,88
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,88
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	7,32
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,22
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		82,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 82,00 / 100 = 0,8200$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,638$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 50,02 \text{ Eur/m}^3 * 2,638 * 0,8200 * 0,9924 * 0,9455 * 0,998 *$$

0,95

$$VH = 96,2575 \text{ Eur/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Hala telocvične	1991	30	40	70	42,86	57,14

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	96,2575 Eur/m ³ * 2352,80 m ³	226 474,65
Technická hodnota	57,14 % z 226 474,65 Eur	129 407,62

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Oplotenie ihriska

Oplotenie pri ihrisku na zabránenie vykopávania lopty mimo ihriska o celkovej dĺžke 93m .

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:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	93,00m	170	5,64 Eur/m
	Spolu:			5,64 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	279,00m ²	380	12,61 Eur/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 Eur/ks

Dĺžka plotu: $27,3*2+19,2*2 = 93,00 \text{ m}$

Pohľadová plocha výplne: $93*3 = 279,00 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,638$

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 [%]
Oplotenie ihriska	1980	41	9	50	82,00	18,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(93,00\text{m} * 5,64 \text{ Eur/m} + 279,00\text{m}^2 * 12,61 \text{ Eur/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ Eur/ks}) * 2,638 * 0,95$	10 755,76
Technická hodnota	18,00 % z 10 755,76 Eur	1 936,04

2.2.2 Prípojka vody

Prípojka vody vybudovaná v roku 1989 v celkovej dĺžke cca 15bm, napojená na verejný vodovod vo vodomernej šachte .

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod

Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)

Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC

Položka: 1.1.c) Prípojka vody DN 50 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1320/30,1260 = 43,82 \text{ Eur/bm}$

Počet merných jednotiek: 15 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,638$

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	1989	32	18	50	64,00	36,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	15 bm * 43,82 Eur/bm * 2,638 * 0,95	1 647,26
Technická hodnota	36,00 % z 1 647,26 Eur	593,01

2.2.3 Prípojka kanalizácie

Prípojka kanalizácie vybudovaná v roku 1989 v celkovej dĺžke cca 170 m, napojená na ČOV cca pre 100 EO o dvorom do toku , povolenie na ČOV nebolo vydané, nakoľko ČOV je technológia , nie je predmetom posúdenia v tomto posudku .

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.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1060/30,1260 = 35,19 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 170 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 2,638$
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 kanalizácie	1989	32	28	60	53,33	46,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	170 bm * 35,19 Eur/bm * 2,638 * 0,95	14 992,24
Technická hodnota	46,67 % z 14 992,24 Eur	6 996,88

2.2.4 Kanalizačné šachty

Kanalizačné šachty na splaškovej kanalizácii.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.4. Kanalizačné šachty
Položka: 2.4.a) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 2,0 m pre potrubie DN 200 - 300
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $9150/30,1260 = 303,72 \text{ Eur/Ks}$
Počet merných jednotiek: 10 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 2,638$
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 [%]
Kanalizačné šachty	1989	32	28	60	53,33	46,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	10 Ks * 303,72 Eur/Ks * 2,638 * 0,95	7 611,53
Technická hodnota	46,67 % z 7 611,53 Eur	3 552,30

2.2.5 Prípojka plynu

Prípojka plynu bola vybudovaná v roku 2014 privedená do novej kotolne v zadnej časti objektu – časť garáž

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
Kód KS: 2221 Miestne plynovody

Kód KS2: 2211 *Dial'kové rozvody ropy a plynu*
ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ
 Kategória: 5. *Plynovod (JKSO 827 5)*
 Bod: 5.4. *Prípojka plynu DN 80 mm*
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 680/30,1260 = 22,57 Eur/bm
 Počet merných jednotiek: 53,5 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,638$
 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 plynu	2013	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	53,5 bm * 22,57 Eur/bm * 2,638 * 0,95	3 026,10
Technická hodnota	84,00 % z 3 026,10 Eur	2 541,92

2.2.6 Prípojka NN

Prípojka NN vybudovaná v roku 1989.

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.m) *káblová prípojka zemná Al 4*50 mm*mm*
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 505/30,1260 = 16,76 Eur/bm
 Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 10,06 Eur/bm
 Počet merných jednotiek: 100 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,638$
 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 NN	1989	32	18	50	64,00	36,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	100 bm * (16,76 Eur/bm + 0 * 10,06 Eur/bm) * 2,638 * 0,95	4 200,22
Technická hodnota	36,00 % z 4 200,22 Eur	1 512,08

2.2.7 Spevnené plochy

Spevnené plochy ktoré tvoria vstup do objektu vrátane parkovacích plôch zo zadnej časti objektu , a prístupové chodníky pred objektom a vstup do objektu – vestibul.

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 obaľované kamenivo*
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 450/30,1260 = 14,94 Eur/m² ZP
 Počet merných jednotiek: 202+147+163+238+90*1,2+10*3,6 = 894 m² ZP
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,638$
 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 plochy	1991	30	20	50	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$894 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,94 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 2,638 * 0,95$	33 472,37
Technická hodnota	40,00 % z 33 472,37 Eur	13 388,95

2.2.8 Altánok 2x

Altánky 2x sú určené na posedenie pri grilovaní umiestnený 1x na p.č. 815/44 a 1x na p.č. 824/5.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: *Altánok*

Kód KS: *2ex Inžinierske stavby*

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: *21. Altánok*

Bod: *21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha*

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$

Počet merných jednotiek: $5,4*4,3+7,4*5,4 = 63,18 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,638$

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 [%]
Altánok 2x	1991	30	30	60	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$63,18 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 2,638 * 0,95$	16 398,80
Technická hodnota	50,00 % z 16 398,80 Eur	8 199,40

2.2.9 Ihrisko

Asfaltové ihrisko oplatené, určené na loptové hry umiestnené na KNC p.č. 824/7 a 824/5 a KNE p.č. 873/12 a 874/12 všetky v k.ú. Kľačno

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 obal'ované kamenivo*

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $450/30,1260 = 14,94 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$

Počet merných jednotiek: $19,2*27,3 = 524,16 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,638$

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 [%]
Ihrisko	1991	30	20	50	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$524,16 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,94 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 2,638 * 0,95$	19 625,14
Technická hodnota	40,00 % z 19 625,14 Eur	7 850,06

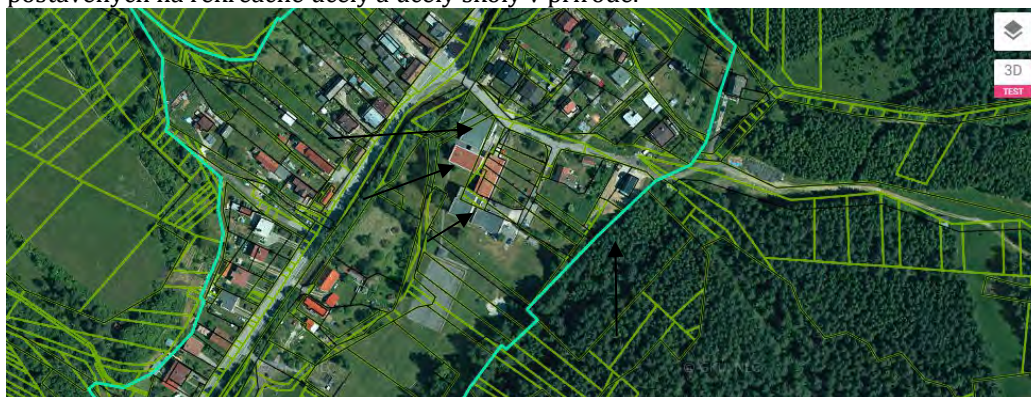
2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Budova učební	664 651,62	415 407,26
Budova hlavnej ubytovne	663 808,87	414 880,54
Budova ubytovne II , kotolne a garáže	377 852,27	236 157,67
Budova vstupu, šarne a sociálne zariadenie	255 798,30	159 873,94
Hala telocvične	226 474,65	129 407,62
Oplotenie ihriska	10 755,76	1 936,04
Prípojka vody	1 647,26	593,01
Prípojka kanalizácie	14 992,24	6 996,88
Kanalizačné šachty	7 611,53	3 552,30
Prípojka plynu	3 026,10	2 541,92
Prípojka NN	4 200,22	1 512,08
Spevnené plochy	33 472,37	13 388,95
Altánok 2x	16 398,80	8 199,40
Ihrisko	19 625,14	7 850,06
Celkom:	2 300 315,13	1 402 297,67

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Stavba školy s príslušenstvom

a) Analýza polohy nehnuteľností

Veľkosť a význam sídla: Obec Kl'áčno s počtom obyvateľov do 2000, podhorská obec, v obci je dobrá občianska vybavenosť ako obecný úrad, materská škola, pošta, obchody so základným tovarom, reštaurácia, je možnosť športového vyžitia – futbal, tenis, v zime v blízkom okolí lyžiarske stredisko Kl'ak. Rekreačné zariadenie – Škola v prírode Kl'áčno sa nachádza v krásnom prostredí Malej Fatry v obci Kl'áčno cca 17 km od okresného mesta Prievidza. Škola v prírode je situovaná uprostred obce, z čoho plynie viacero výhod ako jednoduchý prístup z hlavnej komunikácie. Blízkosť obchodov, pošty, autobusovej zastávky. Rozsiahly areál z množstvom športovísk v prírodnom prostredí pri rieke, pod horou. Poloha k centru: v zastavanom území obce. Dostupnosť: po spevnenej asfaltovej komunikácii. Vybavenie infraštruktúrou: verejný vodovod, rozvod plynu, elektro, kanalizácia do ČOV
Tvar areálu: pozemok nepravidelný. Možnosť rozvoja: Ohodnocovaná nehnuteľnosť je komplex budov postavených na rekreačné účely a účely školy v prírode.



b) Analýza využitia nehnuteľností

Určenie a skutočný účel užívania: budova ubytovacieho zariadenia

Stavebno-právny účel užívania: budova ubytovacieho zariadenia

Úplnosť využitia nehnuteľnosti: stavby boli v dobe obhliadky funkčne vybavené na svoju prevádzku

Adaptabilita účelu užívania: v budúcnosti sa predpokladá zmena účelu užívania.

Ohodnocované objekty sú v súčasnej dobe využívané a sú mimo oblasti ohrozenej povodňami. Objekt je prenajímaný.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou

Počas spracovania znaleckého posudku ako aj pred tým z iných dostupných zdrojov som nezistila žiadne podstatné riziká, ktoré by signalizovali ohrozenie nehnuteľnosti.

Objekt nemá vydané žiadne povolenia, jedná sa stavbu bez vydaných rozhodnutí (čiernu stavbu). Konanie o dodatočnom povolení stavby bolo zahájené v roku 2007 podľa stanoviska obce, do dnešného dňa nebolo vydané rozhodnutie. ČOV je podľa vizuálnej obhliadky nefunkčná. Na objekte boli viditeľné praskliny.

Oceňovaná nehnuteľnosť nie je zakreslená v katastrálnej mape a nie je zapísaná na liste vlastníctva.

Údaje katastra nehnuteľnosti nie sú v súlade so skutkovým stavom, stavba nie je zakreslená v KKM ani zapísaná na LV.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie je vykonaný v súlade s prílohou č. 3 vyhl. MSSR č. 492/2004 Z. z.. S ohľadom na typ hodnotenej stavby, je pri faktoroch, ktoré nemajú žiadny vplyv na všeobecnú hodnotu tohto typu stavieb, uvažované s hodnotou váhy 0. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu a technický stav nehnuteľností, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,15.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,15

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,150 + 0,300)	0,450
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,300
III. trieda	Priemerný koeficient	0,150
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,083
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,150 - 0,135)	0,015

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,083	13	1,08
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	0,300	30	9,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,300	8	2,40
	nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	0,450	7	3,15
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,150	6	0,90
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,150	10	1,50
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,300	9	2,70
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,300	6	1,80
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,150	5	0,75
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				

10	Konfigurácia terénu	I.	0,450	6	2,70
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,150	7	1,05
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,083	7	0,58
	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	IV.	0,083	10	0,83
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,150	8	1,20
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,300	9	2,70
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,150	8	1,20
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,015	7	0,11
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	IV.	0,083	4	0,33
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom				
19	Názor znalca	III.	0,150	20	3,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	36,98

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 36,98 / 180$	0,205
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 1\ 402\ 297,67 \text{ Eur} * 0,205$	287 471,02 Eur

3.2 POZEMKY

Pozemky sú zapísané na LV.č 1440 pozemkoch KN-C p.č.815/44, 816/9 je sčasti postavená stavba- objekt školy v prírode na p.č.824/7 , je sčasti postavená stavba detského ihriska a amfiteáter , na 824/6 sčasti stavba detského ihriska ČOV a krbovisko, na ostatné pozemky p.č. 815/25, 815/27, 815/28, 815/43, 815/44, 816/9, 817/3, tvoria areál školy v prírode prístup a spevnené plochy , KNE pozemky p.č.855/1, 856/1, 858/1 , 859/1 sú pod stavbou školy, pozemky KNE p.č. 865/1, 876/11,876/21, 876/31 tvoria areál školy , pozemky KNE p.č. 871/11, 872/11, 873/11 sú sčasti pod stavbou ihriska v kat. území Kl'áčno, obec Kl'áčno, okres Prievidza.

Všetky pozemky sú sčasti pod stavbami alebo sú v areály školy v prírode Kl'áčno, ale netvoria jeden celok .(vid' príloha posudku) .

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
815/25	zastavané plochy a nádvoria	4,00	1/1	4,00
815/27	zastavané plochy a nádvoria	322,00	1/1	322,00
815/28	zastavané plochy a nádvoria	90,00	1/1	90,00
815/43	zastavané plochy a nádvoria	68,00	1/1	68,00
815/44	zastavané plochy a nádvoria	5010,00	1/1	5010,00
815/45	zastavané plochy a nádvoria	74,00	1/1	74,00
816/9	zastavané plochy a nádvoria	547,00	1/1	547,00
817/3	zastavané plochy a nádvoria	965,00	1/1	965,00

824/6	zastavané plochy a nádvoría	5710,00	1/1	5710,00
824/7	zastavané plochy a nádvoría	1311,00	1/1	1311,00
Spolu výmera				14 101,00

Obec:

Kľáčno

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 70,00\% \text{ z } 9,96 \text{ Eur/m}^2 = 6,97 \text{ Eur/m}^2$

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	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	1,00
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)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,5210
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 6,97 \text{ Eur/m}^2 * 1,5210$	10,60 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcels č. 815/25	$4,00 \text{ m}^2 * 10,60 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	42,40
parcels č. 815/27	$322,00 \text{ m}^2 * 10,60 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	3 413,20
parcels č. 815/28	$90,00 \text{ m}^2 * 10,60 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	954,00
parcels č. 815/43	$68,00 \text{ m}^2 * 10,60 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	720,80
parcels č. 815/44	$5 010,00 \text{ m}^2 * 10,60 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	53 106,00
parcels č. 815/45	$74,00 \text{ m}^2 * 10,60 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	784,40
parcels č. 816/9	$547,00 \text{ m}^2 * 10,60 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	5 798,20
parcels č. 817/3	$965,00 \text{ m}^2 * 10,60 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	10 229,00
parcels č. 824/6	$5 710,00 \text{ m}^2 * 10,60 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	60 526,00
parcels č. 824/7	$1 311,00 \text{ m}^2 * 10,60 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	13 896,60
Spolu		149 470,60

3.2.1.2 Pozemky KNE Kľáčno

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
---------	--------------	--------------------------------	------------------------	--------------------------

855/1	záhrada	2,00	1/1	2,00
856/1	záhrada	36,00	1/1	36,00
858/1	záhrada	110,00	1/1	110,00
859/1	záhrada	37,00	1/1	37,00
865/1	záhrada	98,00	1/1	98,00
871/11	záhrada	93,00	1/1	93,00
872/11	záhrada	98,00	1/1	98,00
873/11	záhrada	216,00	1/1	216,00
876/11	záhrada	21,00	1/1	21,00
876/21	záhrada	21,00	1/1	21,00
876/31	záhrada	11,00	1/1	11,00
Spolu výmera				743,00

Obec:

Kľačno

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 70,00\%$ z $9,96 \text{ Eur}/\text{m}^2 = 6,97 \text{ Eur}/\text{m}^2$

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	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	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)	1,30
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,5210
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 6,97 \text{ Eur}/\text{m}^2 * 1,5210$	10,60 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcels č. 855/1	$2,00 \text{ m}^2 * 10,60 \text{ Eur}/\text{m}^2 * 1/1$	21,20
parcels č. 856/1	$36,00 \text{ m}^2 * 10,60 \text{ Eur}/\text{m}^2 * 1/1$	381,60
parcels č. 858/1	$110,00 \text{ m}^2 * 10,60 \text{ Eur}/\text{m}^2 * 1/1$	1 166,00
parcels č. 859/1	$37,00 \text{ m}^2 * 10,60 \text{ Eur}/\text{m}^2 * 1/1$	392,20
parcels č. 865/1	$98,00 \text{ m}^2 * 10,60 \text{ Eur}/\text{m}^2 * 1/1$	1 038,80
parcels č. 871/11	$93,00 \text{ m}^2 * 10,60 \text{ Eur}/\text{m}^2 * 1/1$	985,80

parcela č. 872/11	98,00 m ² * 10,60 Eur/m ² * 1/1	1 038,80
parcela č. 873/11	216,00 m ² * 10,60 Eur/m ² * 1/1	2 289,60
parcela č. 876/11	21,00 m ² * 10,60 Eur/m ² * 1/1	222,60
parcela č. 876/21	21,00 m ² * 10,60 Eur/m ² * 1/1	222,60
parcela č. 876/31	11,00 m ² * 10,60 Eur/m ² * 1/1	116,60
Spolu		7 875,80

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

Stavby: Škola v prírode Kl'áčno s príslušenstvom bez súpisného čísla nie je zapísaná na LV ani zakreslená v KKM, v kat. území Kl'áčno, obec Kl'áčno, okres Prievidza

Pozemky: registra KN-C parc.č. 815/25, 815/27, 815/28, 815/43, 815/44, 815/45, 816/9, 817/3, 824/6, 824/7 a pozemky KN-E 855/1,856/1,858/1,859/1,865/1,871/11,872/11,873/11, 876/11,876/21,876/31 všetky pozemky sú zapísané na LV č. 1440; v kat. území Kl'áčno, obec Kl'áčno, okres Prievidza, posudok je vyhotovený za účelom prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam.

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 19.12.2020 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 neprímeranou pohnútkou.

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavby bola použitá metóda polohovej diferenciácie vzhľadom k dostatočným podkladom ktoré som mala na určenie hodnoty nehnuteľnosti.

Kombinovaná metóda nebola pri výpočte použitá. Porovnávacia metóda pri určení VŠH nehnuteľnosti nebola použitá pre nedostatok relevantných údajov potrebných pre výpočet.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Budova učební	85 158,49
Budova hlavnej ubytovne	85 050,51
Budova ubytovne II, kotolne a garáže	48 412,32
Budova vstupu, šatne a sociálne zariadenie	32 774,16
Hala telocvične	26 528,56
Oplotenie ihriska	396,89
Prípojka vody	121,57
Prípojka kanalizácie	1 434,36
Kanalizačné šachty	728,22
Prípojka plynu	521,09
Prípojka NN	309,98
Spevnené plochy	2 744,73
Altánok 2x	1 680,88
Ihrisko	1 609,26
Pozemky	
Pozemky Kl'áčno - parc. č. 815/25 (4 m ²)	42,40
Pozemky Kl'áčno - parc. č. 815/27 (322 m ²)	3 413,20
Pozemky Kl'áčno - parc. č. 815/28 (90 m ²)	954,00
Pozemky Kl'áčno - parc. č. 815/43 (68 m ²)	720,80

Pozemky Kl'áčno - parc. č. 815/44 (5 010 m ²)	53 106,00
Pozemky Kl'áčno - parc. č. 815/45 (74 m ²)	784,40
Pozemky Kl'áčno - parc. č. 816/9 (547 m ²)	5 798,20
Pozemky Kl'áčno - parc. č. 817/3 (965 m ²)	10 229,00
Pozemky Kl'áčno - parc. č. 824/6 (5 710 m ²)	60 526,00
Pozemky Kl'áčno - parc. č. 824/7 (1 311 m ²)	13 896,60
Pozemky KNE Kl'áčno - parc. č. 855/1 (2 m ²)	21,20
Pozemky KNE Kl'áčno - parc. č. 856/1 (36 m ²)	381,60
Pozemky KNE Kl'áčno - parc. č. 858/1 (110 m ²)	1 166,00
Pozemky KNE Kl'áčno - parc. č. 859/1 (37 m ²)	392,20
Pozemky KNE Kl'áčno - parc. č. 865/1 (98 m ²)	1 038,80
Pozemky KNE Kl'áčno - parc. č. 871/11 (93 m ²)	985,80
Pozemky KNE Kl'áčno - parc. č. 872/11 (98 m ²)	1 038,80
Pozemky KNE Kl'áčno - parc. č. 873/11 (216 m ²)	2 289,60
Pozemky KNE Kl'áčno - parc. č. 876/11 (21 m ²)	222,60
Pozemky KNE Kl'áčno - parc. č. 876/21 (21 m ²)	222,60
Pozemky KNE Kl'áčno - parc. č. 876/31 (11 m ²)	116,60
Všeobecná hodnota celkom	444 817,42
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	445 000,00

Slovom: Štyristoštyridsaťpäťtisíc Eur

V Prievidzi 23. Decembra 2020

Ing. Anna Žiaková

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka zo dňa 10.12.2020
2. List vlastníctva č. 1440 zo dňa 17.12.2020 (www.katasterportal.sk)
3. Informatívna kópia z katastrálnej mapy zo dňa 17.12.2020 (www.katasterportal.sk)
4. Geometrický plán na zameranie škol. areálu, číslo plánu 34/2002, vyhotovený dňa 16.04.2002 - 5 listov
5. Vyjadrenie obce k legalizácii záberu pôdy - zmena druhu pozemku, č.j.70/2015 vydané dňa 11.02.2015
Obcou Kl'áčno - 1 list
6. Projektová dokumentácia stavieb - 13 listov
7. Fotodokumentácia exteriéru a interiéru stavby 3x
Prílohy spolu 7, listov 26

Fotodokumentácia



Vchod do objektu



Objekt zo zadu



Pohľady na objekt ubytovacia časť



Objekt garáže a bytovaj jednotky



2 x altánok



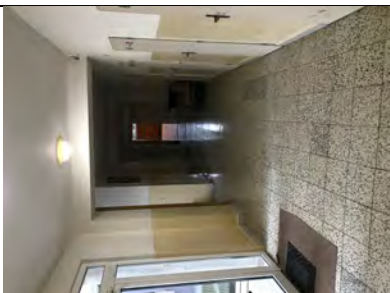
ihrisko



Vchod do bufetu



Telocvična

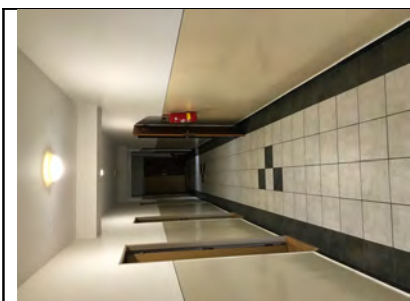


Vstup do objektu

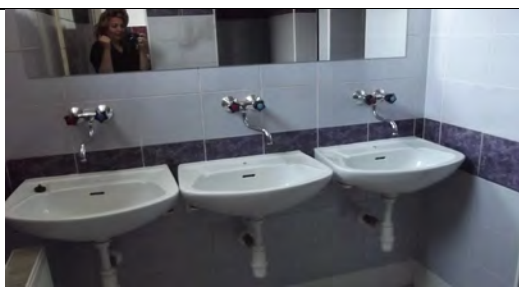


Hygienické zázemie

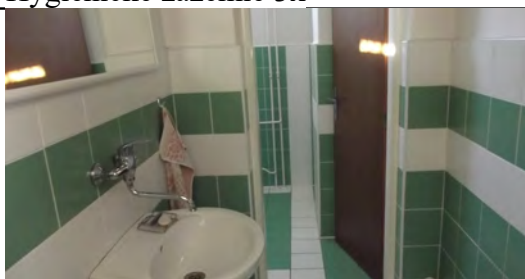
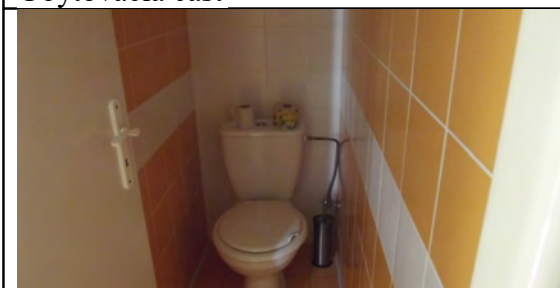
			
1NP administratíva			
Bufet			
Učebňa			
Pohľad na strechu			
Jedáleň			Ubytovacia časť



Ubytovacia časť



Hygienické zázemie 3x



Kotolňa



Garáž

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 131/2020. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Anna Žiaková
znalec