

Znalec:

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

tel. . 0904 525 648, 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 28/2022



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 - Budova - škola súp.č. 1157 na parc.č. 3961/6 , Iná budova - dielne súp. č. 1367 na parcele č. 3961/7 zapísané na LV č.2769 v k.ú. Handlová, obec Handlová, okres Prievidza.

Pozemky - parc. č. KN-C 3961/1, 3961/5, 3961/6, 3961/7, 3962, 3963, 3964, 3965/2 zapísané na LV č. 2769 v k.ú. Handlová, obec Handlová, okres Prievidza, posudok vyhotovený za účelom prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam.

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

Číslo spisu (objednávky): 2200006 zo dňa 10.1.2022

Počet strán: -33- z toho príloh -12-

Počet odovzdaných vyhotovení: 2+1 archivovaný u znalca

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca : Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti :

Stavby - Budova - škola súp.č. 1157 na parc.č. 3961/6 , Iná budova - dielne súp. č. 1367 na parcele č. 3961/7 zapísané na LV č.2769 v k.ú. Handlová, obec Handlová, okres Prievidza.

Pozemky - parc. č. KN-C 3961/1, 3961/5, 3961/6, 3961/7, 3962, 3963, 3964, 3965/2 zapísané na LV č. 2769 v k.ú. Handlová, obec Handlová, okres Prievidza, posudok vyhotovený za účelom prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam.

2. Účel znaleckého posudku: prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam

3. Dátum vyžiadania posudku: 10.01.2022

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu):
14.02.2022

5. Dátum ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 14.02.2022

6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

6.1 Dodané objednávateľom :

Číslo spisu (objednávky): 2200006 zo dňa 10.1.2022

Technická dokumentácia stavby - čiastočná

6.2 Obstarané znalcom :

Výpis z listu vlastníctva č. 2769, zo dňa 01.02.2022 (www.katasterportal)

Kópia z katastrálnej mapy, v k.ú. Handlová, zo dňa 01.02.2022

Potvrdenie o uvedení stavby do užívania, Mesto Handlová zo dňa 06.11.2014

Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti

Dokumentácia stavby skreslenie skutkového stavu

Fotodokumentácia exteriéru a interiéru stavby

7.Použitý právny predpis:

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

8. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

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

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

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

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

STN 7340 55 - Výpočet obstaraného 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 4.štvrtrok 2021 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", vydanej 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 nie je použitá , nakoľko nebola predmetom objednávky aj keď 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 obstaraného priestoru podľa prílohy č.1 uvedenej metodiky . Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác vydané pre 4.Q/2021. Koeficienty vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :**A. Majetková podstata:****b) Vlastnícke a evidenčné údaje :**

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 2769 k.ú. Handlová.

A. Majetková podstata:**Parcely registra "C" na LV č. 2769 k.ú. Handlová**

parc.č. 3961/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3657 m², spôsob využ.p.18, umiest. p. 1,
 parc.č. 3961/5 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1663 m², spôsob využ.p.18, umiest. p. 1,
 parc.č. 3961/6 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1246 m², spôsob využ.p.16, umiest. p. 1,
 parc.č. 3961/7 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 185 m², spôsob využ.p.16, umiest. p. 1,
 parc.č. 3962 ostatná plocha o výmere 1085 m², spôsob využ.p.29, umiest. p. 1,
 parc.č. 3963 ostatná plocha o výmere 346 m², spôsob využ.p.29, umiest. p. 1,
 parc.č. 3964 ostatná plocha o výmere 1173 m², spôsob využ.p.29, umiest. p. 1,
 parc.č. 3965/2 záhrada o výmere 511 m², spôsob využ.p.4, umiest. p. 1,

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

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

Umiestnenie pozemku:

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby zapísané na LV č.2769 k.ú. Handlová

Budova súp.č. 1157 na p.č. 3961/6, druh stavby -11, popis - škola, umiestnenie stavby 1

Iná budova súp.č. 1367 na p.č. 3961/7, druh stavby -20, popis - dielne, umiestnenie stavby 1

Legenda:

Druh stavby:

11 - Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum

20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - stavba postavená na zemskom povrchu

B. Vlastníci:

1 Trenčiansky samosprávny kraj so sídlom v Trenčíne, K dolnej stanici 7282/20A, TRENČÍN, PSČ 911 01, SR
 IČO: 36126624

spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia Delimitačný protokol zo dňa 13.8.2002, Z 1526/03 - VZ 569/03
 Žiadosť o zápis stavby Z 2728/15 - VZ 939/15

Titul nadobudnutia Žiadosť o výmaz správcu Z 5492/16 - VZ 2252/16

C. Ťarchy:

Bez zápisu

Iné údaje:

2 Žiadosť o zmenu R 1053/14 - VZ 85/15

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

Obhliadka spojená s miestnym šetrením a zameraním bola vykonaná dňa 14.02.2022 za prítomnosti zástupcu správcu zariadenia a znalca. Vykonané bolo v potrebnom rozsahu. Fotodokumentácia je zo dňa 14.02.2022.

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

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

Vek stavby bol určený na základe Potvrdenia o veku stavby vydaného mestom Handlová dňa 06.11.2014.

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 stavba Škola je postavená na pozemku KN-C p.č. 3961/6 je zapísaná na LV č. 2769

a zakreslená v katastrálnej mape, stavba byt pristavaný ku stavbe školy je súčasťou školy je zakreslený v KKM, a je zapísaný na LV 2769 ako škola, stavba dielne je postavená na pozemku KN-C p.č. 3961/7, čo je vykreslené na kópii z katastrálnej mapy, je zapísaná na LV č. 2769 (pozri v prílohe posudku). Spevnené plochy sú sčasti zakreslené v KKM.

Vlastníci nadobudli nehnuteľnosť na základe titulov nadobudnutia podľa LV.

Prístup k nehnuteľnosti je z miestnej komunikácie. Údaje katastra nehnuteľnosti sú v súlade so skutkovým stavom čo sa týka zakreslenia pozemkov a stavieb do katastrálnej mapy.



f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia v k.ú. Handlová:

Parcely registra "C" v k.ú. Handlová

Pozemky: parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape zapísané na LV č. 2769

p.č. 3961/1 o výmere 3657 m², Zastavané plochy a nádvorcia; využitie 18 - Pozemok na ktorom je dvor

p.č. 3961/5 o výmere 1663 m², Zastavané plochy a nádvorcia; využitie 18 - Pozemok na ktorom je dvor

p.č. 3961/6 o výmere 1246 m², Zastavané plochy a nádvorcia, 16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom; umiestnenie v zastavanom území obce

p.č. 3961/7 o výmere 185 m², Zastavané plochy a nádvorcia, 16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom; umiestnenie v zastavanom území obce

p.č. 3962 o výmere 1085 m², Ostatné plochy; 29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie; umiestnenie v zastavanom území obce

p.č. 3963 o výmere 346 m², Ostatné plochy; 29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie; umiestnenie v zastavanom území obce

p.č. 3964 o výmere 1173 m², Ostatné plochy; 29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie; umiestnenie v zastavanom území obce

p.č. 3965/2 o výmere 511 m², Záhrady; 4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná níзка a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny; umiestnenie v zastavanom území obce

Stavby zapísané na LV č. 2769

Škola, súp.č. 1157 na parcele KN-C č. 3961/6- kat. územie Handlová

Dielne súp. číslo 1367 na parcele KN-C č. 3961/7 - kat. územie Handlová

Stavby nezapísané na LV

Prípojka kanalizácie

Prípojka plynu

Spevnené plochy a ihriská

Oporné múry

Predsadené schody

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

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Škola súp.č. 1157 na pozemku č. KN-C č. 3961/6 k.ú. Handlová

Stavebno-technický popis

Ohodnocovaný objekt Škola slúžil do roku 2013 ako budova Gymnázia, jedná sa o členitú stavbu nepravidelného pôdorysného tvaru, čiastočne podpivničená, strecha je sedlová členitá, konštrukcia drevená, krytina plechová, budova má hlavný vchod s predsadeným schodiskom. Stavba gymnázia je rozdelená na tri funkčné celky, hlavná budova s učebňami a kabinetmi, stredná časť v ktorej je situovaná telocvičňa s pristaveným skladom náradia, v zadnej časti za telocvičňou je umiestnený byt so samostatným vchodom.

Objekt je napojený na všetky inžinierske siete - vodovod má meranie v suteréne školy (prípojka vody nie je predmetom ohodnotenia), kanalizácia, elektrina - rozvádzač RMS, z ktorého je napojená elektroinštalácia je umiestnený na zadnej stene objektu školy (prípojka elektriky nie je predmetom ohodnotenia), plyn, vykurovanie kotlom na zemný plyn - zrekonštruovaná kotolňa firmy Kmet dátum rekonštrukcie mi nebol poskytnutý (v dôsledku výpadku kotolne bolo poškodené vykurovanie v objekte čo je zohľadnené percentom poškodenia) a taktiež mi neboli predložené povolenia rekonštrukcie kotolne . Na základe potvrdenia Mesta Handlová zo dňa 06.11.2014 bola stavba uvedená do užívania v roku 1947. **Vo výpočte zohľadňujem aj koeficient štandardu konštrukcií (poškodenie) .** Opotrebenie som vypočítala lineárnou metódou .

Dispozičné riešenie:

1. PP:

Hlavná budova: schodisko, chodba, 4 skladové miestnosti, plynová kotolňa

Telocvičňa: suterén, sklad, šatne

Byt: učebňa, sklad, garáž

1. NP:

Hlavná budova: vonkajšie vstupné schodisko, zádverie, vrátnica, vestibul, chodba, 3x učebňa, 1x herňa, 2x kabinet, bufet, kuchyňa, jedáleň, sklad, 2x spoločné WC, schodisko, spojovacia chodba , 2x kabinet, 1x WC

Telocvičňa: telocvičňa, sklad náradia

Byt: schodisko, zádverie, WC, predsieň, 3x izba, spálňa, kuchyňa, sklad, komora, kúpeľňa

2. NP:

Hlavná budova: schodisko, chodba, 4x učebňa, 4x kabinet, riaditeľňa, zborovňa, 2x spoločné WC, spojovacia chodba, 3x kabinet

3. NP:

Hlavná budova: schodisko, chodba, 6x učebňa, 2x kabinet, 2x spoločné WC, spojovacia chodba, 3x kabinet

Stavebnotechnické prevedenie stavby

Nosná konštrukcia je murovaná z pálenej tehly, hr. muriva je 600 mm, nosná časť stropov - ŽB panely. Deliace priečky sú murované z tehlového muriva. Vonkajšia omietka pôvodná brizolit, okolo vstupných dverí vonkajší obklad. Vnútorne omietky vápenno-cementové alebo štukové, sokle do výšky 1,2m latex alebo drevený obklad, stropy hladké, vo vstupnom vestibule členitý, vnútorné keramické obklady WC, kúpeľní a spŕch do výšky 1,5 - 2m.

Hlavná budova: Podlahy - Povrchové vrstvy podláh vo vestibule, na chodbách liate terazzo, schodisko kamenné, v triedach PVC krytina alebo drevené parkety, v kabinetoch drevené parkety, vo WC keramická dlažba alebo liate terazzo, ostatné miestnosti PVC.

Výplne otvorov - okná drevené zdvojené s poškodeným náterom, v suteréne opatrené mrežami, v telocvični plastové s izolačným dvojsklom, výplne dverí pôvodné drevené plné alebo presklené.

Vnútorne vybavenie - spoločné WC splachovacie, umývadlá , batérie pákové, v suteréne sprchy, kohútikové batérie.

Telocvičňa s nárad'ovňou: Podlahy - Povrchové vrstvy podláh v telocvični drevená palubovka, nárad'ovňa PVC krytina, v sprchách keramická dlažba, ostatné miestnosti PVC.

Výplne otvorov - v telocvični plastové s izolačným dvojsklom, výplne dverí pôvodné drevené plné alebo presklené.

Vnútorne vybavenie - v suteréne sprchy, kohútikové batérie, WC splachovacie, umývadlá pákové batérie.

Byt: Podlahy - Povrchové vrstvy podláh PVC krytina alebo drevené parkety, v kúpeľni a vo WC keramická dlažba, vnútorné omietky vápenno-cementové, v kuchyni, v kúpeľni a WC keramický obklad do výšky 1,5m.

Výplne otvorov – okná drevené zdvojené s poškodeným náterom, v suteréne opatrené mrežami, výplne dverí pôvodné drevené plné alebo presklené, vstup opatrený mrežou, v suteréne drevené garážové vráta.

Vnútorne vybavenie - WC splachovacie, umývadlo, vaňa liatinová, batérie pákové, kuchyňa bez vybavenia.

Dispozičné riešenie bytu: zádverie, predsieň, WC, 3x izba, spálňa, kuchyňa, sklad, komora, kúpeľňa.

Klmpiarske konštrukcie pôvodné plechové, poškodený náter.

Zdravotechnika - objekt je napojený na vodovod a kanalizáciu .

Vykurovanie vlastnou plynovou kotolňou v suteréne - vykurovanie oceľovými rebrovými radiátormi.

Rozvod elektrickej energie. Objekt má bleskozvod.

Objekt je v technickom stave primeranom veku stavby, vyžaduje rekonštrukciu.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Vek stavby: 2022-1947 = 75 rokov

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

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]
$Oz=0,3*10,2*(36,16+10,79+16,05)+0,3*2,85*6,3*2+0,3*(25,83+2,85-16,32)*10,79+0,3*16,32*10,79+0,3*3,9*16,5+0,3*9,5*14,55$	357,16
$Os=2,32*27*10,2+2,32*2,85*6,3*2+2,5*(25,83+2,85)*10,79+2,5*9,5*14,55$	1 841,44
$Oti=3,55*10,2*(36,16+10,79+16,05)+3,55*2,85*6,3*2+2,2*(25,83+2,85-16,32)*10,79+6,6*16,32*10,79+1,98*3,9*16,5+2,89*9,5*14,55$	4 391,21
$Otii=3,66*(36,16+10,79+16,05)+3,66*2,85*6,3*2+2,2*(25,83+2,85-16,32)*10,79$	655,41
$Otii=3,66*(36,16+10,79+16,05)+3,66*2,85*6,3*2+2,2*(25,83+2,85-16,32)*10,79$	655,41
$Ov=5,11*0,5*10,2*(36,16+10,79+16,05)+0,5*3,35*2,85*6,3*2+3,35*0,5*(25,83+2,85-16,32)*10,79+0,5*1,895*16,32*10,79+0,5*1,293*3,9*16,5+0,5*2,789*9,5*14,55$	2 326,58
Obstavaný priestor stavby celkom	10 227,21

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

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

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	$10,2*(36,16+10,79+16,05)+2,85*6,3*2+(25,83+2,85-16,32)*10,79+16,32*10,79+3,9*16,5+9,5*14,55$	1190,54	Repr.	$(3,55*10,2*(36,16+10,79+16,05)+3,55*2,85*6,3*2+2,2*(25,83+2,85-16,32)*10,79+6,6*16,32*10,79+1,98*3,9*16,5+2,89*9,5*14,55)/(10,2*(36,16+10,79+16,05)+2,85*6,3*2+(25,83+2,85-16,32)*10,79+16,32*10,79+3,9*16,5+9,5*14,55)$	3,688 4
Nadzemné	2	$(36,16+10,79+16,05)*10,2+2,85*6,3*2+(25,83+2,85-16,32)*10,79$	811,87	Repr.	$(3,66*(36,16+10,79+16,05)*10,2+3,66*2,85*6,3*2+2,2*(25,83+2,85-16,32)*10,79)/((36,16+10,79+16,05)*10,2+2,85*6,3*2+(25,83+2,85-16,32)*10,79)$	3,420 2
Nadzemné	3	$(36,16+10,79+16,05)*6,3*2+(25,83+2,85-16,32)*10,79$	208,96	Repr.	$(3,66*(36,16+10,79+16,05)*10,2+3,66*2,85*6,3*2+2,2*(25,83+2,85-16,32)*10,79)/((36,16+10,79+16,05)*10,2+2,85*6,3*2+(25,83+2,85-16,32)*10,79)$	3,420 2

Priemerná zastavaná plocha: $(1190,54 + 811,87 + 208,96) / 3 = 737,12 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(1190,54 * 3,6884 + 811,87 * 3,4202 + 208,96 * 3,4202) / (1190,54 + 811,87 + 208,96) = 3,56 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 737,12) = 0,9526$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,56) = 0,8899$

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	8,52	0	0,00	9,38
2	Zvislé konštrukcie	19,00	1,00	19,00	23,11	0	0,00	25,44
3	Stropy	11,00	1,00	11,00	13,38	0	0,00	14,73
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,80	4,80	5,84	0	0,00	6,43
5	Krytina strechy	2,00	0,80	1,60	1,95	20	0,39	1,72
6	Klamiarske konštrukcie	1,00	0,70	0,70	0,85	50	0,43	0,47
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,80	5,60	6,81	20	1,36	6,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	2,92	20	0,58	2,57
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,80	1,60	1,95	20	0,39	1,72
10	Schody	3,00	0,90	2,70	3,28	0	0,00	3,61
11	Dvere	3,00	0,80	2,40	2,92	0	0,00	3,22
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,60	3,00	3,65	0	0,00	4,02
14	Povrchy podláh	2,00	0,80	1,60	1,95	0	0,00	2,15
15	Vykurovanie	4,00	0,90	3,60	4,38	40	1,75	2,89
16	Elektroinštalácia	5,00	0,60	3,00	3,65	20	0,73	3,22
17	Bleskozvod	1,00	0,70	0,70	0,85	50	0,43	0,47
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,70	1,40	1,70	0	0,00	1,87
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,70	1,40	1,70	0	0,00	1,87
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,22	0	0,00	1,34
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,80	1,60	1,95	0	0,00	2,15
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,50	1,00	1,22	95	1,16	0,07
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,70	2,10	2,55	20	0,51	2,25
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,50	3,00	3,65	40	1,46	2,41
	Spolu	100,00		82,20	100,00		9,19	100,00

Poškodenosť stavby:

9,19 %

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 82,20 / 100 = 0,8220$ $k_{CU} = 2,851$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 1,00$

Východisková hodnota na MJ:

 $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [Eur/m}^3\text{]}$ $VH = 78,84 \text{ Eur/m}^3 * 2,851 * 0,8220 * 0,9526 * 0,8899 * 0,939 *$

1,00

 $VH = 147,0730 \text{ Eur/m}^3$ **TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Budova Gymnázia -škola	1947	75	45	120	62,50	37,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$147,0730 \text{ Eur/m}^3 * 10227,21 \text{ m}^3$	1 504 146,46
Poškodenosť	-9,19 % z 1 504 146,46	-138 231,06
Východisková hodnota poškodenej stavby		1 365 915,40

Technická hodnota	37,50 % z 1 365 915,40 Eur	512 218,28
-------------------	----------------------------	------------

2.1.2 Školská budova – Dielne súp. číslo 1367 na poz.č. KN-C 3961/7

Ohodnocovaný objekt dielni súp. číslo 1367 z roku 1947 je postavený na pozemku p.č.KN-C 3961/7, objekt je zapísaný na liste vlastníctva je zakreslený v KKM . Jedná sa o nepodpivničenú murovanú stavbu, hr. muriva 450mm, strecha sedlová, drevená strešná konštrukcia, krytina plechová, klampiarske konštrukcie plechové. Podlahy - Povrchové vrstvy podláh PVC krytina , vnútorné omietky vápenno-cementové, sokel latex do výšky 1,5m. Výplne otvorov – okná drevené zdvojené s poškodeným náterom opatrené mrežami, výplne dverí pôvodné drevené plné alebo presklené. Vnútorné vybavenie – 2x WC splachovacie, umývadlo, batérie .

Dispozičné riešenie: predsieň, 2xWC, 3x učebňa.

Objekt je napojený na inžinierske siete je v zlom technickom stave nutná rekonštrukcia objektu .

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]
Oz=11,4*16,10*0,3	55,06
Ov=11,4*16,10*2,95	541,44
Ot=0,5*11,4*16,10*2,9	266,13
Obstavaný priestor stavby celkom	862,63

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

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

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	11,4*16,10	183,54	Repr. 2,95		2,95

Priemerná zastavaná plocha: $(183,54) / 1 = 183,54 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(183,54 * 2,95) / (183,54) = 2,95 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 183,54) = 1,0508$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,95) = 1,0119$

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	0,90	6,30	10,00	0	0,00	11,49
2	Zvislé konštrukcie	19,00	0,90	17,10	27,16	0	0,00	31,19
3	Stropy	11,00	0,80	8,80	13,97	0	0,00	16,05
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00
5	Krytina strechy	2,00	0,80	1,60	2,54	0	0,00	2,92
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,70	0,70	1,11	50	0,56	0,64
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,70	4,90	7,78	30	2,33	6,26
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,70	2,10	3,33	50	1,67	1,91
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,70	1,40	2,22	50	1,11	1,28
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,60	1,80	2,86	30	0,86	2,30
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00

13	Okná	5,00	0,60	3,00	4,76	20	0,95	4,38
14	Povrchy podláh	2,00	0,60	1,20	1,90	0	0,00	2,18
15	Vykurovanie	4,00	0,60	2,40	3,81	40	1,52	2,63
16	Elektroinštalácia	5,00	0,70	3,50	5,56	20	1,11	5,11
17	Bleskozvod	1,00	0,70	0,70	1,11	0	0,00	1,28
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,60	1,20	1,90	0	0,00	2,18
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,60	1,20	1,90	0	0,00	2,18
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	0,70	2,10	3,33	0	0,00	3,83
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,50	3,00	4,76	60	2,86	2,19
	Spolu	100,00		63,00	100,00		12,97	100,00

Poškodenosť stavby:

12,97 %

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:

Koefficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 63,00 / 100 = 0,6300$ $k_{CU} = 2,851$

Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 1,00$

Východisková hodnota na MJ:

 $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [Eur/m³] $VH = 78,84 \text{ Eur/m}^3 * 2,851 * 0,6300 * 1,0508 * 1,0119 * 0,939 *$

1,00

 $VH = 141,3864 \text{ Eur/m}^3$ **TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Dielne	1947	75	25	100	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$141,3864 \text{ Eur/m}^3 * 862,63 \text{ m}^3$	121 964,15
Poškodenosť	-12,97 % z 121 964,15	-15 818,75
Východisková hodnota poškodenej stavby		106 145,40
Technická hodnota	25,00 % z 106 145,40 Eur	26 536,35

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Oplotenie spredu a z boku školy**

Predmetom ohodnotenia je plot okolo areálu školy z východnej, južnej a severnej strany. Plot má betónový základ, podmurovka je betónová, výška plotu od upraveného terénu je v priemere 1,50 m. Výplň plotu je kovové pletivo v oceľových rámoch. V rámci plotu je vstupná brána od ulice, ktorá je na báze kovových profilov, celková dĺžka plotu je cca 320m

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	320,00m	700	23,24 Eur/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	320,00m	926	30,74 Eur/m

	Spolu:				53,98 Eur/m
3.	Výplň plotu:				
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	480,00m ²	435		14,44 Eur/m
4.	Plotové vráta:				
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	7505		249,12 Eur/ks
5.	Plotové vráтка:				
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	3890		129,12 Eur/ks

Dĺžka plotu: 320 m
 Pohľadová plocha výplne: 320*1,5 = 480,00 m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie spredu a zbokú školy	1960	62	8	70	88,57	11,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	(320,00m * 53,98 Eur/m + 480,00m ² * 14,44 Eur/m ² + 2ks * 249,12 Eur/ks + 2ks * 129,12 Eur/ks) * 2,851 * 1,00	71 164,61
Technická hodnota	11,43 % z 71 164,61 Eur	8 134,11

2.2.2 Oplotenie od ihriska

Oplotenie zo západnej strany tvorí kovové pletivo osadené na betónových stĺpoch. Výška plotu od upraveného terénu je v priemere 1,6 m, celková dĺžka plotu je cca 120m.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	120,00m	170	5,64 Eur/m
	Spolu:			5,64 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	192,00m ²	380	12,61 Eur/m

Dĺžka plotu: 120 m
 Pohľadová plocha výplne: 120*1,6 = 192,00 m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie od ihriska	1990	32	28	60	53,33	46,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	(120,00m * 5,64 Eur/m + 192,00m ² * 12,61 Eur/m ²) * 2,851 * 1,00	8 832,17
Technická hodnota	46,67 % z 8 832,17 Eur	4 121,97

2.2.3 Kanalizácia splašková a dažďová

Kanalizačná prípojka pre splaškovú a dažďovú vodu je spoločná, odvedenie do verejnej kanalizácie kanalizačnou prípojkou DN 300 v dĺžke cca 300 m do ulice Hviezdoslavovej.

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.e) Prípojka kanalizácie DN 300 mm
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1580/30,1260 = 52,45 \text{ Eur/bm}$
 Počet merných jednotiek: 200 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,851$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizácia splašková a dažďová	1960	62	18	80	77,50	22,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$200 \text{ bm} * 52,45 \text{ Eur/bm} * 2,851 * 1,00$	29 906,99
Technická hodnota	22,50 % z 29 906,99 Eur	6 729,07

2.2.4 Prípojka plynu

Plynová prípojka bola vybudovaná v roku 2004. Dĺžka prípojky je cca 80m.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
 Kód KS: 2221 Miestne plynovody
 Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
 Bod: 5.3. Prípojka plynu DN 50 mm
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $520/30,1260 = 17,26 \text{ Eur/bm}$
 Počet merných jednotiek: 80 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,851$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu	2004	18	42	60	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$80 \text{ bm} * 17,26 \text{ Eur/bm} * 2,851 * 1,00$	3 936,66
Technická hodnota	70,00 % z 3 936,66 Eur	2 755,66

2.2.5 Spevnené plochy betónové

Spevnené plochy na pozemku p.č.KN-C 3961/1. Slúžia ako chodníky okolo budovy školy, pre prístup k jednotlivým objektom školy, ako rozptylový priestor okolo budovy školy, športové ihriská. Materiál, betón. Celková plocha spevnených plôch a parkovísk je 339,24 m².

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
 Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ Eur}/\text{m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $45*0,6+29,7*1+2,5*10,2+36,16*1+3,3*13,2+17,8*7,6+2,1$
 $*9,9+2,5*8,5 = 339,24 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,851$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy betónové	1970	52	8	60	86,67	13,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$339,24 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ Eur}/\text{m}^2 \text{ ZP} * 2,851 * 1,00$	8 346,71
Technická hodnota	$13,33 \% \text{ z } 8 346,71 \text{ Eur}$	1 112,62

2.2.6 Spevnené plochy asfaltové

Spevnené plochy na pozemku p.č.KN-C 3961/1 . Slúžia ako športové ihriská. Materiál asfalt, Celková plocha všetkých plôch je 602,88 m².

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 obalované kamenivo

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $450/30,1260 = 14,94 \text{ Eur}/\text{m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $26,4*15,2+21*9,6 = 602,88 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,851$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy asfaltové	1970	52	8	60	86,67	13,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$602,88 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,94 \text{ Eur}/\text{m}^2 \text{ ZP} * 2,851 * 1,00$	25 679,03
Technická hodnota	$13,33 \% \text{ z } 25 679,03 \text{ Eur}$	3 423,01

2.2.7 Oporné múry

Oporné múry v zadnej časti školy slúžia na spevnenie svahu pri chodníkoch a ihriskách .

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 815 4 Oporné múry
 Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
 Bod: 9.3. Betónové - monolitické

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1300/30,1260 = 43,15 \text{ Eur}/\text{m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $0,5*45*0,6+0,5*13,2*1,1+0,25*17,25*0,8 = 24,21 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,851$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
-------	-------------------	---------	---------	---------	-------	--------

Oporné múry	1970	52	8	60	86,67	13,33
-------------	------	----	---	----	-------	-------

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	24,21 m ³ OP * 43,15 Eur/m ³ OP * 2,851 * 1,00	2 978,33
Technická hodnota	13,33 % z 2 978,33 Eur	397,01

2.2.8 Predsadené schody

Prestrešený hlavný vstup do školy.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody

Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katégoria: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)

Bod: 10.7. Na železobetónovej doske alebo nosníkoch s povrchom z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 545/30,1260 = 18,09 Eur/bm stupňa

Počet merných jednotiek: 10,79*0,4*6+10,79*1,2*2 = 51,79 bm stupňa

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

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Predsadené schody	1947	75	5	80	93,75	6,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	51,79 bm stupňa * 18,09 Eur/bm stupňa * 2,851 * 1,00	2 671,05
Technická hodnota	6,25 % z 2 671,05 Eur	166,94

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Budova Gymnázia -škola	1 365 915,40	512 218,28
Dielne	106 145,40	26 536,35
Oplotenie spredu a zboku školy	71 164,61	8 134,11
Oplotenie od ihriska	8 832,17	4 121,97
Kanalizácia splašková a dažďová	29 906,99	6 729,07
Prípojka plynu	3 936,66	2 755,66
Spevnené plochy betónové	8 346,71	1 112,62
Spevbenbé plochy asfaltové	25 679,03	3 423,01
Oporné múry	2 978,33	397,01
Predsadené schody	2 671,05	166,94
Celkom:	1 625 576,35	565 595,02

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**3.1 STAVBY****3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY****3.1 Analýza polohy nehnuteľnosti**

Veľkosť a význam sídla - kat. územie Handlová, obec Handlová, okres Prievidza s počtom do 50 tis. obyvateľov. Mesto Handlová s cca 20 tis. obyvateľmi, mesto je začlenené do Hornonitrianskeho regiónu, leží v juhovýchodnej časti, na hlavnej urbanizačnej osi Trenčín – Bánovce nad Bebr. – Prievidza – Handlová – Žiar nad Hronom. Samotné mesto má tradíciu baníckeho priemyslu.

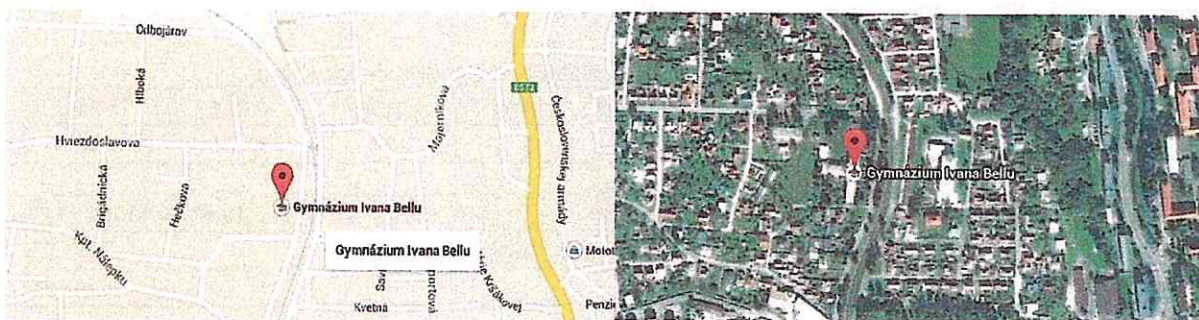
Ohodnocované stavby sú situované v zastavanej časti mesta Handlová, v okrajovej mestskej časti. Prístupné sú po mestskej asfaltovej komunikácii. Lokalita má dopravné napojenie mestskou hromadnou dopravou aj prímestskou dopravou. Autobusová a železničná stanica a taxi sú vzdialené asi 15 min pešo. Lokalita leží severozápadne od centra mesta. V centre sa nachádza vyššie občianska vybavenosť, sieť obchodov, služieb, kultúrnych inštitúcií, škôl, bánk a úradov. Objekty sú napojené na kompletnú technickú infraštruktúru. Jedná sa o objekty v areály Gymnázia Ivana Bellu v Handlovej. V blízkom okolí sú okrem rodinných domov drobné prevádzky. V širšom okolí sa nachádzajú kultúrne centrum, hotely, reštaurácie, mestský park, viacero malých prevádzok, služieb a nákupných centier. Pred objektom je možnosť parkovania.

Poloha k centru sídla a hlavným komunikáciám – poloha v zastavanom území obce. Vzdialenosť od centra obce do 1km.

Dostupnosť – prístup po miestnej spevnenej komunikácii. Konfigurácia terénu: rovinatý. Tvar areálu: pozemok pravidelný.

Vybavenie infraštruktúrou (možnosť napojenia): verejný vodovod, elektrické rozvody, plyn, verejná kanalizácia

Možnosť rozvoja: v danej lokalite sa nachádzajú zastavané pozemky rodinnými domami.



3.2 Analýza využitia nehnuteľnosti

Určenie a skutočný účel užívania: Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum

Stavebno-právny účel užívania: Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum

Úplnosť využitia nehnuteľnosti: stavby 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 nevyužívané a sú mimo oblasti ohrozenej povodňami. Objekt nie je prenajímaný.

3.3 Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

V ohodnocovanej lokalite neboli zistené riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti.

Stavebno- konštrukčné riziká, poklesy základov – nie sú, zosuvné územia – nie sú, inundačné územie vodných tokov - nie je známe (potok ani rieka nie je pri pozemku), poddolované územia – nezasahuje

Riziká z hľadiska hygienických, požiarnych a iných osobitných predpisov,

hygienické ochranné pásma nie sú

bezpečnostné pásma chránené osobitnými predpismi – mimo

mimo ochranného pásma železníc SR

radónové riziko: nebolo možné určiť

Riziká vyplývajúce z právnych vzťahov

užívanie pozemkov odlišne od vlastníckeho stavu - objekty sú zapísané na LV č. 2769 a sú zakreslené v KKM,

vecné bremeno na pozemku – nie je zapísané na LV č. 2769

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Pri určovaní koeficientu predajnosti som vychádzala zo skutočnosti, že sa jedná o objekt špecifický – objekt školy.

Nehnuteľnosť sa nachádza v dobrej lokalite v blízkosti centra s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete

. Pozemky sú na ulici L. Novomestského a Hviezdoslavovej ulici v meste Handlová, katastrálneho územia

Handlová, kde je menší záujem o nebytové objekty. Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v zástavbe

rodinných domov v blízkosti železnice a autobusovej stanice s dobrou technickou infraštruktúrou. Z dôvodu

menšieho záujmu o nehnuteľnosti v danej lokalite, dostatočné komunikačné napojenie a dobrú polohu, pri

výpočte všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti určujem priemerný koeficient predajnosti na hodnotu 0,30.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{pDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{pDI} * v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,165	13	2,15
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	0,600	30	18,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	III.	0,300	8	2,40
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	II.	0,600	7	4,20
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	I.	0,900	10	9,00
	veľmi priaznivý - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom a dvorom				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,600	9	5,40
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,600	6	3,60
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,300	5	1,50
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	II.	0,600	6	3,60
	južný svah o sklone 5% - 25%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	0,600	7	4,20
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	II.	0,600	7	4,20
	železnica, autobus a miestna doprava				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	II.	0,600	10	6,00
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby				
14	Prirodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,165	8	1,32
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,600	9	5,40
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,300	8	2,40
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,030	7	0,21

	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	IV.	0,165	4	0,66
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom				
19	Názor znalca	III.	0,300	20	6,00
	priemerná nehnuteľnosť				
	Spolu			180	82,04

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 82,04 / 180$	0,456
Všeobecná hodnota	$VSH_s = TH * k_{PD} = 565\,595,02 \text{ Eur} * 0,456$	257 911,33 Eur

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU****3.2.1.1.1 Pozemky zapísané na LV 2769**

Pozemky – registra KN-C parc.č. 3961/1, 3961/5, 3961/6, 3961/7, 3962, 3963, 3964, 3965/2, zapísané na LV č.2769 v k.ú. Handlová - Ulica Odbojárska

Parcela č. 3961/1 o celkovej výmere 3657 m²- ide o zastavanú plochu, na ktorej je ihrisko a spevnené plochy, parcela č. 3961/5 o celkovej výmere 1663 m²- ide o zastavanú plochu, na ktorej sú spevnené plochy a trávnatý porast, parcela č. 3961/6 o celkovej výmere 1246 m²- ide o zastavanú plochu, na ktorej je postavená budova školy, parcela č. 3961/7 o celkovej výmere 185 m²- ide o zastavanú plochu, na ktorej je postavená budova dielni, parcela č. 3962 o celkovej výmere 1085 m²- ide o ostatné plochy, na ktorej je park pred budovou školy, parcela č. 3963 o celkovej výmere 346 m²- ide o ostatné plochy, na ktorej je trávnatá plocha pred budovou školy, parcela č. 3964 o celkovej výmere 1173 m²- ide o ostatné plochy, na ktorej je trávnatá plocha pred budovou školy, parcela č. 3965/2 o celkovej výmere 511 m²- ide o záhrady, na ktorej je trávnatá plocha a oplotenie za budovou školy.

Pozemky sa nachádzajú v areály gymnáziu Ivana Bellu v zastavanom území obytnej časti mesta, prevažne rodinnými domami, v mierne svahovitom teréne s možnosťou napojenia na existujúce inžinierske siete – elektrina, voda, plyn, verejná kanalizácia, s dobrou dochádzkovou vzdialenosťou do centra mesta. Prístup na pozemky je z miestnej komunikácie. Lokalita má dopravné napojenie mestskou hromadnou dopravou aj prímestskou dopravou. Autobusová a železničná stanica a taxi sú vzdialené asi 10 min pešo. Lokalita leží severne od centra mesta. V centre sa nachádza vyššie občianska vybavenosť, sieť obchodov, služieb, kultúrnych inštitúcií, škôl, bánk a úradov. Objekty sú napojené na kompletnú technickú infraštruktúru vrátane rozvodu zemného plynu. V danej lokalite je záujem o kúpu nehnuteľnosti vyvážený s ponukou

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3961/1	zastavané plochy a nádvorja	3657,00	1/1	3657,00
3961/5	zastavané plochy a nádvorja	1663,00	1/1	1663,00
3961/6	zastavané plochy a nádvorja	1246,00	1/1	1246,00
3961/7	zastavané plochy a nádvorja	185,00	1/1	185,00
3962	ostatná plocha	1085,00	1/1	1085,00
3963	ostatná plocha	346,00	1/1	346,00
3964	ostatná plocha	1173,00	1/1	1173,00
3965/2	záhrada	511,00	1/1	511,00
Spolu výmera				9 866,00

Obec:

Handlová

Východisková hodnota:

 $VH_M = 6,64 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľ'ov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľ'ov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľ'ov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i	1,30

	mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	
k_v koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,10
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,20
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 1,10 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,20 * 1,00$	3,0888
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 6,64 \text{ Eur/m}^2 * 3,0888$	20,51 Eur/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parc. č. 3961/1	$3\,657,00 \text{ m}^2 * 20,51 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	75 005,07
parc. č. 3961/5	$1\,663,00 \text{ m}^2 * 20,51 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	34 108,13
parc. č. 3961/6	$1\,246,00 \text{ m}^2 * 20,51 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	25 555,46
parc. č. 3961/7	$185,00 \text{ m}^2 * 20,51 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	3 794,35
parc. č. 3962	$1\,085,00 \text{ m}^2 * 20,51 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	22 253,35
parc. č. 3963	$346,00 \text{ m}^2 * 20,51 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	7 096,46
parc. č. 3964	$1\,173,00 \text{ m}^2 * 20,51 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	24 058,23
parc. č. 3965/2	$511,00 \text{ m}^2 * 20,51 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	10 480,61
Spolu		202 351,66

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností vo vlastníctve Trenčiansky samosprávny kraj so sídlom v Trenčíne – Gymnázium Ivana Bellu Handlová

Stavby - Budova - škola súp.č. 1157 na parc.č. 3961/6 , Iná budova - dielne súp. č. 1367 na parcele č. 3961/7 zapísané na LV č.2769 v k.ú. Handlová, obec Handlová, okres Prievidza.Pozemky - parc. č. KN-C 3961/1, 3961/5, 3961/6, 3961/7, 3962, 3963, 3964, 3965/2 zapísané na LV č. 2769 v k.ú. Handlová, obec Handlová, okres Prievidza, posudok 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 14.02.2022, 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 pohnutkou.

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

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Budova Gymnázia -škola	233 571,54
Dielne	12 100,58
Oplotenie spredu a zbokú školy	3 709,15
Oplotenie od ihriska	1 879,62
Kanalizácia splašková a dažďová	3 068,46
Prípojka plynu	1 256,58
Spevnené plochy betónové	507,35
Spevnené plochy asfaltové	1 560,89
Oporné múry	181,04
Predsadené schody	76,12
Pozemky	
Pozemky zapísané na LV 2769 - parc. č. 3961/1 (3 657 m ²)	75 005,07
Pozemky zapísané na LV 2769 - parc. č. 3961/5 (1 663 m ²)	34 108,13
Pozemky zapísané na LV 2769 - parc. č. 3961/6 (1 246 m ²)	25 555,46
Pozemky zapísané na LV 2769 - parc. č. 3961/7 (185 m ²)	3 794,35
Pozemky zapísané na LV 2769 - parc. č. 3962 (1 085 m ²)	22 253,35
Pozemky zapísané na LV 2769 - parc. č. 3963 (346 m ²)	7 096,46
Pozemky zapísané na LV 2769 - parc. č. 3964 (1 173 m ²)	24 058,23
Pozemky zapísané na LV 2769 - parc. č. 3965/2 (511 m ²)	10 480,61
Všeobecná hodnota celkom	460 262,99
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	460 000,00

Slovom: Štyristošešdesiat tisíc Eur

V Prievidzi dňa 28.02.2022



Ing. Anna Žiaková

IV. PRÍLOHY

Objednávka č. 2200006 zo dňa 10.1.2022

Výpis z listu vlastníctva č. 2769, zo dňa 01.02.2022 (www.katasterportal)

Kópia z katastrálnej mapy, v k.ú. Handlová, zo dňa 01.02.2022

Potvrdenie o uvedení stavby do užívania, Mesto Handlová zo dňa 06.11.2014

Pôdorys suterén

Pôdorys 1.NP

Pôdorys 2.NP

Pôdorys 3.NP

Pôdorys školská budova-dielne

Rezy

Zakreslenie spevnených plôch a ihrísk

Fotodokumentácia exteriéru a interiéru stavby 3x

Prílohy 12 listov 14