



ZADÁVATEĽ: **TRENČIANSKY SAMOSPRÁVNY KRAJ**, K dolnej stanici 7282/20A, 911 01 Trenčín

ČÍSLO SPISU - objednávky: z 8.2.2022

ZNALECKÝ POSUDOK č. **119/2022**

VO VECI:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti: **Budova SOU** č. súp. **43** na parcele č. **1248/5**, **Dielne** č. súp. **353** na parcele č. **1248/31**, **Dielne** č. súp. **353** na parcele č. **1248/32**, **Dielne** č. súp. **353** na parcele č. **1248/33**, **Plynová kotolňa** č. súp. **353** na parcele č. **1248/51**, **Sklad** č. súp. **353** na parcele č. **1248/63** s príslušenstvom a pozemkami v k.ú. **Pravenec** - podľa Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty - podklad pre bližšie nešpecifikovaný právny úkon.

VLASTNÍK:

TRENČIANSKY SAMOSPRÁVNY KRAJ, K dolnej stanici 7282/20A, Trenčín

IČO: 6126624

POČET STRÁN POSUDKU: 79

POČET ODOVZDANÝCH VYHOTOVENÍ: 3 + archívna sada

VYHOTOVENIE č.: 1

V Diviackej Novej Vsi, dňa 6.4.2022

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti **Budova SOU** č. súp. **43** na parcele č. **1248/5**, **Dielne** č. súp. **353** na parcele č. **1248/31**, **Dielne** č. súp. **353** na parcele č. **1248/32**, **Dielne** č. súp. **353** na parcele č. **1248/33**, **Plynová kotolňa** č. súp. **353** na parcele č. **1248/51**, **Sklad** č. súp. **353** na parcele č. **1248/63** s príslušenstvom a pozemkami v k.ú. **Pravenec** - podľa Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty - podklad pre bližšie nešpecifikovaný právny úkon.

2. Dátum vyžiadania posudku: 8.2.2022

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 30.3.2022

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 30.3.2022

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1 Dodané objednávateľom :

-Objednávka 2200031 z 8.2.2022

5.2 Obstarané znalcom :

-Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 614 k.ú. Pravenec z 4.4.2022

-Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Pravenec zo 4.4.2022

-Rozhodnutie - povolenie užívať budovu zn. Výst 914/1973 z 7.9.1973

-Kolaudačné rozhodnutie - nadstavba OZP 96/97/SO z 7.10.1997

-Kolaudačné rozhodnutie - plynová kotolňa - SOcÚ 507/2004/SP z 15.12.2004

-Kolaudačné rozhodnutie - prestavba skladu na dielne 33/2005/SP z 5.5.2005

-Rozhodnutie o určení súp. čísla z 6.6.2005

-Znalecký posudok 6/2009

-Zameranie zakreslenie a overenie skutkového stavu nehnuteľností

-Fotodokumentácia

-Indexy cien stavebných prác vydané ŠÚ SR

6. Použitý právny predpis :

-Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku

7. Ďalšie použité predpisy a literatúra:

-Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej č. 228/2018 z 20. júla 2018, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch

-Zákon č. 65/2018 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

-STN 73 4301 - Budovy na bývanie

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

-Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

-Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

nie sú

9. Účel znaleckého posudku: Podklad pre bližšie nešpecifikovaný právny úkon.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1.a Výber použitej metodiky:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, stavby sú jednouchelové, využívali sa na školskú výučbu, s dielňami, internátom, telocvičnou a bez úpravy nie sú vhodné na prenájom - o čom svedčí aj dlhodobé nevyužívanie celého areálu. Okrem toho je objekt silne narušený (strechy) a bude vyžadovať značné náklady na sanáciu. Porovnávacía metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Ohodnotenie je vykonané v súlade s Vyhláškou MSSR č.254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č.605/2008 Z.z., č.626/2009 Z.z.

Pre výpočet všeobecnej hodnoty boli použité ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vypracovanej Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity. **Výpočet bol spracovaný programom HYPO 17.50.009**

Základné pojmy a definície podľa vyhlášky 254/2010 Z.z, ktorou sa mení vyhl. č.492/2004 Z.z.:

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnu 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.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnú formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Stavby

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Stavby sa podľa stavebno-technického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby

1.b. Vlastnícke a evidenčné údaje :

-List vlastníctva č. **614** k.ú. Pravenec získaný cez katastrálny portál ÚGKK dňa 4.4.2022

ČASŤ A. Majetková podstata:

Pozemky registra C

Parcela č. 952/7 trvale trávny porast o výmere 652 m²

Parcela č. 1248/5 zastavané plochy a nádvoria o výmere 2442 m²

Parcela č. 1248/9 zastavané plochy a nádvoria o výmere 3203 m²

Parcela č. 1248/10 ostatná plocha o výmere 3057 m²

Parcela č. 1248/15 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1907 m²

Parcela č. 1248/16 ostatné plochy o výmere 2455 m²
Parcela č. 1248/17 zastavané plochy a nádvoria o výmere 906 m²
Parcela č. 1248/31 zastavané plochy a nádvoria o výmere 291 m²
Parcela č. 1248/32 zastavané plochy a nádvoria o výmere 733 m²
Parcela č. 1248/33 zastavané plochy a nádvoria o výmere 108 m²
Parcela č. 1248/34 zastavané plochy a nádvoria o výmere 44 m²
Parcela č. 1248/35 zastavané plochy a nádvoria o výmere 61 m²
Parcela č. 1248/38 ostatná plocha o výmere 341 m²
Parcela č. 1248/39 ostatná plocha o výmere 249 m²
Parcela č. 1248/51 zastavané plochy a nádvoria o výmere 20 m²
Parcela č. 1248/63 zastavané plochy a nádvoria o výmere 64 m²
Parcela č. 1250/6 trvale trávny porast o výmere 551 m²

Stavby

budova SOU č. súp. 43 na parcele 1248/5
dielne č. súp. 353 na parcele 1248/31
dielne č. súp. 353 na parcele 1248/32
dielne č. súp. 353 na parcele 1248/33
plynová kotolňa č. súp. 353 na parcele 1248/51
sklad č. súp. 353 na parcele 1248/63

ČASŤ B. Vlastníci:

2 Trenčiansky samosprávny kraj so sídlom v Trenčíne, K dolnej stanici 7282/20A, Trenčín v podiele 1/1

ČASŤ C. Ťarchy:

Bez zápisu

1.c Údaje o obhliadke a posúdení:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 6.4.2022 za účasti zástupcu objednávateľa, ktorý mi poskytol len základné informácie o ohodnocovanej nehnuteľnosti a umožnil mi obhliadku objektov. Použité bolo metrologicky overené a očiachované 20 metrové pásmo a diaľkomer LEICA DISTO 510. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom pri obhliadke a overovaní stavu nehnuteľností.

1.d Technická dokumentácia a porovnanie so skutkovým stavom :

Znalec mal k dispozícii len čiastkovú projektovú dokumentáciu, zakreslené pôdorysy podlaží a rezy sú v prílohe znaleckého posudku. Objekt SOU sa užíva podľa Rozhodnutia z 7.9.1979 od roku 1973, nadstavba strechy školského pavilónu bola v roku 1997. Dielne sa prestavali v roku 2005 zo skladov. V roku 2004 sa vstavala plynová kotolňa v átriu školy.

1.e Údaje katastra nehnuteľností a porovnanie so skutkovým stavom :

Budova SOU, dielne, plynová kotolňa, sklady sú zakreslené na mape KN. Bolo vydané Kolaudačné rozhodnutia. Popisné a geodetické údaje v dokladoch z katastra súhlasia so skutkovým stavom. Prístup k objektom je z verejnej komunikácie, areál SOU je oplotený.

1.f Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve :

-Budova SOU č. súp. 43 na parcele 1248/5
-Dielne č. súp. 353 na parcele 1248/31
-Dielne č. súp. 353 na parcele 1248/32
-Dielne č. súp. 353 na parcele 1248/33
-Plynová kotolňa č. súp. 353 na parcele 1248/51
-Sklad č. súp. 353 na parcele 1248/63
-Oplotenie areálu
-Vonkajšie úpravy - prípojka vody, kanalizácie, plynu, spevnené plochy, vonkajšie schody
-Pozemky

1.d Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti, ktoré nie sú vlastnícky vysporiadané:

- nie sú také

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)****2.1.1 Sklad č. súp. 353 na parcele 1248/32**

Objekt slúžil ako dielne na výučbu. Je to dvojpodlažná budova založená na betónových základoch, nosná konštrukcie prefabrikovaný skelet, obvodová konštrukcia murovaná, murivo z pórobetónu skladobnej hrúbky do 40 cm, fasáda hladké omietky, strecha manzardová s krytinou asfaltový šindel. Dvere hladké, okna drevené, na poschodí aj strešné. Podlaha cementový poter v hygienických častiach keramická dlažba a obklad. Objekt slúžil ako dielne, kancelárie, sklady, chodby a schodište. Vykurovanie ústredné z plynovej kotolne, ocelové radiátory. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická, ističe. Životnosť stavby predpokladám 60 rokov.

Objekt je silne narušený, je nefunkčná strecha s narušenou šindlovou krytinou, šindle sú poodtrhané a do objektu intenzívne zateká. Zničená je aj tepelná izolácia vo vrstvách strechy, sádkokartónový podhľad, zatečená je aj fasáda, omietka na vonkajšom murive je opadaná, v rínach rastie tráva, na podlahe podkrovia mach.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 36 budovy dielní pre výučbu a výchovu

KS: 1263 Školy, univerzity a budovy na vzdelávanie

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy Oz - zrovnávacía rovina	
$(19,19 \times 37,15 + 1,2 \times 2,90 + 2,96 \times 4,87) \times 0,35$	255,78
Vrchná stavba	
$O_v = 19,19 \times 37,15 \times 4,50 +$	3 208,09
$(19,19 + 16,50) \times 0,5 \times 37,15 \times 3,55 +$	2 353,44
$1,20 \times 2,9 \times 2,60 + 2,96 \times 4,87 \times 3,60$	60,94
Zastrešenie	
$O_t = 16,50 \times 37,15 \times (0,4 + 1,7 \times 0,5)$	766,22
$1/3 \times 1,2 \times 2,9 \times 0,9$	1,04
$1,3 \times 2,96 \times 4,87 \times 0,6$	11,24
Obstavaný priestor stavby celkom	6 656,75

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$19,19 \times 37,15$	712,91	Repr. 4,5	4,5	4,5
Nadzemné	2	$(19,19 + 16,5) \times 0,5 \times 37,15$	662,94	Repr. 3,55	3,55	3,55

Priemerná zastavaná plocha:

$$(712,91 + 662,94) / 2 = 687,93 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží: $(712,91 \times 4,5 + 662,94 \times 3,55) / (712,91 + 662,94) = 4,04 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 687,93) = 0,9549$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,04) = 0,8198$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU								
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	7,43	0	0,00	8,13
2	Zvislé konštrukcie	19,00	1,00	19,00	20,17	10	2,02	19,86
3	Stropy	11,00	1,00	11,00	11,67	0	0,00	12,77
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,37	50	3,19	3,48
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,12	100	2,12	0,00
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,06	10	0,11	1,04
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,43	10	0,74	7,32
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,18	10	0,32	3,13
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,12	0	0,00	2,32
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,18	0	0,00	3,48
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,18	0	0,00	3,48
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,05	5,25	5,57	0	0,00	6,09
14	Povrchy podláh	2,00	1,00	2,00	2,12	5	0,11	2,20
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,24	0	0,00	4,64
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,31	0	0,00	5,81
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,06	0	0,00	1,16
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,12	0	0,00	2,32
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,12	0	0,00	2,32
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,18	0	0,00	3,48
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,37	0	0,00	6,97
Spolu		100,00		94,25	100,00		8,61	100,00

Poškodenosť stavby:

8,61 %

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$k_V = 94,25 / 100 = 0,9425$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 2,851$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Východisková hodnota na MJ:

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

$VH = 78,84 \text{ €/m}^3 * 2,851 * 0,9425 * 0,9549 * 0,8198 * 0,993 * 0,95$

$VH = 156,4458 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad č. súp. 353 na parcele 1248/32	2002	20	50	70	28,57	71,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$156,4458 \text{ €/m}^3 * 6656,75 \text{ m}^3$	1 041 420,58
Poškodenosť	-8,61 % z 1 041 420,58	-89 666,31
Východisková hodnota poškodenej stavby		951 754,27
Technická hodnota	71,43 % z 951 754,27 €	679 838,08

2.1.2 Sklad č. súp. 353 na parcele 1248/31

Objekt skladov slúži na uskladnenie materiálu a bola tu aj sušiareň dreva. Je to jednopodlažná murovaná stavba, založená na betónových základoch, nosná konštrukcie murovaná z pórobetónových tvaroviek, fasáda - hladké omietky, strecha pultová s drevenými priehradovými väzníkmi, s krytinou asfaltový šindel. Podlaha cementový poter, vráta plechové. Vykurovanie nie je. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická, ističe, je hromozvod. Strešná konštrukcia je mierne poškodená - opadáva asfaltový šindel. Životnosť stavby predpokladám 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 79 budovy pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné

KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy Oz - zrovnávací rovina	
$(7,15 * 37,9 + 3,22 * 5,77) * 0,25$	72,39
Vrchná stavba	
$Ov = (7,15 * 37,9 + 3,22 * 5,77) * 3,6$	1 042,43
Zastrešenie	
$Ot = 7,15 * 37,9 * (0,6 + 1,2 * 0,5) + 3,22 * 5,77 * (0,6 + 0,6 * 0,5)$	344,66
Obstavaný priestor stavby celkom	1 459,48

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2 055 / 30,1260 = 68,21 \text{ €/m}^3$$

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$7,15 * 37,9 + 3,22 * 5,77$	289,56	Repr. 3,60		3,6

Priemerná zastavaná plocha:

$$(289,56) / 1 = 289,56 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(289,56 * 3,6) / (289,56) = 3,60 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 289,56) = 1,0029$

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

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	13,00	1,00	13,00	15,19
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	35,06
3	Stropy	14,00	0,20	2,80	3,27
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	8,18
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,50
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,17
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,67
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,50
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,10	0,20	0,23
12	Vráta	3,00	1,00	3,00	3,50
13	Okná	3,00	1,20	3,60	4,21
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,50
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	7,01
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,17
18	Vnútorný vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	5,84
	Spolu	100,00		85,60	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 85,60 / 100 = 0,8560$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,851$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 68,21 \text{ €/m}^3 * 2,851 * 0,8560 * 1,0029 * 0,8833 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 131,5449 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad č. súp. 353 na parcele 1248/31	2001	21	49	70	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	131,5449 €/m ³ * 1459,48 m ³	191 987,15
Technická hodnota	70,00 % z 191 987,15 €	134 391,01

2.1.3 Dielne č. súp. 353 na parcele 1248/33

Je to jednopodlažná murovaná stavba, slúži ako sklady. Je založená na betónových základoch, nosná konštrukcie murovaná z pórobetónových tvaroviek, fasáda- hladké omietky, strecha pultová s drevenými priehradovými väzníkmi, s krytinou Onduline. Podlaha cementový poter, vráta plechové, okna drevené zdvojené. Vykurovanie nie je, rozvod vody nie je. Elektroinštalácia je svetelná. Životnosť stavby predpokladám 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 79 budovy pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné

KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy Oz - zrovnávacía rovina	
(17,88*6)*0,25	26,82
Vrchná stavba	
Ov=(17,88*6,0)*3,1	332,57
Zastrešenie	
Ot= 6,0*17,88*(0,6+1,2*0,5)	128,74
Obstavaný priestor stavby celkom	488,13

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,055 / 30,1260 = 68,21 \text{ €/m}^3$

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	17,88*6	107,28	Repr. 3,10		3,1

Priemerná zastavaná plocha: $(107,28) / 1 = 107,28 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(107,28 * 3,1) / (107,28) = 3,10 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 107,28) = 1,1437$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,1) = 0,9774$

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	13,00	1,00	13,00	16,60
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	38,31
3	Stropy	14,00	0,20	2,80	3,58
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	8,94
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,83
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,28

7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	5,11
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,83
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	3,00	1,00	3,00	3,83
13	Okná	3,00	0,50	1,50	1,92
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,83
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	7,66
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,28
18	Vnútorný vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		78,30	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 78,30 / 100 = 0,7830$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CV} = 2,851$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 68,21 \text{ €/m}^3 * 2,851 * 0,7830 * 1,1437 * 0,9774 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 151,8381 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Dielne č. súp. 353 na parcele 1248/33	2001	21	39	60	35,00	65,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$151,8381 \text{ €/m}^3 * 488,13 \text{ m}^3$	74 116,73
Technická hodnota	$65,00 \% \text{ z } 74 116,73 \text{ €}$	48 175,87

2.1.4 Plynová kotolňa č. súp. 353 na parcele 1248/51

Je to jednopodlažná murovaná stavba postavená v roku 2004 v átriu vedľa pôvodnej kotolne. Je založená na betónových základoch, nosná konštrukcie murovaná z pórobetónových tvaroviek, fasáda- hladké omietky, strecha plocha jednoplášťová s krytinou asfaltové pásy. Podlaha keramická dlažba, vráta plechové, elektroinštalácia je svetelná, motorická. V objekte sú tri plynové kotly. Životnosť stavby predpokladám 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 21 budovy kotolní a teplární
KS: 2302 Stavby energetických zariadení

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy Oz - zrovnávacía rovina (4,15*4,35+1,48*1,29*0,5)*0,3	5,70
Vrchná stavba Ov=(4,15*4,35+1,48*1,29*0,5)*3,4	64,62
Zastrešenie Ot=(4,15*4,35+1,48*1,29*0,5)*0,1	1,90
Obstavaný priestor stavby celkom	72,22

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,580 / 30,1260 = 85,64 \text{ €/m}^3$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$4,15*4,35+1,48*1,29*0,5$	19,01	Repr. 3,40		3,4

Priemerná zastavaná plocha: $(19,01) / 1 = 19,01 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(19,01 * 3,4) / (19,01) = 3,40 \text{ m}$
Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 19,01) = 2,1825$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,4) = 0,9176$

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	10,00	1,00	10,00	13,33
2	Zvislé konštrukcie	23,00	1,00	23,00	30,67
3	Stropy	12,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	8,00
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,67
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,33
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,00	1,00	5,00	6,67
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	4,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	4,00
12	Vráta	1,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	4,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	4,00
15	Vykurovanie	2,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	9,33
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,33
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,67
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,67

20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	1,00	1,00	1,33
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	8,00
	Spolu	100,00		75,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 75,00 / 100 = 0,7500$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CV} = 2,851$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 85,64 \text{ €/m}^3 * 2,851 * 0,7500 * 2,1825 * 0,9176 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 327,1388 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová kotolňa č. súp. 353 na parcele 1248/51	2001	21	39	60	35,00	65,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$327,1388 \text{ €/m}^3 * 72,22 \text{ m}^3$	23 625,96
Technická hodnota	$65,00 \% \text{ z } 23 625,96 \text{ €}$	15 356,87

2.1.5 Sklad č. súp. 353 na parcele 1248/63

Je to jednopodlažná murovaná stavba, postavená pri telocvični, slúži ako sklad. Je založená na betónových základoch, nosná konštrukcie murovaná z pórobetónových tvaroviek, fasáda- hladké omietky, strecha plochá s krytinou asfaltové pásy. Podlaha cementový poter, vráta plechové, okna drevené zdvojené. Vykurovanie nie je, rozvod vody nie je. Elektroinštalácia je svetelná. Životnosť stavby predpokladám 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 79 budovy pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné

KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy Oz - zrovnávacía rovina	
$4,40 * 6,0 * 0,25$	6,60
Vrchná stavba	
$O_v = 4,40 * 6,0 * 3,6$	95,04
Zastrešenie	
$O_t = 4,40 * 6,0 * 0,15$	3,96
Obstavaný priestor stavby celkom	105,60

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,055 / 30,1260 = 68,21 \text{ €/m}^3$

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	4*6	26,4	Repr. 3,6		3,6

Priemerná zastavaná plocha: $(26,4) / 1 = 26,40 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(26,4 * 3,6) / (26,4) = 3,60 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 26,4) = 1,8291$

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

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	13,00	1,00	13,00	16,88
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	38,95
3	Stropy	14,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	9,09
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,90
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,30
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	5,19
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,90
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	3,00	1,00	3,00	3,90
13	Okná	3,00	1,00	3,00	3,90
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,90
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	7,79
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,30
18	Vnútorný vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00
24	Výtahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		77,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 77,00 / 100 = 0,7700$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$

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

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$

$VH = 68,21 \text{ €/m}^3 * 2,851 * 0,7700 * 1,8291 *$

$$0,8833 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 215,8097 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad č. súp. 353 na parcele 1248/63	2008	14	46	60	23,33	76,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$215,8097 \text{ €/m}^3 * 105,60 \text{ m}^3$	22 789,50
Technická hodnota	$76,67 \% \text{ z } 22\,789,50 \text{ €}$	17 472,71

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Oplotenie areálu**

Oplotenie areálu učilišťa, sú obetónované ocelové stĺpiky, výplň pozinkované pletivo, výška je 1,6 m, sú ocelové vráta- 3 ks a vrátka - 5ks.

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 ocelových, betónových alebo drevených	5,15m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	8,24m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	3 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	5 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 5,15 m
 Pohľadová plocha výplne: $5,15 * 1,60 = 8,24 \text{ m}^2$
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,851$
 Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie areálu	1973	49	1	50	98,00	2,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(5,15\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 8,24\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 + 3\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 5\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,851 * 0,95$	4 132,86
Technická hodnota	$2,00 \% \text{ z } 4 132,86 \text{ €}$	82,66

2.2.2 Prípojka vody

Prípojka vody z verejného vodovodu, s meraním vo vodomernej šachte a s hlavným uzáverom.

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: $1320/30,1260 = 43,82 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $57+6+10 = 73 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,851$
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	1973	49	1	50	98,00	2,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$73 \text{ bm} * 43,82 \text{ €/bm} * 2,851 * 0,95$	8 663,95
Technická hodnota	$2,00 \% \text{ z } 8 663,95 \text{ €}$	173,28

2.2.3 Prípojka elektro

Zemná prípojka pre celý areál z trafa v areáli.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod:	7.1. NN prípojky
Položka:	7.1.n) káblková prípojka zemná Al 4*70 mm*mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	560/30,1260 = 18,59 €/bm
Počet káblov:	1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:	11,15 €/bm
Počet merných jednotiek:	45 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CV} = 2,851$
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 elektro	1973	49	11	60	81,67	18,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$45 \text{ bm} * (18,59 \text{ €/bm} + 0 * 11,15 \text{ €/bm}) * 2,851 * 0,95$	2 265,75
Technická hodnota	18,33 % z 2 265,75 €	415,31

2.2.4 Prípojka kanalizácie

Napojenie splaškovej kanalizácie z jednotlivých objektov v areáli verejnú kanalizáciu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod:	2.2. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie betónové
Položka:	2.2.b) Prípojka kanalizácie DN 300 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	2550/30,1260 = 84,64 €/bm
Počet merných jednotiek:	115 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CV} = 2,851$
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	1973	49	11	60	81,67	18,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$115 \text{ bm} * 84,64 \text{ €/bm} * 2,851 * 0,95$	26 362,97
Technická hodnota	18,33 % z 26 362,97 €	4 832,33

2.2.5 Prípojka kanalizácie II

Napojenie splaškovej kanalizácie DN 500 na verejnú kanalizáciu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.2. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie betónové
Položka: 2.2.d) Prípojka kanalizácie DN 500 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3570/30,1260 = 118,50 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 60 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,851$
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 II	1973	49	11	60	81,67	18,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$60 \text{ bm} * 118,5 \text{ €/bm} * 2,851 * 0,95$	19 257,08
Technická hodnota	$18,33 \% \text{ z } 19 257,08 \text{ €}$	3 529,82

2.2.6 Spevnené plochy asfaltové

Spevnené asfaltové plochy, parkoviská v areáli.

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: 8.7. Dialnice, cesty, komunikácie
Položka: 8.7.h-1) Komunikácie pozemné ostatné - vrchná stavba
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $300/30,1260 = 9,96 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: 1400 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,851$
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 asfaltové	1973	49	11	60	81,67	18,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1400 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 9,96 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,851 * 0,95$	37 766,63
Technická hodnota	$18,33 \% \text{ z } 37 766,63 \text{ €}$	6 922,62

2.2.7 Spevnené plochy II

Spevnené betónové z betónových cestných panelov- k dielňam, skladom.

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: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.h) Cestné panely hrúbky 150 mm - vrátane podklad. vrstiev
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $630/30,1260 = 20,91 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $8*37,5+4*90 = 660 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,851$
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 II	1973	49	11	60	81,67	18,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$660 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 20,91 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,851 * 0,95$	37 378,24
Technická hodnota	$18,33 \% \text{ z } 37 378,24 \text{ €}$	6 851,43

2.2.8 Vonkajšie oceľové schody

Únikové požiarne schody oceľové v zadnej časti vedľa telocvične.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm stupňa}$
Počet merných jednotiek: $26*1,30 = 33,8 \text{ bm stupňa}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 2,851$
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 [%]
Vonkajšie ocelové schody	1997	25	15	40	62,50	37,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$33,8 \text{ bm stupňa} * 7,14 \text{ €/bm stupňa} * 2,851 * 0,95$	653,64
Technická hodnota	$37,50 \% \text{ z } 653,64 \text{ €}$	245,12

2.3 ZLÚČENÉ STAVBY

2.3.1 Budova SOU č. súp. 43 na parcele 1248/5

Je to šesťpodlažný objekt zo železobetónovým skeletom, obsahuje dvojpodlažnú školskú časť s nadstavbou podkrovia, telocvičňu postavenú z ocelevej konštrukcie BAUMSS postavenej na železobetónovej konštrukcii kotolne. Objekt bol postavený v roku 1973, kotolňa v roku 2004.

Stavba sa člení na viacero častí podľa typu konštrukcií a spôsobu využívania, preto ohodnocujem každú samostatne.

Objekt je napojený na vodu z areálového rozvodu, z verejnej siete, je napojenie na el. prípojka s meraním, splašky sú odvedené do verejnej kanalizácie, vykurovanie je ústredné, z plynovej kotolne v objekte. Životnosť stavby predpokladám 100 rokov.

2.3.1.1 Budova SOU č. súp. 43 na parcela 1248/5 - kotolňa

Kotolňa sa nachádza pod telocvičňou, je to prevažne jednopodlažná stavba, v časti je dvojpodlažná. Je to nefunkčná kotolňa na pevné palivo, sklady, miestnosť pre kuriča a šatňa.

Objekt je postavený na základový pätkách, nosná konštrukcia je železobetónový skelet Priemstav. Obvodová konštrukcia je murovaná z pórobetónu, okna drevené zdvojené, vnútorné omietky hladké vápenné, vonkajšie brizolit. Podlaha cementový poter. Elektroinštalácia svetelná, motorická. Objekt je čiastočne narušený stekajúcou vodou zo strechy telocvične.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 21 budovy kotolní a teplární
KS: 2302 Stavby energetických zariadení

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy Oz - zrovnávacía rovina	
$0,574 * ((15,77*6+24,57*18,57+15,45*6) * 0,35)$	129,30

Vrchná stavba I, NP	
Ov=(15,77*6+15,45*6)*3,45+24,57*18,57*5,80	3 292,59
Zastrešenie Ot=0,574*((15,77*6+15,45*6)*0,55+24,57*18,57*(1,05+1,50)/2)	393,05
Obstavaný priestor stavby celkom	3 814,94

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,580 / 30,1260 = 85,64 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,032 \text{ (kovová)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	24,45*18,45+2,90*15,45 +3,45*5,95+6*15,45	609,14	Repr. 3,3		3,3
Podzemné	2	6,45*18,3+5,95*3,45	138,56	Repr. 3,15		3,15

Priemerná zastavaná plocha:

$$(609,14 + 138,56) / 2 = 373,85 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží: $(609,14 * 3,3 + 138,56 * 3,15) / (609,14 + 138,56) = 3,27 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 373,85) = 0,9842$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,27) = 0,9422$

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	10,00	1,00	10,00	11,83
2	Zvislé konštrukcie	23,00	1,00	23,00	27,23
3	Stropy	12,00	0,50	6,00	7,10
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	7,10
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,37
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,18
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,00	1,00	5,00	5,92
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,55
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,55
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,55
12	Vráta	1,00	1,00	1,00	1,18
13	Okná	4,00	1,00	4,00	4,73
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,55
15	Vykurovanie	2,00	1,00	2,00	2,37
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	8,28
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,18
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,37
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,37
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,50	0,50	0,59
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,20	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		84,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:	$k_V = 84,50 / 100 = 0,8450$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CV} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$
Východisková hodnota na MJ:	$VH = RU * k_{CV} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$
	$VH = 85,64 \text{ €/m}^3 * 2,851 * 0,8450 * 0,9842 * 0,9422 * 1,032 * 0,95$
	$VH = 187,5687 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Budova SOU č. súp. 43 na parcela 1248/5 - kotolňa	2004	18	52	70	25,71	74,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$187,5687 \text{ €/m}^3 * 3814,94 \text{ m}^3$	715 563,34
Technická hodnota	$74,29 \% \text{ z } 715 563,34 \text{ €}$	531 592,01

2.3.1.2 Budova SOU č. súp. 43 na parcela 1248/5 -Telocvičňa

Je to telocvičňa, šatne, WC, umývarky, posilňovňa, sklady. Je prepojená s internátom a školskou časťou.

Objekt je postavený na betónových základových pásoch, sú oceľové stĺpy a oceľové priehradové väzníky. Je to hala postavená systémom BAUMS, priestor telocvične má po stranách jednopodlažné časti s plochou strechou. Obvodová konštrukcia je murovaná z pórobetónu, okna drevené zdvojené, vnútorné omietky hladké vápenné, vonkajšie brizolit. Podlaha telocvične je drevená palubovka, ostatné miestnosti keramická dlažba. Elektroinštalácia svetelná, rozvody studenej a teplej vody pozinkovaným potrubím, vykurovanie závesnými teplovzdušnými súpravami. Objekt je značne narušený - zatečené a poškodené je murivo najmä pri strešných zvodoch. Strecha je nefunkčná a stekajúca voda narušila omietky aj murivo.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 802 21 haly telocviční
KS: 1265 Budovy na šport

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy Oz - zrovnávacía rovina	
$0,574 * ((15,77*6+24,57*18,57+15,45*6) * 0,35)$	129,30
Vrchná stavba I, NP	
$Ov = (15,77*6+15,45*6) * 3,45+24,57*18,57*5,80$	3 292,59
Zastrešenie	
$Ot = 0,574 * ((15,77*6+15,45*6) * 0,55+24,57*18,57 * (1,05+1,50) / 2)$	393,05
Obstavaný priestor stavby celkom	3 814,94

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,948 \text{ (kovová)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	11	15,77*6+15,45*6	187,32	Repr.	3,45	3,45
Nadzemné	12	24,57*18,57	456,26	Repr.	5,80	5,8

Priemerná zastavaná plocha: $(187,32 + 456,26) / 2 = 321,79 \text{ m}^2$ **Priemerná výška podlaží:** $(187,32 * 3,45 + 456,26 * 5,8) / (187,32 + 456,26) = 5,12 \text{ m}$ **Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:** $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 321,79) = 0,9946$ **Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:** $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 5,12) = 1,1031$ **Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	8,33	0	0,00	9,46
2	Zvislé konštrukcie	23,00	1,00	23,00	23,95	15	3,59	23,12
3	Stropy	7,00	1,00	7,00	7,29	0	0,00	8,28
4	Zastrešenie bez krytiny	8,00	1,00	8,00	8,33	40	3,33	5,68
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,13	70	2,19	1,07
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,04	0	0,00	1,18
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	6,25	10	0,63	6,39
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,13	50	1,57	1,78
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,08	0	0,00	2,36
10	Schody	1,00	1,00	1,00	1,04	0	0,00	1,18
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,13	0	0,00	3,55
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,21	0	0,00	5,92
14	Povrchy podláh	4,00	1,00	4,00	4,17	15	0,63	4,02
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,17	0	0,00	4,73
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,25	0	0,00	7,10
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,04	0	0,00	1,18
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,08	0	0,00	2,36
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,08	0	0,00	2,36
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,13	0	0,00	3,55
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	1,00	4,00	4,17	0	0,00	4,73
	Spolu	100,00		96,00	100,00		11,94	100,00

Poškodenosť stavby:	11,94 %
Koeficient vplyvu vybavenosti:	$k_V = 96,00 / 100 = 0,9600$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CV} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$
Východisková hodnota na MJ:	$VH = RU * k_{CV} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$
	$VH = 50,02 \text{ €/m}^3 * 2,851 * 0,9600 * 0,9946 * 1,1031 * 0,948 * 0,95$
	$VH = 135,2718 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Budova SOU č. súp. 43 na parcela 1248/5 - Telocvičňa	1973	49	11	60	81,67	18,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$135,2718 \text{ €/m}^3 * 3814,94 \text{ m}^3$	516 053,80
Poškodenosť	-11,94 % z 516 053,80	-61 616,82
Východisková hodnota poškodenej stavby		454 436,98
Technická hodnota	18,33 % z 454 436,98 €	83 298,30

2.3.1.3 Budova SOU č. súp. 43 na parcela 1248/5 - škola

Objekt školy má dve nadzemné podlažia, v roku 1997 bolo pristavané tretie podlažie - podkrovie. Je tu vstupná hala, chodby, učebne, hygienické vybavenie - WC, umývarky, na treťom podlaží - podkroví -dobudované v roku 1997 je veľká miestnosť, dielňa, sklady, WC.

Objekt je postavený na základový pätkách, nosná konštrukcia je železobetónový skelet Priemstav, tretie podlažie je nadstavené z kovových profilov. Obvodová konštrukcia je murovaná z pórobetónu, podkrovie má sendvičový plášť. Strešná konštrukcia manzardová s krytinou asfaltový šindel. Okna sú drevené zdvojené, v podkroví strešné, dvere hladké, vnútorné omietky hladké vápenné, vonkajšie brizolit. Podlaha cementový poter a PVC, ostatné miestnosti keramická dlažba. Vykurovanie ústredné ocelové radiátory, v podkroví panelové. Časť radiátorov v objekte je demontovaná. Elektroinštalácia svetelná, rozvod teplej aj studenej vody. Údržba je zanedbaná. Strešná konštrukcia je v havarijnom stave - do objektu silne zateká, v strednej časti je strecha úplne deravá a do objektu tečie, narušajú sa omietky, podlahy. V objekte chýbajú v umývarkach batérie, umývadla. Životnosť predpokladám preto 70 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Pôvodná stavba z roku 1973	
Základy Oz - zrovnávacía rovina	

(44*11,08-5,7*0,25+12,32*13,8)*0,32	209,96
Ov=(44,0*11,08-5,70*0,25+12,32*13,80)*2*3,30	4 330,33
Vstupná hala 7,20*10,83*0,45	35,09
Vstup 7,12*2,30*3,30	54,04
Spolu	4 629,42
Prístavba z roku 1997	
Podkrovie	
(44*11,08-5,70*0,25+12,32*13,80)*3,25	2 132,36
Zastrešenie	
(44,0*11,08-5,70*0,25+12,32*13,80)*1,2*0,5	393,67
Spolu	2 526,03
Obstavaný priestor stavby celkom	7 155,45

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,158 \text{ (monolitická betónová tyčová)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	44*11,08-5,70*0,25+12,32*13,80	656,11	Repr.	3,3	3,3
Nadzemné	2	44*11,08-5,70*0,25+12,32*13,80	656,11	Repr.	3,3	3,3
Podkrovné	3	44*11,08-5,70*0,25+12,32*13,80	656,11	Repr.	3,25	3,25

Priemerná zastavaná plocha:

$$(656,11 + 656,11 + 656,11) / 3 = 656,11 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží: $(656,11 * 3,3 + 656,11 * 3,3 + 656,11 * 3,25) / (656,11 + 656,11 + 656,11) = 3,28 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 656,11) = 0,9566$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,28) = 0,9402$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	7,95	0	0,00	8,34
2	Zvislé konštrukcie	19,00	1,00	19,00	21,60	0	0,00	22,63
3	Stropy	11,00	1,00	11,00	12,50	0	0,00	13,11
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,82	10	0,68	6,44
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,27	90	2,04	0,24
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,14	0	0,00	1,20
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,95	10	0,80	7,50
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,41	0	0,00	3,58

9	Vnútorne keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,27	0	0,00	2,38
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,41	0	0,00	3,58
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,41	0	0,00	3,58
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,68	0	0,00	5,96
14	Povrchy podláh	2,00	1,00	2,00	2,27	0	0,00	2,38
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,55	15	0,68	4,06
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,68	0	0,00	5,96
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,14	0	0,00	1,20
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,27	20	0,45	1,90
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,27	0	0,00	2,38
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,41	0	0,00	3,58
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
	Spolu	100,00		88,00	100,00		4,65	100,00

Poškodenosť stavby:

4,65 %

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$k_V = 88,00 / 100 = 0,8800$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 2,851$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Východisková hodnota na MJ:

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

$VH = 78,84 \text{ €/m}^3 * 2,851 * 0,8800 * 0,9566 * 0,9402 * 1,158 * 0,95$

$VH = 195,7083 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Budova SOU č. súp. 43 na parcela 1248/5 - škola	1973	49	21	70	70,00	30,00
Prístavba	1997	25	21	46	54,35	45,65

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1973		
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$195,7083 \text{ €/m}^3 * 4629,42 \text{ m}^3$	906 015,92
Poškodenosť	-4,65 % z 906 015,92	-42 129,74
Východisková hodnota poškodenej stavby		863 886,18
Technická hodnota	30,00 % z 863 886,18 €	259 165,85

Prístavba z roku 1997		
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	195,7083 €/m ³ * 2526,03 m ³	494 365,04
Poškodenosť	-4,65 % z 494 365,04	-22 987,98
Východisková hodnota poškodenej stavby		471 377,06
Technická hodnota	45,65 % z 471 377,06 €	215 183,63

Vyhodnotenie:

Názov	Východisková hodnota [€]	Východisková hodnota poškodenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1973	906 015,92	863 886,18	259 165,85
Prístavba z roku 1997	494 365,04	471 377,06	215 183,63
Spolu	1 400 380,96	1 335 263,24	474 349,48

2.3.1.4 Budova SOU č. súp. 43 na parcela 1248/5 - internát

Internát má šesť nadzemných podlaží, plochu strechu s krytinou asfaltové natavené pásy. Na prízemí sú šatne, kancelárie a sklady. Na druhom podlaží je jedáleň, kancelárie a izby. Na ďalších podlažiach sú izby a sprchy, WC. Každé dve izby majú spoločné WC a umývadlo. V objekte je železobetónové schodište a výtah.

Objekt je postavený na základových betónových pásoch, nosná konštrukcia sú železobetónové panely. Obvodová konštrukcia je z prefabrikovaných panelov. Strešná konštrukcia plocha dvojplášťová strecha, asfaltová natavené pásy. Okna sú drevené zdvojené, v dolnej časti aj oceľové mreže dvere hladké, vnútorné omietky hladké vápenné, vonkajšie nástrek Dikoplast. Podlaha cementový poter a PVC, ostatné miestnosti keramická dlažba. Vykurovanie ústredné oceľové radiátory. Elektroinštalácia svetelná, rozvod teplej aj studenej vody, sú WC kombi, sprchy, keramické obklady.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 72 budovy ubytovní zamestnancov, študentov, žiakov, bez kuchyne

KS: 1130 Ostatné budovy na bývanie

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Pôvodná stavba z roku 1973	
Základy Oz - zrovnávací rovina	
$(44 \cdot 11,08 - 5,7 \cdot 0,25 + 12,32 \cdot 13,8) \cdot 0,32$	209,96
$Ov = (44,0 \cdot 11,08 - 5,70 \cdot 0,25 + 12,32 \cdot 13,80) \cdot 2 \cdot 3,30$	4 330,33
Vstupná hala $7,20 \cdot 10,83 \cdot 0,45$	35,09
Vstup $7,12 \cdot 2,30 \cdot 3,30$	54,04
Spolu	4 629,42
Prístavba z roku 1997	
Podkrovie	
$(44 \cdot 11,08 - 5,70 \cdot 0,25 + 12,32 \cdot 13,80) \cdot 3,25$	2 132,36
Zastrešenie	
$(44,0 \cdot 11,08 - 5,70 \cdot 0,25 + 12,32 \cdot 13,80) \cdot 1,2 \cdot 0,5$	393,67
Spolu	2 526,03
Obstavaný priestor stavby celkom	7 155,45

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

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]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$36,65 \cdot 12,54 + 0,2 \cdot 1,8 + 0,62 \cdot 4,4 + 0,2,55 \cdot 0,9 + 3,30 \cdot 11,73$	503,68	Repr.	2,8	2,8
Nadzemné	2	$36,65 \cdot 12,54 + 0,2 \cdot 1,8 + 0,62 \cdot 4,4 + 0,2,55 \cdot 0,9 + 3,30 \cdot 11,73$	503,68	Repr.	2,8	2,8
Nadzemné	3	$36,65 \cdot 12,54 + 0,2 \cdot 1,8 + 0,62 \cdot 4,4 + 0,2,55 \cdot 0,9 + 3,30 \cdot 6,93$	487,84	Repr.	2,8	2,8
Nadzemné	4	$36,65 \cdot 12,54 + 0,2 \cdot 1,8 + 0,62 \cdot 4,4 + 0,2,55 \cdot 0,9 + 3,30 \cdot 6,93$	487,84	Repr.	2,8	2,8
Nadzemné	5	$36,65 \cdot 12,54 + 0,2 \cdot 1,8 + 0,62 \cdot 4,4 + 0,2,55 \cdot 0,9 + 3,30 \cdot 6,93$	487,84	Repr.	2,8	2,8
Nadzemné	6	$36,65 \cdot 12,54 + 0,2 \cdot 1,8 + 0,62 \cdot 4,4 + 0,2,55 \cdot 0,9 + 3,30 \cdot 6,93$	487,84	Repr.	2,8	2,8
Nadstavba	7	$3,13 \cdot 5,86 + 2,55 \cdot 2$	23,44	Repr.	2,8	2,8

Priemerná zastavaná plocha: $(503,68 + 503,68 + 487,84 + 487,84 + 487,84 + 487,84 + 23,44) / 7 = 426,02 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(503,68 \cdot 2,8 + 503,68 \cdot 2,8 + 487,84 \cdot 2,8 + 487,84 \cdot 2,8 + 487,84 \cdot 2,8 + 487,84 \cdot 2,8 + 23,44 \cdot 2,8) / (503,68 + 503,68 + 487,84 + 487,84 + 487,84 + 487,84 + 23,44) = 2,80 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 426,02) = 0,9763$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,8) = 1,0500$

Výpočet a určenie 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	6,00	1,00	6,00	6,79
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	17,00
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,05
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,79
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,39
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,13
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,92
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,39
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	0,80	2,40	2,71
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,39
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	4,52
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	6,79
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,39
15	Vykurovanie	5,00	0,80	4,00	4,52
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,79
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,13
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,39
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,39
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	0,80	3,20	3,62
24	Výtahy	1,00	0,80	0,80	0,90
25	Ostatné	4,00	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		88,40	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 88,40 / 100 = 0,8840$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CV} = 2,851$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 93,74 \text{ €/m}^3 * 2,851 * 0,8840 * 0,9763 * 1,0500 * 1,037 * 0,95$$

$$VH = 238,5884 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Budova SOU č. súp. 43 na parcela 1248/5 - internát	1973	49	31	80	61,25	38,75
Prístavba	1997	25	31	56	44,64	55,36

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1973		
Východisková hodnota	$238,5884 \text{ €/m}^3 * 4629,42 \text{ m}^3$	1 104 525,91
Technická hodnota	$38,75 \% \text{ z } 1\,104\,525,91 \text{ €}$	428 003,79
Prístavba z roku 1997		
Východisková hodnota	$238,5884 \text{ €/m}^3 * 2526,03 \text{ m}^3$	602 681,46
Technická hodnota	$55,36 \% \text{ z } 602\,681,46 \text{ €}$	333 644,46

Vyhodnotenie:

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1973	1 104 525,91	428 003,79
Prístavba z roku 1997	602 681,46	333 644,46
Spolu	1 707 207,37	761 648,25

2.3.1.5 Vyhodnotenie - Budova SOU č. súp. 43 na parcele 1248/5

Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	Budova SOU č. súp. 43 na parcela 1248/5 - kotolňa	715 563,34	531 592,01
2.	Budova SOU č. súp. 43 na parcela 1248/5 - Telocvičňa	454 436,98	83 298,30
3.	Budova SOU č. súp. 43 na parcela 1248/5 - škola	1 335 263,24	474 349,48
4.	Budova SOU č. súp. 43 na	1 707 207,37	761 648,25

	parcela 1248/5 - internát		
	Spolu	4 212 470,93	1 850 888,04

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Sklad č. súp. 353 na parcele 1248/32	951 754,27	679 838,08
Sklad č. súp. 353 na parcele 1248/31	191 987,15	134 391,01
Dielne č. súp. 353 na parcele 1248/33	74 116,73	48 175,87
Plynová kotolňa č. súp. 353 na parcele 1248/51	23 625,96	15 356,87
Sklad č. súp. 353 na parcele 1248/63	22 789,50	17 472,71
Oplotenie areálu	4 132,86	82,66
Prípojka vody	8 663,95	173,28
Prípojka elektro	2 265,75	415,31
Prípojka kanalizácie	26 362,97	4 832,33
Prípojka kanalizácie II	19 257,08	3 529,82
Spevnené plochy asfaltové	37 766,63	6 922,62
Spevnené plochy II	37 378,24	6 851,43
Vonkajšie ocelové schody	653,64	245,12
Budova SOU č. súp. 43 na parcele 1248/5	4 212 470,93	1 850 888,04
Celkom:	5 613 225,66	2 769 175,15

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosť - samostatný areál bývalého SOU sa nachádza východnej od centrálnej časti Kolónie, vedľa obytných domov, penziónu. Dostupné pešo - do 100 m je centrum obce, v časti Kolónia je nákupné stredisko COOP Jednota, zastávka autobusov, reštaurácia, priemyselná časť. Dopravné spojenie prímestskou autobusovou dopravou. Obec je vybavená základnou občianskou vybavenosťou - obchodmi, službami, reštauráciami, základnou školou.

Prístup do uzavretého areálu je z miestnej komunikácie. Napojenie je na uličný vodovod, odpady sú zvedené do uličnej siete, vykurovanie je z plynovej kotolne v objekte.

Obec má do 2 000 obyvateľov, vzdialenosť od centra pôvodnej časti obce je cca 1000 m. Dostupná je zástavka prímestskej hromadnej dopravy. Pozemok je s minimálnym spádom na západ.

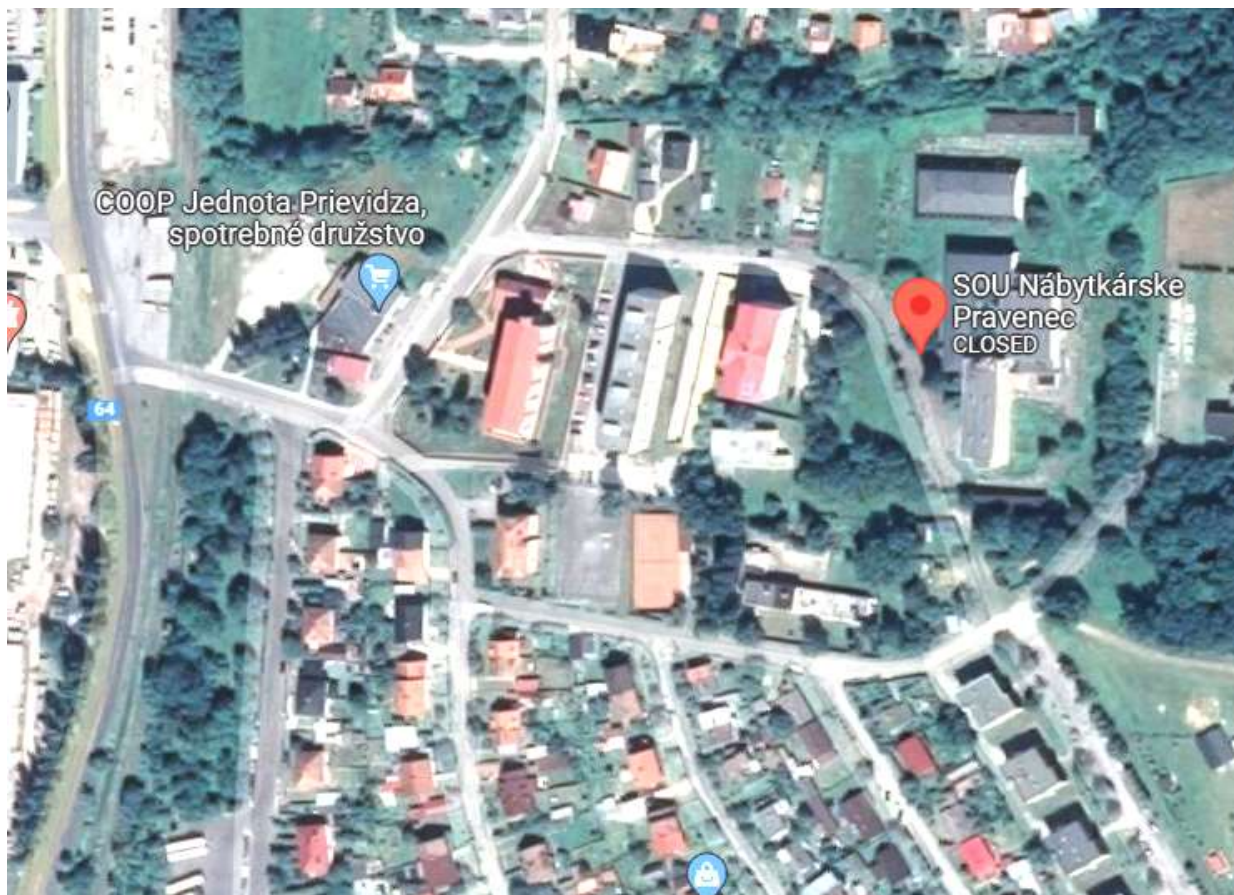
b) Analýza využitia nehnuteľností:

Objekt sa využíval ako odborné učilište s internátom, telocvičňou, učebňami a dielňami. Dlhodobou je už nevyužívané, údržba je zanedbaná, na niektorých objektoch je nefunkčná strešná konštrukcia, do objektov zateká a hrozí narušenie a rýchla degradácia objektov. Objekty je možné súčasne s odstránením popísaných závad prestavať aj na iný účel ako bol pôvodný, napr. na obytné budovy.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na posudzovaných objektoch boli zistené riziká, ktoré vplývajú na využívanie nehnuteľností - nefunkčné strešné konštrukcie na viacerých objektoch a riziko možného poškodenia objektov. Porušenia základov, nosných alebo iných častí z

dôvodu sadania, alebo iné statické deformácie ale neboli zistené. Na nehnuteľnosť nie je zapísaná tarcha.



3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb" vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na - veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých materiálov, kvalitu prevedenie, dopyt po obdobných nehnuteľnostiach v danej lokalite - je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,35

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 _{PD1}	Váha v ₁	Výsledok k _{PD1} *v ₁
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,193	13	2,51

	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,350	30	10,50
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti	V.	0,035	8	0,28
	nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	II.	0,700	7	4,90
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,350	6	2,10
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	0,700	10	7,00
	priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,700	9	6,30
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	1,050	6	6,30
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,350	5	1,75
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	II.	0,700	6	4,20
	južný svah o sklone 5% - 25%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	0,700	7	4,90
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,193	7	1,35
	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	IV.	0,193	10	1,93
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,193	8	1,54
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,700	9	6,30
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,350	8	2,80
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,193	7	1,35
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,035	4	0,14
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	IV.	0,193	20	3,86
	problematická nehnuteľnosť				
Spolu				180	70,02

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 70,02 / 180$	0,389
Všeobecná hodnota	$V\check{S}H_S = TH * k_{PD} = 2\,769\,175,15 \text{ €}$ $* 0,389$	1 077 209,13 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

Sú to pozemky na okrajovej časti obce, v časti Kolónia. Objekty sú v uzavretom oplotenom areáli. Pozemky sú na miernom svahu so spádom na západ, areál je dobre prístupný pre automobilovú aj kamionovú dopravu asfaltovými komunikáciami. Objekt je napojený na verejný vodovod, je pripojenie na el. sieť cez trafo v objekte, je napojený na verejnú kanalizáciu. V okolí sú bytové domy, zo západu je cintorín.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
952/7	trvalý tráv. porast	653,00	1/1	653,00
1248/5	zastavané plochy a nádvoría	2442,00	1/1	2442,00
1248/9	zastavané plochy a nádvoría	3203,00	1/1	3203,00
1248/10	ostatná plocha	3057,00	1/1	3057,00
1248/15	zastavané plochy a nádvoría	1907,00	1/1	1907,00
1248/16	ostatná plocha	2455,00	1/1	2455,00
1248/17	zastavané plochy a nádvoría	906,00	1/1	906,00
1248/31	zastavané plochy a nádvoría	291,00	1/1	291,00
1248/32	zastavané plochy a nádvoría	733,00	1/1	733,00
1248/33	zastavané plochy a nádvoría	108,00	1/1	108,00
1248/34	zastavané plochy a nádvoría	44,00	1/1	44,00
1248/35	zastavané plochy a nádvoría	61,00	1/1	61,00
1248/38	ostatná plocha	341,00	1/1	341,00
1248/39	ostatná plocha	249,00	1/1	249,00
1248/51	zastavané plochy a nádvoría	20,00	1/1	20,00
1248/63	zastavané plochy a nádvoría	64,00	1/1	64,00
1250/6	trvalý tráv. porast	551,00	1/1	551,00
Spolu výmera				17 085,00

Obec:

Pravenec

Východisková hodnota:

 $V_{HMJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov,	0,85
k_V koeficient intenzity využitia	5. nebytové stavby pre školstvo, šport so štandardným vybavením	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	0,90

	mesta do 15 min. pri bežnej premávke,	
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,15
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,85 * 1,00 * 0,90 * 1,15 * 1,40 * 3,00 * 1,00$	3,6950
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 3,6950$	12,27 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 952/7	$653,00 \text{ m}^2 * 12,27 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8 012,31
parcels č. 1248/5	$2 442,00 \text{ m}^2 * 12,27 \text{ €/m}^2 * 1/1$	29 963,34
parcels č. 1248/9	$3 203,00 \text{ m}^2 * 12,27 \text{ €/m}^2 * 1/1$	39 300,81
parcels č. 1248/10	$3 057,00 \text{ m}^2 * 12,27 \text{ €/m}^2 * 1/1$	37 509,39
parcels č. 1248/15	$1 907,00 \text{ m}^2 * 12,27 \text{ €/m}^2 * 1/1$	23 398,89
parcels č. 1248/16	$2 455,00 \text{ m}^2 * 12,27 \text{ €/m}^2 * 1/1$	30 122,85
parcels č. 1248/17	$906,00 \text{ m}^2 * 12,27 \text{ €/m}^2 * 1/1$	11 116,62
parcels č. 1248/31	$291,00 \text{ m}^2 * 12,27 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 570,57
parcels č. 1248/32	$733,00 \text{ m}^2 * 12,27 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8 993,91
parcels č. 1248/33	$108,00 \text{ m}^2 * 12,27 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 325,16
parcels č. 1248/34	$44,00 \text{ m}^2 * 12,27 \text{ €/m}^2 * 1/1$	539,88
parcels č. 1248/35	$61,00 \text{ m}^2 * 12,27 \text{ €/m}^2 * 1/1$	748,47
parcels č. 1248/38	$341,00 \text{ m}^2 * 12,27 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 184,07
parcels č. 1248/39	$249,00 \text{ m}^2 * 12,27 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 055,23
parcels č. 1248/51	$20,00 \text{ m}^2 * 12,27 \text{ €/m}^2 * 1/1$	245,40
parcels č. 1248/63	$64,00 \text{ m}^2 * 12,27 \text{ €/m}^2 * 1/1$	785,28
parcels č. 1250/6	$551,00 \text{ m}^2 * 12,27 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 760,77
Spolu		209 632,95

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnuteľnosť: Objekty SOU k.ú. Pravenec

Vlastník: TRENČIANSKY SAMOSPRÁVNÝ KRAJ, K dolnej stanici 7282/20A, Trenčín

Výpis z KN: LV 614 z 4.4.2022

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Administratívna budova č. súp. 1572 na parcela 4576	801 61	1 273,68	190,10	2
Budova SOU č. súp. 43 na parcele 1248/5		21 940,78	1 616,05	7
Sklad č. súp. 353 na parcele 1248/32	801 36	6 656,75	712,91	2
Sklad č. súp. 353 na parcele 1248/31	812 79	1 459,48	289,56	1
Dielne č. súp. 353 na parcele 1248/33	812 79	488,13	107,28	1
Plynová kotolňa č. súp. 353 na parcele 1248/51	812 21	72,22	19,01	1
Sklad č. súp. 353 na parcele 1248/63	812 79	105,60	26,40	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Trvale trávny porast	952/7	653,00
Zastavaná plocha a nádvorie	1248/5	2 442,00
Zastavaná plocha a nádvorie	1248/9	3 203,00
Ostatná plocha	1248/10	3 057,00
Zastavaná plocha a nádvorie	1248/15	1 907,00
Ostatná plocha	1248/16	2 455,00
Zastavaná plocha a nádvorie	1248/17	906,00
Zastavaná plocha a nádvorie	1248/31	291,00
Zastavaná plocha a nádvorie	1248/32	733,00
Zastavaná plocha a nádvorie	1248/33	108,00
Zastavaná plocha a nádvorie	1248/34	44,00
Zastavaná plocha a nádvorie	1248/35	61,00
Ostatná plocha	1248/38	341,00
Ostatná plocha	1248/39	249,00
Zastavaná plocha a nádvorie	1248/51	20,00
Zastavaná plocha a nádvorie	1248/63	64,00
Trvale trávny porast	1250/6	551,00

OTÁZKY A ODPOVEDE

Všeobecná hodnota nehnuteľností bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. - ako vhodná metóda bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

Použitie kombinovanej metódy, vzhľadom na to, že objekty boli určené na výučbu a bez prispôsobenia a úprav na iný účel nie je možné objekty prenajímať. A okrem toho sú narušené strešné aj ďalšie konštrukcie, do objektov zateká a bude potrebné najprv odstrániť tieto zásadné vady, zhotoviť nové strešné konštrukcie.

Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku preukázateľných porovnateľných podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľností.

Všeobecná hodnota pre objekty SOU v k.ú. Pravenec bola stanovená na **1 290 000** Euro.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Sklad č. súp. 353 na parcele 1248/32	264 457,01
Sklad č. súp. 353 na parcele 1248/31	52 278,10
Dielne č. súp. 353 na parcele 1248/33	18 740,41
Plynová kotolňa č. súp. 353 na parcele 1248/51	5 973,82
Sklad č. súp. 353 na parcele 1248/63	6 796,88
Oplotenie areálu	32,15
Prípojka vody	67,41
Prípojka elektro	161,56
Prípojka kanalizácie	1 879,78
Prípojka kanalizácie II	1 373,10
Spevnené plochy asfaltové	2 692,90
Spevnené plochy II	2 665,21
Vonkajšie ocelové schody	95,35
Budova SOU č. súp. 43 na parcele 1248/5	719 995,45
Pozemky	
Parcela č. 952/7 (653 m ²)	8 012,31
Parcela č. 1248/5 (2 442 m ²)	29 963,34
Parcela č. 1248/9 (3 203 m ²)	39 300,81
Parcela č. 1248/10 (3 057 m ²)	37 509,39
Parcela č. 1248/15 (1 907 m ²)	23 398,89
Parcela č. 1248/16 (2 455 m ²)	30 122,85
Parcela č. 1248/17 (906 m ²)	11 116,62
Parcela č. 1248/31 (291 m ²)	3 570,57
Parcela č. 1248/32 (733 m ²)	8 993,91
Parcela č. 1248/33 (108 m ²)	1 325,16
Parcela č. 1248/34 (44 m ²)	539,88
Parcela č. 1248/35 (61 m ²)	748,47
Parcela č. 1248/38 (341 m ²)	4 184,07
Parcela č. 1248/39 (249 m ²)	3 055,23
Parcela č. 1248/51 (20 m ²)	245,40
Parcela č. 1248/63 (64 m ²)	785,28
Parcela č. 1250/6 (551 m ²)	6 760,77
Všeobecná hodnota celkom	1 286 842,08
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 290 000,00

Slovom: Jedenmilióndvestodevätdešiatistíc Eur

MIMORIADNE RIZIKÁ

Neboli zistené ďalšie riziká, ktoré by mali vplyv na cenu nehnuteľnosti okrem vyššie popísaných a zohľadnených. Územný plán neuvažuje so zmenou funkčného využitia predmetného územia. Na nehnuteľnosť sa neviaže ťarcha.

V Diviackej Novej Vsi dňa 06.04.2022

Ing. Hamáček Miroslav
znalec

IV. PRÍLOHY

- Objednávka z 8.2.2022
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 614 k.ú. Pravenec z 4.4.2022
- Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Pravenec zo 4.4.2022
- Rozhodnutie - povolenie užívať budovu zn. Výst 914/1973 z 7.9.1973
- Kolaudačné rozhodnutie - nadstavba OZP 96/97/SO z 7.10.1997
- Kolaudačné rozhodnutie - plynová kotolňa - SOcÚ 507/2004/SP z 15.12.2004
- Kolaudačné rozhodnutie - prestavba skladu na dielne 33/2005/SP z 5.5.2005
- Pôdorysy, rezy
- Fotodokumentácia