

Znalec: Ing. Slávka Burzalová,
evidenčné číslo 910375, tel: , mail: - - -

Zadávateľ: Nitriansky samosprávny kraj, Rázusova 2A, 949 01 Nitra, IČO: 37861298

Číslo spisu /objednávky: 18237/SL zo dňa 20.02.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 37/2025

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - relaxačno-ubytovacieho zariadenia s.č.80 na parc. č. 1290/3, relaxačno-ubytovacieho zariadenia s.č. 596 na parc. č. 1290/4, pozemkov parc.č. 1290/1, 1290/2, 1290/3, 1290/4 vrátane príslušenstva v k. ú. Radava pre účel prevod nehnuteľností

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Na základe objednávky zo dňa 20.02.2025 je úlohou znalca stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - relaxačno-ubytovacieho zariadenia s.č.80 na parc. č. 1290/3, relaxačno-ubytovacieho zariadenia s.č. 596 na parc. č. 1290/4, pozemkov parc.č. 1290/1, 1290/2, 1290/3, 1290/4 vrátane príslušenstva v k. ú. Radava

2. Účel znaleckého posudku: prevod nehnuteľnosti

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 8.03.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 8.03.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Výpis z listu vlastníctva č. 1839 k.ú. Radava vydaný OÚ v Nových Zámkoch dňa 21.02.2025
Kópia z katastrálnej mapy na parcelu 1290/1, 1290/2, 190/3, 1290/4 k.ú. Radava vydaná OÚ v Nových Zámkoch dňa 21.02.2025
- Geometrický plán č. 35/2019 na zameranie stavieb pre vydanie kolaudačného rozhodnutia parc.č. 1290/3, 1290/4 overený Okresným úradom Nové Zámky, katastrálnym odborom pod číslom: 688/19 zo dňa 07.06.2019 (už zapísaný do KN)
- Kolaudačné rozhodnutie stavby : „Ubytovacie zariadenie v obci Radava“ vydané Obcou Radava pod číslom:2019/164-04-NE dňa 10.7.2019 vyznačenie právoplatnosti:11.7.2019
- Projektová dokumentácia „Ubytovacie zariadenie v obci Radava“ vypracovaná 4A projektový ateliér Nové Zámky, 8/2015 - pôdorysy, rezy, pohľady

5.2 Získané znalcom :

- Zameranie nehnuteľnosti
- Zakreslenie skutkového stavu nehnuteľností
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

a) Definície pojmov

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 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.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2024.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1.1 Identifikácia použitej metodiky:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie.

Kombinovaná metóda nie je použitá z dôvodu účelu, pre ktorý je posudok vypracovaný. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku relevantných podkladov. Znalcovi nie je dostupný ani známy súbor predajov porovnateľných bytov pre danú lokalitu.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený aj koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží.

K dátumu hodnotenia je použitý koeficient cenovej úrovne podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 4. štvrťrok 2024.

1.2 Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č.: 1839 zo dňa 21.02.2025, katastrálne územie Radava, obec Radava, okres Nové Zámky

Časť A. Majetková podstata:

- Parcely - č. 1290/1 - zastavaná plocha o výmere 678 m²
- č. 1290/2 - záhrada o výmere 1297 m²
- č. 1290/3 - zastavaná plocha o výmere 343 m²
- č. 1290/4 - zastavaná plocha o výmere 93 m²

- Stavby - relaxačno-ubytovacie zariadenie s. č. 80 na parcele č. 1290/3
- relaxačno-ubytovacie zariadenie s. č. 596 na parcele č. 1290/4

Časť B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

1 Rend s.r.o., Piritovská alej 11135/42, Nové Zámky, PSČ 940 02, spoluvlastnícky podiel 1/1, IČO: 56446128

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva zo dňa 17.12.2024, V-7007/2024 - č. zmeny 512/2024

Časť C. Tarchy:

Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

1.3 Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 8.03.2025.

Zameranie vykonané dňa 8.03.2025 laserovým diaľkomerom Leica DISTO Classic.

Fotodokumentácia skutkového stavu vyhotovená dňa 8.03.2025.

1.4 Technická dokumentácia:

Projektová dokumentácia na úrovni stavebného povolenia ohodnocovaných stavieb ubytovacích zariadení bola poskytnutá znalkyni. Projektová dokumentácia bola pri miestnej obhliadke porovnaná so skutočnosťou a neboli zistené žiadne odchýlky oproti predloženej projektovej dokumentácii.

Skutkový stav oceňovanej nehnuteľnosti bol pri miestnej obhliadke zameraný a zakreslený a tvorí prílohu znaleckého posudku. Pri výpočte zastavanej plochy je vychádzané zo skutočných rozmerov stavby, ktoré sú zhodné s rozmermi uvedenými v predložennom geometrickom pláne č. 35/2019 na zameranie stavieb pre vydanie kolaudačného

rozhodnutia parc.č. 1290/3, 1290/4, overený Okresným úradom Nové Zámky, katastrálnym odborom pod číslom: 688/19 zo dňa 07.06.2019 (rozmery overené meraním).

1.5 Údaje katastra nehnuteľností:

Na výpise z LV č.1839 a kópii z katastrálnej mapy k.ú. Radava sú evidované pozemky 1290/1, 1290/2, 1290/3, 1290/4, stavby – relaxačno-ubytovacie zariadenie s.č. 80 na parc.č. 1290/3, relaxačno-ubytovacie zariadenie s.č. 596 na 1290/4. Po miestnej obhliadke a zameraní stavieb je možné konštatovať že je súlad s evidenčnými aj geodetickými údajmi evidovanými na liste vlastníctva č. 1839 k.ú. Radava.

1.6 Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré sú hodnotené:

Hodnotené nehnuteľnosti sa nachádzajú v k.ú. Radava, obec Radava

a) Stavby

- relaxačno-ubytovacie zariadenie s. č. 80 na parcele č. 1290/3
- relaxačno-ubytovacie zariadenie s. č. 596 na parcele č. 1290/4b) Vedľajšie stavby

b) Oplotenie

c) Studňa

d) Vonkajšie úpravy

e) Pozemky

- č. 1290/1 - zastavaná plocha o výmere 678 m²
- č. 1290/2 - záhrada o výmere 1297 m²
- č. 1290/3 - zastavaná plocha o výmere 343 m²
- č. 1290/4 - zastavaná plocha o výmere 93 m²

1.7 Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré nie sú hodnotené: Nie sú.

1.8 Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

Územný plán Obce Radava je uverejnený na internetovej stránke Obce Radava. Ohodnocované pozemky sú situované v intraviláne obce v obytnej časti - jestvujúce IBV.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Relaxačno-ubytovacie zariadenie, s.č. 80, parc.č. 1290/3 v obci Radava

POPIS STAVBY

Ohodnocované relaxačno-ubytovacie zariadenie (označované ako SO.01), s.č. 80 na parc.č.1290/3 je samostatne stojaca stavba situovaná v uzatvorenom areáli v obci Radava. Ohodnocovaná stavba je nepravidelného pôdorysného tvaru s dvomi nadzemnými podlažiami bez podpivničenia, zastrešená pultovou väzníkovou strechou.

Stavba je napojená na nasledovné inžinierske siete: vodovodnú, elektrickú a plynovú prípojku, kanalizácia bude zaústená do vlastnej akumuláčnej nádrže (žumpy) o objeme 10 m³.

Vnútorne dispozičné členenie ubytovacieho zariadenia je nasledovné :

I.NP – spoločné priestory: vstup, spoločenská miestnosť, recepcia, denná miestnosť, podschodiskový priestor, chodba, WC

imob. ženy, upratovačka, WC muži, chodba, chodba, sklady, technická miestnosť + práčovňa,

I.NP - Apartmán č.1 až č. 4 : obývacia izba, kuchyňa, jedáleň, WC, šatník, schody, terasa

II.NP – spoločné priestory: schodisko, chodba, detský kútik, spoločné WC

II.NP - Apartmán č.1 až č. 4 :schodisko, chodba, kúpeľňa, 2x izba, terasa

II.NP - Apartmán č.5 :vstupná hala, kúpeľňa, kuchyňa, jedáleň, obývacia izba, 2x izba

Doklady o veku stavby sa zachovali. Na stavbu bolo vydané stavebné povolenie na stavbu „Ubytovacie zariadenie v obci Radava“ Obcou Radava pod č.: 2016/55-03-NE dňa 25.02.2016, vyznačenie právoplatnosti 29.3.2016. Kolaudačné rozhodnutie stavby : „Ubytovacie zariadenie v obci Radava“ bolo vydané Obcou Radava pod číslom:2019/164-04-NE dňa 10.7.2019, nadobudnutie právoplatnosti:11.7.2019.

Vek stavby k dátumu ohodnocovania je $V = 2025 - 2019 = 6$ rokov.

Predpokladaná životnosť stavby vzhľadom na technický stav zistený pri miestnej obhliadke, vzhľadom na konštrukčné prevedenie stavby je stanovená odborným odhadom na 100 rokov.

POPIS PODLAŽÍ

I. NADZEMNÉ PODLAŽIE:

Základy sú betónové pásové s vodorovnou izoláciou proti vode. Podmurovka je murovaná z betónových tvárnic do výšky 50 cm. Zvislá nosná konštrukcia je murovaná z pálených tehál BRITTERM v skladobnej hrúbke muriva 380 mm. Vnútorne deliace konštrukcie sú murované z priečkoviek BRITTERM v skladobnej hrúbke 250 mm a 115 mm. Stropná konštrukcia I. nadzemného podlažia je z keramických stropných nosníkov a keramický stropných vložiek. Strop II. nadzemného podlažia je tvorený spodnými nosníkmi väznikového krovu so zateplením z NOBASILU hrúbky 350 mm a zavesený rošt podhľadu z protipožiarneho sádrokartónu hrúbky 13 mm. Vnútorne omietky sú vápenné štukové. Strecha je drevená väzniková typ MITEK v tvare pultovej strechy. Strešná krytina je z PVC krytiny FATRAFOL. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu a tvoria zvodý, žľaby a oplechovanie štítových múrov. Ostatné klampiarske konštrukcie - oplechovanie okenných parapetov sú z hliníkového plechu. Obvodové murivo je zateplené kontaktným zatepľovacím systémom hrúbky 200 mm. Vonkajšie fasádne omietky sú z jemnozrnej silikátovej omietky, bez obkladu fasády. Každý apartmán má vybudované vlastné železobetónové schodisko s povrchovou úpravou stupňov z koberca ktorým je zabezpečený vstup do II. nadzemného podlažia. Okrem apartmánových schodísk je vybudované aj spoločné železobetónové schodisko s povrchovou úpravou stupňov z keramickej dlažby pre vstup do spoločných priestorov na II. nadzemnom podlaží a jedného apartmánu č.5. Vonkajšie vchodové dvere sú plastové, interiérové dvere sú laminované, plné a zasklené osadené do obložkových zárubní. Okná sú plastové s trojvrstvom zasklením. Podlahy vo všetkých miestnostiach sú z keramickej dlažby, v herni na poschodí a v spálňach sú koberce. V budove je inštalovaný rozvod zemného plynu do každého apartmánu a zvlášť do spoločných priestorov. Zdrojom vykurovania sú plynové kotle typ PROTHERM samostatne pre každý apartmán a samostatne jeden kotol pre spoločné priestory. Vykurovanie je centrálné, teplovodné, kombinované a to na prízemí v apartmánoch je podlahové vykurovanie a na poschodí je konvenčné oceľovými doskovými radiátormi, rozvody sú z plast-hliníkových rúr. V budove je inštalovaný centrálny rozvod studenej a teplej vody z plast-hliníkových rúr. Príprava teplej úžitkovej vody je zabezpečená plynovými kotlami. Kanalizácia je z PVC rúry zo samostatných apartmánov a zo spoločných priestorov zaústená do vlastnej 10 m³ izolovanej žumpy. V každom apartmáne na prízemí je splachovacie WC so zabudovanou nádržkou, umývadlo s pákovou batériou, sprchovací kút so sprchovacou pákovou batériou. Keramický obklad stien kúpeľne je do výšky stropu a okolo sprchovacieho kúta. V kúpeľniach na poschodiach sú v každom apartmáne: sprchovací kút so sprchovacou pákovou batériou, 1x keramické umývadlo s pákovou batériou, splachovací záchod so zabudovanou nádržkou a plynový kotol so zásobníkom TUV. Keramický obklad stien kúpeľní je prevedený do výšky stropu a okolo samostatného sprchovacieho kúta. V kuchyniach apartmánov sú kuchynské linky na báze dreva v ktorých sú zabudované : 1x granitový kuchynský drez s pákovou batériou, 1x plynová dvojplotenka, chladnička s mrazničkou. V budove je inštalovaná svetelná aj motorická elektroinštalácia. Elektrický rozvádzač je s automatickým istením. V každom apartmáne ako aj v spoločných priestoroch je inštalovaná klimatizácia. V budove sú inštalované slaboprúdové rozvody pod omietkou – televízny, internet, domáci telefón, EPS + EZS. Budova je zabezpečená bleskozvodom.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 71 budovy hotelov a motelov

KS: 1211 Hotelové budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$Oz=0,6*2,115*(31,55+21,21+4*7,45+4,35)+0,6*1,51*2*24,10+0,4*1,51*1,60*3+0,35*1,51*(4*1,60+4*0,575+6,25+2,765+2,915+2,775+1,675+1,325+2,35+1,65)$	172,93
Vrchná stavba	
$Ov=(21,39*7,58+23,84*7,61)*6,33$	2 174,73
Zastrešenie	
$Ot=(21,39*7,58+23,84*7,61)*1,605/2$	275,71
Obstavaný priestor stavby celkom	2 623,37

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\ 824 / 30,1260 = 93,74 \text{ €/m}^3$ 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	21,39*7,58+23,84*7,61	343,56	Repr. 3,21		3,21
Nadzemné	2	21,39*7,58+23,84*7,61	343,56	Repr. 3,12		3,12

Priemerná zastavaná plocha: $(343,56 + 343,56) / 2 = 343,56 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(343,56 * 3,21 + 343,56 * 3,12) / (343,56 + 343,56) = 3,17 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 343,56) = 0,9899$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,17) = 0,9625$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c _{pi}	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu c _{pi} * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	7,00	42,00	25,29
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,50	22,50	13,55
3	Stropy	8,00	1,70	13,60	8,19
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	3,00	18,00	10,84
5	Krytina strechy	3,00	0,80	2,40	1,44
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,50	0,50	0,30
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,30	9,10	5,48
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	4,00	12,00	7,22
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,00	3,00	1,81
10	Schody	3,00	0,20	0,60	0,36
11	Dvere	4,00	1,80	7,20	4,33
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	0,20	1,20	0,72
14	Povrchy podláh	3,00	1,30	3,90	2,35
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	3,01
16	Elektroinštalácia	6,00	1,10	6,60	3,97
17	Bleskozvod	1,00	1,20	1,20	0,72
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	1,81
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,40	1,20	0,72
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,30	0,30	0,18
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,30	0,60	0,36
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,50	1,00	0,60
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,80	3,20	1,93
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	2,00	8,00	4,82
	Spolu	100,00		166,10	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 166,10 / 100 = 1,6610$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$

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

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [€/m³]

$VH = 93,74 \text{ €/m}^3 * 3,831 * 1,6610 * 0,9899 * 0,9625 * 0,939 * 0,95$

$VH = 506,9767 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Relaxačno-ubytovacie zariadenie, č.80, parc.č. 2019 1290/3 v obci Radava		6	74	80	7,50	92,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	506,9767 €/m ³ * 2623,37 m ³	1 329 987,47
Technická hodnota	92,50 % z 1 329 987,47 €	1 230 238,41

2.1.2 Relaxačno-ubytovacie zariadenie, s.č. 596, parc.č. 1290/4 v obci Radava**POPIS STAVBY**

Ohodnocované relaxačno-ubytovacie zariadenie (označované ako SO.02) s.č. 596 na parc.č.1290/4 je samostatne stojaca stavba situovaná v uzatvorenom areáli v obci Radava. Ohodnocovaná stavba je obdĺžnikového pôdorysného tvaru s dvomi nadzemnými podlažiami bez podpivničenja, zastrešená pultovou väzníkovou strechou.

Stavba je napojená na nasledovné inžinierske siete : vodovodnú, elektrickú a plynovú prípojku, kanalizácia bude zaústená do vlastnej akumuláčnej nádrže (žumpy) o objeme 10 m³.

Vnútorne dispozičné členenie relaxačno-ubytovacieho zariadenia je nasledovné :

I.NP: vstup, šatňa, WC ženy, WC muži, wellness pozostávajúci z vírivky, 3x sauna (finska, parná, infrasauna) a dvoch sprchovacích boxov

II.NP - Apartmán: obývací izba s jedálňou a kuchyňou, 2x izba, kúpeľňa, terasa

Doklady o veku stavby sa zachovali. Na stavbu bolo vydané stavebné povolenie na stavbu „Ubytovacie zariadenie v obci Radava“ Obcou Radava pod č.: 2016/55-03-NE dňa 25.02.2016, vyznačenie právoplatnosti 29.3.2016. Kolaudačné rozhodnutie stavby : „Ubytovacie zariadenie v obci Radava“ bolo vydané Obcou Radava pod číslom:2019/164-04-NE dňa 10.7.2019, vyznačenie právoplatnosti:11.7.2019.

Vek stavby k dátumu ohodnocovania je $V = 2025 - 2019 = 6$ rokov.

Predpokladaná životnosť stavby vzhľadom na technický stav zistený pri miestnej obhliadke, vzhľadom na konštrukčné prevedenie stavby je stanovená odborným odhadom na 100 rokov.

POPIS PODLAŽÍ**I. NADZEMNÉ PODLAŽIE:**

Základy sú betónové pásové s vodorovnou izoláciou proti vode. Podmurovka je murovaná z betónových tvárnic do výšky 50 cm. Zvislá nosná konštrukcia je murovaná z pálených tehál BRITTERM v skladobnej hrúbke muriva 380 mm. Vnútorne deliace konštrukcie sú murované z priečkoviek BRITTERM v skladobnej hrúbke 250 mm a 115 mm. Stropná konštrukcia I. nadzemného podlažia je z keramických stropných nosníkov a keramický stropných vložiek. Strop II. nadzemného podlažia je tvorený spodnými nosníkmi väzníkového krovu so zateplením z NOBASILU hrúbky 350 mm a zavesený rošt podhľadu z protipožiarného sádkokartónu hrúbky 13 mm. Vnútorne omietky sú vápenné štukové. Strecha je drevená väzníková typ MITEK v tvare pultovej strechy. Strešná krytina je z PVC krytiny FATRAFOL. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu a tvoria zvody, žľaby a oplechovanie štítových múrov. Ostatné klampiarske konštrukcie - oplechovanie okenných parapetov sú z hliníkového plechu. Obvodové murivo je zateplené kontaktným zatepľovacím systémom hrúbky 200 mm. Vonkajšie fasádne omietky sú z jemnozrnej silikátovej omietky. Apartmán na II. NP je prístupný vonkajšími oceľovými schodmi. Vonkajšie vchodové dvere sú plastové, interiérové dvere sú laminované, plné a zasklené osadené do obložkových zárubní. Okná sú plastové s trojvrstvovým zasklením. Podlahy vo všetkých miestnostiach sú z keramickej dlažby, v spálňach sú koberce. V budove je inštalovaný rozvod zemného plynu. Zdrojom vykurovania sú dva plynové kotle typ PROTHERM, samostatne pre apartmán a samostatne jeden kotol pre wellness. Vykurovanie je centrálné, teplovodné, kombinované a to na prízemí je podlahové vykurovanie a na poschodí je konvenčné oceľovými doskovými radiátormi, rozvody sú z plast-hliníkových rúr. V budove je inštalovaný centrálny rozvod studenej a teplej vody z plast-hliníkových rúr. Príprava teplej užitkovej vody je z plynových kotlov. Kanalizácia je z PVC rúry zo samostatného apartmánu a zo spoločných priestorov zaústená do vlastnej 10 m³ izolovanej žumpy. Na prízemí v časti wellness sú splachovacie WC so zabudovanými nádržkami v stene s umývadlami a pákovými batériami a sprchovacie kúty s pákovými batériami. Vo wellness sú keramické obklady stien o výšky stropu ako aj v kúpeľni apartmánu. V kúpeľni apartmánu na poschodí

(miestnosť č. 2.04) je rohová plastová masážna vaňa so sprchovacou pákovou batériou, 1 * keramické umývadlo s pákovou batériou, 1x splachovací záchod so zabudovanou nádržkou v stene plynový kotol so zásobníkom TUV. Keramický obklad stien kúpeľne je prevedený do výšky stropu a okolo vane. V kuchyni apartmánu je kuchynská linka na báze dreva v ktorej je zabudovaný : 1x granitový kuchynský drez s pákovou batériou, 1x plynová dvojplotenka, chladnička s mrazničkou. V budove je inštalovaná svetelná aj motorická elektroinštalácia. Elektrický rozvádzač je navrhnutý s automatickým istením. Vo wellness aj v apartmáne je inštalovaná klimatizácia. V budove sú slaboprúdové rozvody pod omietkou – televízny, internet, domáci telefón, EPS + EZS. Budova je zabezpečená bleskozvodom.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 71 budovy hotelov a motelov

KS: 1211 Hotelové budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$Oz=1,50*1,51*(8,50+8,50+13,70)+0,60*1,51*13,70+0,35*1,51*6,40+0,35*1,51*(2*1,55)$	86,97
Vrchná stavba	
$Ov=8,00*11,58*3,21+8,00*9,20*3,12$	527,01
Zastrešenie	
$Ot=8,00*9,20*1,605/2$	59,06
Obstavaný priestor stavby celkom	673,04

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koefficient konštrukcie:

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$8,00*11,58$	92,64	Repr.	3,21	3,21
Nadzemné	2	$8,00*9,20$	73,6	Repr.	3,12	3,12

Priemerná zastavaná plocha:

$$(92,64 + 73,6) / 2 = 83,12 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(92,64 * 3,21 + 73,6 * 3,12) / (92,64 + 73,6) = 3,17 \text{ m}$$

Koefficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 83,12) = 1,2087$$

Koefficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,17) = 0,9625$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $c_{pi} * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	11,00	66,00	39,97
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,50	22,50	13,61
3	Stropy	8,00	2,20	17,60	10,65
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	2,00	12,00	7,26
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	1,81
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,50	0,50	0,30
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,80	5,60	3,39
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	1,81
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	0,50	1,50	0,91
10	Schody	3,00	1,00	3,00	1,81

11	Dvere	4,00	1,00	4,00	2,42
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	0,20	1,20	0,73
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	1,81
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	3,02
16	Elektroinštalácia	6,00	0,50	3,00	1,81
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,60
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	1,81
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,50	1,50	0,91
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,50	0,50	0,30
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,50	1,00	0,60
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,30	0,60	0,36
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,70	2,80	1,69
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	1,00	4,00	2,42
	Spolu	100,00		165,30	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 165,30 / 100 = 1,6530$$

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,831$$

Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 93,74 €/m^3 * 3,831 * 1,6530 * 1,2087 * 0,9625 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 616,0535 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Relaxačno-ubytovacie zariadenie, s.č. 596, parc.č. 1290/4 v obci Radava	2019	6	94	100	6,00	94,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	616,0535 €/m ³ * 673,04 m ³	414 628,65
Technická hodnota	94,00 % z 414 628,65 €	389 750,93

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Uličné oplotenie, parc.č. 1290/1**

Uličné oplotenie má vyhotovený základ z monolitického betónu. Pohľadová plocha plota je murovaná z betónových plotových tvárnic. Výška pohľadovej plochy oplotenia je 1,45 m. Dĺžka plota je 7,20 m. V oplotení sú osadené kovové plotové vráta a kovové plotové vrátka v počte 1 kus. Oplotenie bolo vybudované v roku 2019. Predpokladanú životnosť oplotenia stanovujeme odborným odhadom na 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: z kameňa a betónu	7,20m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu: murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	10,44m ²	755	25,06 €/m
4.	Plotové vráta: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: $5,35 + 1,85 = 7,20$ m
 Pohľadová plocha výplne: $7,20 * 1,45 = 10,44$ m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
 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 [%]
Uličné oplotenie, parc.č. 1290/1	2019	6	34	40	15,00	85,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(7,20m * 23,24 €/m + 10,44m^2 * 25,06 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 3,831 * 0,95$	2 937,74
Technická hodnota	85,00 % z 2 937,74 €	2 497,08

2.2.2 Bočné oplotenie č.1, parc.č. 1290/1

Bočné oplotenie pozemku parc.č.1290/1 má vyhotovený základ okolo betónových stĺpoch. Pohľadová plocha plotu je z betónových prefabrikovaných dosiek. Výška pohľadovej plochy oplotenia je 2,10 m. Dĺžka plotu je 40,50 m. Oplotenie bolo vybudované v roku 2019. Predpokladanú životnosť oplotenia stanovujem odborným odhadom na 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
 KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	40,50m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu: z betónových prefabrik. dosiek do oceľ. alebo bet. stĺpikov	85,05m ²	545	18,09 €/m

Dĺžka plotu:	40,50 m
Pohľadová plocha výplne:	$40,50 * 2,10 = 85,05 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,831$
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 [%]
Bočné oplatenie č.1, parc.č. 1290/1	2019	6	34	40	15,00	85,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(40,50 \text{ m} * 5,64 \text{ €/m} + 85,05 \text{ m}^2 * 18,09 \text{ €/m}^2) * 3,831 * 0,95$	6 430,82
Technická hodnota	85,00 % z 6 430,82 €	5 466,20

2.2.3 Bočné oplatenie č.2, parc.č. 1290/2

Bočné oplatenie záhrady má vyhotovený betónový prah medzi oceľovými stĺpmi. Pohľadová plocha plotu je zo strojového pletiva na oceľových stĺpoch. Výška pohľadovej plochy oplatenia je 1,60 m. Dĺžka plotu je 45,40 m. Oplatenie bolo vybudované v roku 2019. Predpokladanú životnosť oplatenia stanovujem odborným odhadom na 30 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO:	815 2 Oplatenie
KS:	2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	betónový alebo kamenný prah medzi stĺpmi	45,40m	225	7,47 €/m
	Spolu:			7,47 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	72,64m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu:	45,40 m
Pohľadová plocha výplne:	$45,4 * 1,60 = 72,64 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,831$
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 [%]
Bočné oplatenie č.2, parc.č. 1290/2	2019	6	24	30	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(45,40 \text{ m} * 7,47 \text{ €/m} + 72,64 \text{ m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 3,831 * 0,95$	4 567,98
Technická hodnota	80,00 % z 4 567,98 €	3 654,38

2.2.4 Zadné oplotenie, parc.č. 1290/2

Zadné oplotenie záhrady má vyhotovený základ a podmurovku murovanú z betónových debniacich tvárnic. Pohľadová plocha plotu je zo strojového pletiva na oceľových stĺpoch. Výška pohľadovej plochy oplotenia je 1,60 m. Dĺžka plotu je 28,40 m. Oplotenie bolo vybudované v roku 2019. Predpokladanú životnosť oplotenia stanovujem odborným odhadom na 30 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: z kameňa a betónu	28,40m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka: murovaná z tehly alebo tvárnic	28,40m	1270	42,16 €/m
	Spolu:			65,40 €/m
3.	Výplň plotu: zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	45,44m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 28,40 m
 Pohľadová plocha výplne: $28,4 * 1,60 = 45,44 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet potrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Zadné oplotenie, parc.č. 1290/2	2019	6	24	30	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(28,40\text{m} * 65,40 \text{ €/m} + 45,44\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 3,831 * 0,95$	8 845,17
Technická hodnota	80,00 % z 8 845,17 €	7 076,14

2.2.5 Studňa, parc.č. 1290/1

Vŕtaná studňa s elektrickým čerpadlom je situovaná vo dvore na pozemku parc.č.1290/1. Hĺbka studne od úrovne terénu je 5,00 m, priemer vŕtanej studne je 120 mm. Studňa bola vybudovaná v roku 2019. Predpokladanú životnosť studne stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody

KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: vŕtaná
 Hĺbka: 5 m
 Priemer: 120 mm
 Počet elektrických čerpadiel: 1

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Rozpočtový ukazovateľ: 59,58 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa, parc.č. 1290/1	2019	6	44	50	12,00	88,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(59,58 \text{ €/m} * 5\text{m} + 320,65 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 3,831 * 0,95$	2 251,18
Technická hodnota	88,00 % z 2 251,18 €	1 981,04

2.2.6 Vodovodná prípojka, parc.č. 1290/1

Vodovodná prípojka je napojená na verejný rozvod vody, vybudovaná je z plastových rúr DN 25 mm o celkovej dĺžke 50,00 m. Vodovodná prípojka bola vybudovaná v roku 2019. Predpokladaná životnosť vodovodnej prípojky stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

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.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 50 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
 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 [%]
Vodovodná prípojka, parc.č. 1290/1	2019	6	44	50	12,00	88,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$50 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,831 * 0,95$	7 550,04
Technická hodnota	88,00 % z 7 550,04 €	6 644,04

2.2.7 Vodomerná šachta, parc.č. 1290/1

Vodomerná šachta je situovaná pred budovou relaxačno-ubytovacieho zariadenia. Šachta je prefabrikovaná betónová s oceľovým poklopom o rozmeroch 2,20 x 1,25 x 1,50 m. Vodomerná šachta bola vybudovaná v roku 2019. Predpokladaná životnosť vodomernej šachty stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

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.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $2,20 * 1,25 * 1,50 = 4,13 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
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 [%]
Vodomeraná šachta, parc.č. 1290/1	2019	6	44	50	12,00	88,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,13 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,831 * 0,95$	623,63
Technická hodnota	$88,00 \% \text{ z } 623,63 \text{ €}$	548,79

2.2.8 Kanalizačná prípojka, parc.č. 1290/1

Kanalizačná prípojka odvádza splaškové vody z oboch budov do vlastných izolovaných žump. Vybudovaná je z plastovej rúry DN 150 mm o celkovej dĺžke 35,00 m. Kanalizačná prípojka bola vybudovaná v roku 2019. Predpokladaná životnosť kanalizačnej prípojky stanovujem odborným odhadom na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 35 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
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 [%]
Kanalizačná prípojka, parc.č. 1290/1	2019	6	54	60	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$35 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,831 * 0,95$	3 615,07
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 3 615,07 \text{ €}$	3 253,56

2.2.9 Žumpa, parc.č. 1290/1

Vo dvore areálu na pozemku parc.č.1290/1 sú vybudované dve prefabrikované žumpy, každá o objeme 10 m³. Žumpy boli vybudované v roku 2019. Predpokladanú životnosť žumpy stanovujem odborným odhadom na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $2 \cdot 10 = 20 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
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 [%]
Žumpa, parc.č. 1290/1	2019	6	54	60	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 3,831 \cdot 0,95$	7 852,48
Technická hodnota	90,00 % z 7 852,48 €	7 067,23

2.2.10 Drenáž, parc.č. 1290/1

Drenáž odvádza podzemné vody od objektov ubytovacích zariadení. Drenáž je vybudovaná z plastových rúr DN 110 mm o dĺžke 55,48 m. Drenáž bola vybudovaná v roku 2019. Predpokladanú životnosť drenáže stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 3. Drenáž (JKSO 827 2)
Bod: 3.2. Z potrubia PVC
Položka: 3.2.c) DN 110 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $120/30,1260 = 3,98 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $7,33+31,15+1,25+4,75+11,00 = 55,48 \text{ bm}$
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
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 [%]
Drenáž, parc.č. 1290/1	2018	7	43	50	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$55,48 \text{ bm} * 3,98 \text{ €/bm} * 3,831 * 0,95$	803,63
Technická hodnota	86,00 % z 803,63 €	691,12

2.2.11 Plynová prípojka, parc.č. 1290/1

NTL plynová prípojka DN 25 mm je napojená na verejný STL plynovod. Dĺžka plynovej prípojky je 38,50 m. Plynová prípojka bola vybudovaná v roku 2019. Predpokladanú životnosť plynovej prípojky stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

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: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 38,50 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
 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 [%]
Plynová prípojka, parc.č. 1290/1	2019	6	44	50	12,00	88,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$38,5 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,831 * 0,95$	1 977,08
Technická hodnota	88,00 % z 1 977,08 €	1 739,83

2.2.12 Elektrická prípojka č.1, parc.č.1290/1

Zemná kábelová elektrická prípojka je vedená z elektrického stĺpa na ulici a je vybudovaná z kábla AYKY 4B x 25mm o dĺžke 12,00 m. Elektrická prípojka bola vybudovaná v roku 2019. Predpokladanú životnosť elektrickej prípojky stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

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.k) kábelová prípojka zemná Al 4*25 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $480/30,1260 = 15,93 \text{ €/bm}$
 Počet káblov: 1

Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:	9,56 €/bm
Počet merných jednotiek:	12 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,831$
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 [%]
Elektrická prípojka č.1, parc.č.1290/1	2019	6	44	50	12,00	88,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * (15,93 \text{ €/bm} + 0 * 9,56 \text{ €/bm}) * 3,831 * 0,95$	695,72
Technická hodnota	88,00 % z 695,72 €	612,23

2.2.13 Elektrická prípojka č.2, parc.č.1209/1

Zemná kábelová elektrická prípojka je vybudovaná v areáli pre budovu SO-02 z kábla AYKY 4B x 16mm o dĺžke 20,50 m. Elektrická prípojka bola vybudovaná v roku 2019. Predpokladanú životnosť elektrickej prípojky stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

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.d) kábelová prípojka vzdušná A1 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$290/30,1260 = 9,63 \text{ €/bm}$
Počet káblov:	1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:	5,78 €/bm
Počet merných jednotiek:	20,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,831$
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 [%]
Elektrická prípojka č.2, parc.č. 1209/1	2019	6	44	50	12,00	88,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20,5 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 3,831 * 0,95$	718,48
Technická hodnota	88,00 % z 718,48 €	632,26

2.2.14 Spevnené plochy č.1, parc.č. 1290/1

Spevnené plochy a chodníky sú vybudované vo dvore areálu na pozemku parc.č.1290/1 od uličnej brány, pred každým apartmánom a vo dvore. Spevnené plochy sú vybudované z betónovej zámkovej dlažby kladenej na zhutnený podklad do piesku. Spevnené plochy boli vybudované v roku 2019. Predpokladanú životnosť spevnených plôch stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

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.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$

Počet merných jednotiek:

$$5,40 \cdot 11,85 + 2,25 \cdot 5,25 + 23,80 \cdot 4,00 + 1,20 \cdot 20,00 + 1,20 \cdot 10,00 + 3$$

$$,00 \cdot 11,60 = 241,8 \text{ m}^2 \text{ ZP}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$

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 č.1, parc.č. 1290/1	2019	6	44	50	12,00	88,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$241,8 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,831 \cdot 0,95$	12 857,08
Technická hodnota	88,00 % z 12 857,08 €	11 314,23

2.2.15 Spevnené plochy č.2, parc.č. 1290/1, 1290/2

Svahy v areáli sú spevnené betónovými polovegetačnými panelmi pred a za ubytovacím zariadením SO-02. Spevnené plochy boli vybudované v roku 2019. Predpokladanú životnosť spevnených plôch stanovujem odborným odhadom na 30 rokov.

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.i) Polovegetačné panely

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $380/30,1260 = 12,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$

Počet merných jednotiek: $80 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
 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 č.2, parc.č. 1290/1, 1290/2	2019	6	24	30	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$80 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 12,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,831 * 0,95$	3 671,48
Technická hodnota	$80,00 \% \text{ z } 3\,671,48 \text{ €}$	2 937,18

2.2.16 Oporný múr, parc.č. 1290/1

Oporný múr je vybudovaný zo zadnej a z bočnej strany oboch ubytovacích zariadení. Oporný múr je vybudovaný na rozšírenom betónovom základe. Stena oporného múru je murovaná z betónových debniacich tvárnic o šírke 0,40 cm vystužených oceľovou výstužou do výšky 3,25 m. Oporný múr bol vybudovaný v roku 2019. Predpokladanú životnosť oporného múru stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
 Bod: 9.5. Železobetónové - prefabrikované

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1850/30,1260 = 61,41 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $(7,33+15,15+11,00+7,70)*0,4*3,25 = 53,53 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
 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 [%]
Oporný múr, parc.č. 1290/1	2019	6	44	50	12,00	88,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$53,53 \text{ m}^3 \text{ OP} * 61,41 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,831 * 0,95$	11 963,88
Technická hodnota	$88,00 \% \text{ z } 11\,963,88 \text{ €}$	10 528,21

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Relaxačno-ubytovacie zariadenie, s.č.80, parc.č. 1290/3	1 329 987,47	1 230 238,41
Relaxačno-ubytovacie zariadenie, s.č.596, parc.č. 1290/4	414 628,65	389 750,93
Uličné oplatenie, parc.č.1290/1	2 937,74	2 497,08
Bočné oplatenie č.1, parc.č.1290/1	6 430,82	5 466,20
Bočné oplatenie č.2, parc.č.1290/2	4 567,98	3 654,38
Zadné oplatenie, parc.č.1290/2	8 845,17	7 076,14
Studňa, parc.č.1290/1	2 251,18	1 981,04
Vodovodná prípojka, parc.č.1290/1	7 550,04	6 644,04
Vodomerná šachta, parc.č.1290/1	623,63	548,79
Kanalizačná prípojka, parc.č.1290/1	3 615,07	3 253,56
Žumpa, parc.č.1290/1	7 852,48	7 067,23
Drenáž, parc.č.1290/1	803,63	691,12
Plynová prípojka, parc.č.1290/1	1 977,08	1 739,83
Elektrická prípojka č.1, parc.č.1290/1	695,72	612,23
Elektrická prípojka č.2, parc.č.1290/1	718,48	632,26
Spevnené plochy č.1, parc.č.1290/1	12 857,08	11 314,23
Spevnené plochy č.2, parc.č.1290/1, 1290/2	3 671,48	2 937,18
Oporný múr, parc.č.1290/1	11 963,88	10 528,21
Celkom:	1 821 977,58	1 686 632,86

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti :

Trh s nehnuteľnosťami - dopyt po podobných typoch nehnuteľností je v porovnaní s ponukou trhu je v rovnováhe.

Poloha nehnuteľnosti v danej obci – vzťah k centru obce - ohodnocované nehnuteľnosti sú situované v intraviláne obce Radava v časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce.

Súčasný technický stav ohodnocovaných nehnuteľností – nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu.

Prevládajúca zástavba v okolí ohodnocovanej nehnuteľnosti - objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a podobne.

Príslušenstvo nehnuteľnosti – príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%.

Typ nehnuteľnosti – veľmi priaznivý - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom a dvorom.

Pracovné možnosti obyvateľstva – miera nezamestnanosti – dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 5 %.

Skladba obyvateľstva v mieste stavby – obec Radava má 737 obyvateľov, malá hustota obyvateľov v okolí ohodnocovanej nehnuteľnosti.

Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám – orientácia hlavných miestností JZ – JV.

Konfigurácia terénu - južný svah o sklone 5% - 25%.

Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby - elektrická prípojka, vodovodná prípojka, kanalizácia do žumpy, prípojka plynu, telefónna prípojka.

Doprava v okolí nehnuteľnosti – je zabezpečená autobusovou dopravou.

Občianska vybavenosť – v mieste sa nachádza obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom.

Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí - v okolí ohodnocovanej nehnuteľnosti sa nachádzajú prírodné lokality vo vzdialenosti nad 1 000 m.

Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby - bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti.

Možnosti zmeny v zástavbe – bez zmeny v zástavbe.
 Možnosť ďalšieho rozšírenia – žiadna možnosť rozšírenia.
 Dosahovanie výnosu z nehnuteľností – bežný prenájom.
 Názor znalca – jedná sa o dobrú nehnuteľnosť.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Hodnotená nehnuteľnosť – ubytovacie zariadenia sú určené na celoročné ubytovanie ako aj na relax pre rekreantov využívajúcich predovšetkým služby termálneho kúpaliska v obci Podhájska.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Na hodnotené nehnuteľnosti nie sú zapísané v liste vlastníctva žiadne ťarchy :

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Všeobecná hodnota stavieb vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

$$V\dot{S}H_s = TH \times k_{PD} \text{ [Eur]}$$

kde:

$V\dot{S}H_s$ – všeobecná hodnota stavby [Eur]

TH – technická hodnota stavby [Eur]

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov

vplyvajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [-] podľa metodiky určenej ministerstvom

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s „metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na prejavovaný záujem o kúpu nehnuteľností podobného typu v obci Radava, na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých materiálov, technický stav nehnuteľnosti je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,45.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,450	13	5,85
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,450	30	13,50

3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	1,350	8	10,80
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,350	7	9,45
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	0,900	6	5,40
6	Typ nehnuteľnosti veľmi priaznivý - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom a dvorom	I.	1,350	10	13,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,350	9	12,15
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	1,350	6	8,10
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JJZ - J - JJV	I.	1,350	5	6,75
10	Konfigurácia terénu južný svah o sklone 5% - 25%	II.	0,900	6	5,40
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,450	7	3,15
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,248	7	1,74
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,248	10	2,48
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,248	8	1,98
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,350	9	12,15
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,450	8	3,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,248	7	1,74
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,450	4	1,80
19	Názor znalca dobrá nehnuteľnosť	II.	0,900	20	18,00
	Spolu			180	137,54

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 137,54 / 180$	0,764
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 1\ 686\ 632,86 \text{ €} * 0,764$	1 288 587,51 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS

Všeobecná hodnota pozemkov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí,²⁾ pozemky v zriadených záhradkových osadách,³⁾ pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu,⁴⁾ pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch^{4a)}

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \times V\dot{S}H_{MJ} \text{ [EUR]}$$

kde:

M – výmera pozemku [m²]

V \dot{S} H_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku [EUR/m²]

²⁾ Vyhl. Úradu geodézie, kartografie a katastra SR 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).

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

$$V\dot{S}H_{MJ} = V_{HMJ} \times k_{PD} \text{ [EUR/m}^2\text{]}$$

kde:

V \dot{S} H_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemkov [EUR/m²]

V_{HMJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky [EUR/m²]

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, vypočítaná sa podľa vzťahu [-]

$$k_{PD} = k_s \times k_v \times k_d \times k_f \times k_i \times k_z \times k_{kr} \text{ [-]}$$

3.2.1.1.1 ZASTAVANÉ ÚZEMIE OBCE

Ohodnocované pozemky parc.č.1290/1, 1290/2 1290/3 a 1290/4 sú evidované na liste vlastníctva č.1839 k.ú. Radava. Pozemok parc.č. 1290/1 o výmere 678 m² je evidovaný ako zastavané plochy a nádvoria a je využívaný ako dvor. Pozemok parc.č. 1290/2 o výmere 1297 m² je evidovaný ako záhrada. Pozemok parc.č. 1290/3 o výmere 343 m² je evidovaný ako zastavaná plocha a nádvorie a je zastavaný ubytovacím zariadením s.č.80. Pozemok parc.č. 1290/4 o výmere 93 m² je evidovaný ako zastavaná plocha a nádvorie a je zastavaný relaxačno-ubytovacím zariadením s.č.596.

Ohodnocované pozemky sú situované v intraviláne obce Rada v jej obytnej časti. Obec Radava má 737 obyvateľov. V obci je zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností čo sa prejavuje pri cenách stavebných pozemkov, kde sa priemerná cena za 1 m² pozemkov pohybuje podľa prieskumu v realitných kanceláriách od 28,00 do 52,00 EUR/m². Z týchto dôvodov vo výpočte použijem 70 % (vyplývajúci z bývania pre okresné mesto Nové Zámky) z ktorej vyplýva zvýšený záujem, z jednotkovej východiskovej hodnoty pre okresné mestá, t.j, 70% z 9,96 EUR/m² = 6,97 EUR/m².

Spôsob využitia pozemkov v čase ohodnotenia je nebytovými stavbami – ubytovacími zariadeniami so štandardným vybavením.

Prístup k ohodnocovaným nehnuteľnostiam je po verejných a miestnych spevnených komunikáciách.

Doprava v okolí ohodnocovaných nehnuteľností je zabezpečená autobusovou dopravou. Pozemky sú situované v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min.), územie mesta.

V blízkosti oceňovaných nehnuteľností sú vybudované nasledovné inžinierske siete: elektrická prípojka, verejný rozvod vody, kanalizácia do žumpy, verejný plynovod, telefónna prípojka – dobrá vybavenosť inžinierskych sietí.

Povyšujúce faktory - iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)

Redukujúce faktory - negatívne účinky okolia na pozemok neboli zistené.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1290/1	zastavaná plocha a nádvorie	678,00	1/1	678,00
1290/2	záhrada	1297,00	1/1	1297,00
1290/3	zastavaná plocha a nádvorie	343,00	1/1	343,00
1290/4	zastavaná plocha a nádvorie	93,00	1/1	93,00
Spolu výmera				2 411,00

Obec:

Radava

Východisková hodnota:

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

Označenie koeficientu	a názov	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient situácie	všeobecnej	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,15
k_v koeficient využitia	intenzity	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_{pD} koeficient vzťahov	dopravných	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_f koeficient využitia územia	funkčného	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_t koeficient infraštruktúry pozemku	technickej	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_z koeficient faktorov	povyšujúcich	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,00
k_R koeficient faktorov	redukujúcich	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{pD} = 1,15 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 2,00 * 1,00$	3,6732
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{pD} = 6,97 \text{ €/m}^2 * 3,6732$	25,60 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1290/1	$678,00 \text{ m}^2 * 25,60 \text{ €/m}^2 * 1/1$	17 356,80
parcela č. 1290/2	$1 297,00 \text{ m}^2 * 25,60 \text{ €/m}^2 * 1/1$	33 203,20
parcela č. 1290/3	$343,00 \text{ m}^2 * 25,60 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8 780,80
parcela č. 1290/4	$93,00 \text{ m}^2 * 25,60 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 380,80
Spolu		61 721,60

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

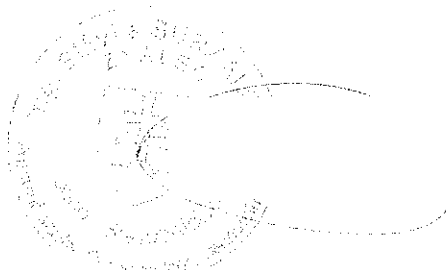
1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

nehnutelnosti a stavieb podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z., vyhlášky č. 605/2008 Z. z., vyhlášky č. 47/2009 Z. z., vyhlášky č. 254/2010 Z. z., vyhlášky č. 213/2017 Z. z.

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnutkou.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Relaxačno-ubytovacie zariadenie, s.č. 80, parc.č. 1290/3	939 902,15
Relaxačno-ubytovacie zariadenie, s.č. 596, parc.č. 1290/4	297 769,71
Uličné oplotenie, parc.č.1290/1	1 907,77
Bočné oplotenie č.1, parc.č.1290/1	4 176,18
Bočné oplotenie č.2, parc.č.1290/2	2 791,95
Zadné oplotenie, parc.č.1290/2	5 406,17
Studňa, parc.č.1290/1	1 513,51
Vodovodná prípojka, parc.č.1290/1	5 076,05
Vodomerná šachta, parc.č.1290/1	419,28
Kanalizačná prípojka, parc.č.1290/1	2 485,72
Žumpa, parc.č.1290/1	5 399,36
Drenáž, parc.č.1290/1	528,02
Plynová prípojka, parc.č.1290/1	1 329,23
Elektrická prípojka č.1, parc.č.1290/1	467,74
Elektrická prípojka č.2, parc.č.1209/1	483,05
Spevnené plochy č.1, parc.č.1290/1	8 644,07
Spevnené plochy č.2, parc.č.1290/1, 1290/2	2 244,01
Oporný múr, parc.č.1290/1	8 043,55
Pozemky	
ZUO - parc. č. 1290/1 (678 m ²)	17 356,80
ZUO - parc. č. 1290/2 (1 297 m ²)	33 203,20
ZUO - parc. č. 1290/3 (343 m ²)	8 780,80
ZUO - parc. č. 1290/4 (93 m ²)	2 380,80
Všeobecná hodnota celkom	1 350 309,11
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 350 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenmilióntristopäťdesiattisíc Eur	



IV. PRÍLOHY

Objednávka 18237/SL zo dňa 20.02.2025

Výpis z listu vlastníctva č. 1839 k.ú. Radava vydaný OÚ v Nových Zámkoch dňa 21.02.2025

Kópia z katastrálnej mapy na parcelu 1290/1, 1290/2, 190/3, 1290/4 k.ú. Radava vydaná OÚ v Nových Zámkoch dňa 21.02.2025

Geometrický plán č. 35/2019 na zameranie stavieb pre vydanie koľaudačného rozhodnutia parc.č. 1290/3, 1290/4 overený Okresným úradom Nové Zámky, katastrálnym odborom pod číslom: 688/19 zo dňa 07.06.2019 (už zapísaný do KN)

Koľaudačné rozhodnutie stavby : „Ubytovacie zariadenie v obci Radava“ vydané Obcou Radava pod číslom:2019/164-04-NE dňa 10.7.2019 vyznačenie právoplatnosti:11.7.2019

Projektová dokumentácia:

Koordináčna situácia

Pôdorys ubytovacieho zariadenia SO 01 - 1.NP

Pôdorys ubytovacieho zariadenia SO 01 - 2.NP

Rez ubytovacieho zariadenia SO 01

Pohľady

Pôdorys relaxačno-ubytovacieho zariadenia SO 02 - 1.NP

Pôdorys relaxačno-ubytovacieho zariadenia SO 02 - 2.NP

Rez relaxačno-ubytovacieho zariadenia SO 02

Pohľady

Mapa širšieho okolia

Fotodokumentácia

Znalecká doložka