

Znalec: Ing. Viliam Berešík, Antona Bielka 58, 010 09 Žilina, evidenčné číslo: 910224,
č. t. 0948 278978

Zadávateľ: LICITOR group a.s, Sládkovičova 6, 010 01 Žilina
IČO: 36 421 561, DIČ: 202 1857 310, IČ DPH: SK 2021857310

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 16.09.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 54/2019

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty rozostavanej stavby budovy penziónu s príslušenstvom postavenej na parcele C-KN číslo 166/23, č. 166/24 a pozemkov C-KN parcelné číslo 166/3, číslo 166/4, číslo 166/8, číslo 166/24, k. ú. Radoľa, obec Radoľa, okres Kysucké Nové Mesto pre účel uskutočnenia dražby

Dátum vyhotovenia:	18. októbra 2019
Počet listov (z toho príloh):	58 (z toho 26 strán príloh)
Počet odovzdaných vyhotovení:	4+CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Na základe objednávky zo dňa 16.09.2019 úlohou súdneho znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty rozostavanej stavby budovy penziónu s príslušenstvom postavenej na parcele C-KN číslo 166/23 a číslo 166/24 a pozemkov C-KN parcelné číslo 166/3, číslo 166/4, číslo 166/8, číslo 166/24, k. ú. Radoľa, obec Radoľa, okres Kysucké Nové Mesto.

2. Účel znaleckého posudku:

Účelom znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pre účely uskutočnenia dražby podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):

27. september 2019

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 18. október 2019

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

* Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 16.09.2019.

5.2 Získané znalcom:

- * Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 775, k. ú. Radoľa, obec Radoľa, okres Kysucké Nové Mesto zo dňa 27.09.2019 vytvorený cez katastrálny portál ÚGKK SR.
- * Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1437, k. ú. Radoľa, obec Radoľa, okres Kysucké Nové Mesto zo dňa 27.09.2019 vytvorený cez katastrálny portál ÚGKK SR.
- * Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 18, k. ú. Radoľa, obec Radoľa, okres Kysucké Nové Mesto zo dňa 18.10.2019 vytvorený cez katastrálny portál ÚGKK SR.
- * Informatívna kópia mapy na parcele číslo 166/3, 166/4, 166/8, 166/23, 166/24, k. ú. Radoľa, obec Radoľa, okres Kysucké Nové Mesto zo dňa 27.09.2019 vytvorený cez katastrálny portál ÚGKK SR.
- * Stavebné povolenie číslo ŽP - 162/327/96/314 na stavbu: " Administratívno prevádzková budova firmy REaMOS - Radoľa " na pozemku C KN parc. číslo 166/4, 166/8, k. ú. Radoľa vydané Okresným úradom Čadca, odborom životného prostredia, odd. ŽP - Kysucké Nové Mesto dňa 12.08.1996, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 04.09.1996.
- * Rozhodnutie č. j. ŽP - 99/03344 na zmenu nedokončenej stavby: " Administratívno - prevádzkovej budovy umiestnenej na pozemku C KN parcelné číslo 166/4, 166/8, 166/13, 166/14 " v k. ú. Radoľa , ktorým Okresný úrad Kysucké Nové Mesto, odbor životného prostredia dňa 23.04.1999 povolil uvedené zmeny na stavbe, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 19.05.1999.
- * Rozhodnutie č. j.: 84/2004 na zmenu stavby pred jej dokončením: " Administratívno - prevádzkovej budovy fi. REaMOS s r.o. v Radoli umiestnenej na pozemku C KN parcelné číslo 166/4, 166/8, 166/13, 166/14 " v k. ú. Radoľa, ktorým Obec Radoľa dňa 26.03.2004 povolil uvedené zmeny na stavbe, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 13.04.2004.
- * Výkresová dokumentácia " Administratívno - prevádzkovej budovy, Radoľa , parc. č. 166/3,166/4, 166/8 so zmenou na penzón z marca/2004.
- * Zameranie a zakreslenie skutkového stavu budovy a jej prístavby na pozemku C-KN parcelné číslo 166/23, 166/24, k. ú. Radoľa, obec Radoľa zo dňa 27.09.2019.
- * Fotografie nehnuteľností na pozemku C-KN parc. č. 166/3, 166/4, 166/8, 166/23, 166/24, k. ú. Radoľa, obec Radoľa zo dňa 27.09.2019.

6. Použitý právny predpis:

Zákon č. 65/2018 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 218/2018 Z.z. a 228/2018 Z.z, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 490/2004 Z. z. a 492/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 65/2018 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

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

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

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy.

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

Zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Terminológia / definície:

- * Všeobecná hodnota (VŠH) - 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 pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je trhová hodnota.
- * Východisková hodnota (VH) - je hodnota nehnuteľností a stavieb, ktoré sú nadobudnuté formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná obstarávacia hodnota alebo nová cena. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov sa jedná o princíp nákladového určenia hodnoty.
- * Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná zostatková hodnota alebo časová cena.
- * Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.
- * Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
- * Opotrebenie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebenia stavby.
- * Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia / ohodnotenia.
- * Zostatková životnosť stavby (T) - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.
- * Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

Postupy:

- * Stanovenie VŠH budovy s príslušenstvom a pozemku, ktorej postup je uvedený v časti všeobecná hodnota - výber použitej metódy.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ žiada vypracovať znalecký posudok v štyroch vyhotoveniach a aj v elektronickej podobe na CD nosiči vo formáte PDF a Word.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Stanovenie technickej a všeobecnej hodnoty nehnuteľností je podľa prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Pri ohodnotení nehnuteľností boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS 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. a vyhlášky č. 213/2017 Z. z. Pri stanovení všeobecnej hodnoty nehnuteľného majetku je postup výpočtu podľa "Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", ktoré vypracovala Žilinská univerzita, USI Žilina. Znalecký posudok je vypracovaný programovým vybavením HYPO 16,7, ktoré vypracovala spol. KROS s.r.o. Žilina. Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Metóda polohovej diferenciacie.

Kombinovaná metóda je váhovým priemerom výnosovej a technickej hodnoty stavieb, ktorá je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Výpočet technickej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v materiáloch USI Žilina. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb nie je možné, pretože budova nie je v prenájme a teda nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby. Ako najvhodnejšia metóda na výpočet všeobecnej hodnoty stavieb a pozemkov je metóda polohovej diferenciacie. Na stanovenie východiskovej hodnoty stavby sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" (ISBN 80-7100-827-3). Všeobecná hodnota nebytovej budovy sa vypočíta podľa vzťahu: $VH = M \cdot (RU \cdot k_{cu} \cdot k_v \cdot k_{zp} \cdot k_k \cdot k_m)$, kde

M - počet merných jednotiek

RU - rozpočtový ukazovateľ

k_{cu} - koeficient vyjadrujúci vývoj cien

k_v - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu

k_{zp} - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby

k_{vp} - koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby

k_k - koeficient konštrukčno - materiálovej charakteristiky

k_m - koeficient vyjadrujúci územný vplyv

Rozpočtové ukazovatele sú vytvorené na jednotky obstavaného priestoru. Sú vypočítané podľa STN 73 4055. Základný obstavaný priestor sa vypočíta ako súčet obstavaného priestoru základov, spodnej časti, vrchnej časti a zastrešenia stavby. Všeobecná hodnota vonkajších úprav sa vypočíta podľa prílohy č. 8 tejto metodiky. Hodnota za mernú jednotku uvedená v prílohe sa vynásobí skutočným počtom merných jednotiek.

Východisková hodnota sa upraví koeficientom cenovej úrovne podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2019 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv. Všeobecná hodnota stavieb je východisková hodnota stavieb znížená o primerané opotrebenie a upravená koeficientom stanoveným podľa predajnosti nehnuteľností.

Všeobecná hodnota pozemkov:

Všeobecná hodnota pozemkov, ktorá je stanovená metódou polohovej diferenciacie. Všeobecná hodnota pozemku je súčinom východiskovej hodnoty na 1 m² podľa tabuľky pre obec Radoľa a počtu m² podľa vlastníckeho dokladu a koeficientov určujúcich všeobecnú situáciu, intenzitu využitia, dopravných vzťahov, polohy, druhu pozemku a zvyšujúcich a reduktujúcich faktorov.

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Metóda polohovej diferenciacie.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nie je použitá, pretože na portály www.reality.sk nie je dostatočná ponuka podobných zastavaných pozemkov v blízkom okolí predmetného pozemku v obci Radoľa. Výnosovú metódu nemožno použiť, pretože daný pozemok nie je schopný dosahovať výnos.

Metóda polohovej diferenciacie: metóda polohovej diferenciacie pre pozemky v zastavanom území obcí a stavebné pozemky mimo zastavaného územia obcí vychádza zo základného vzťahu: $VŠH_{poz} = M \cdot (VH_{mj} \cdot k_{pd})$ [€], kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku), VH_{mj} - východisková hodnota na 1 m² pozemku a k_{pd} - koeficient polohovej diferenciacie. Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktoré 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 pohnútkou. Jednotková východisková hodnota pozemku v obci Radoľa je určená príslušnou vyhláškou (ostatné obce do 5 000 obyvateľov). Obec Radoľa eviduje 1206 obyvateľov. Všeobecná

hodnota pozemku je súčinom východiskovej hodnoty na 1 m² a počtu m² podľa vlastníckeho dokladu a koeficientov určujúcich všeobecnú situáciu, intenzitu využitia, dopravných vzťahov, polohy, druhu pozemku a povyšujúcich a redukujúcich faktorov.

Vhodná metóda na výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov je metóda polohovej diferenciácie. Podľa prílohy č. 3 časti E bod E.3.1.1 všeobecná hodnota pozemkov na zastavanom území obcí alebo poľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu sa vypočíta podľa vzťahu: $V\dot{S}H_{poz} = M \cdot V\dot{S}H_{mj}$ (EURO), kde M - výmera pozemku v m², $V\dot{S}H_{mj}$ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EURO/m². Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu: $V\dot{S}H_{mj} = V_{Hmj} \cdot k_{pd}$ (EURO/m²), kde V_{Hmj} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky v EURO/m². Všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná z jednotkovej východiskovej hodnoty pozemku pre ostatné obce do 5 000 obyvateľov, kde podľa príslušnej vyhlášky je určená $V_{Hmj} = 3,32$ E/m². Taktó určená jednotková východisková hodnota pozemku po úprave koeficientami polohovej diferenciácie nevystihuje trhovú cenu pozemku v danej lokalite. Preto vo výpočte je hodnota pozemku v obci Radoľa odvodená percentuálne z jednotkovej východiskovej hodnoty pozemku okresného mesta Kysucké Nové Mesto, ktoré je spádovým územím obce. Koeficient polohovej diferenciácie je vypočítaný podľa vzťahu: $k_{pd} = k_s \cdot k_v \cdot k_d \cdot k_f \cdot k_i \cdot k_z \cdot k_{kr}$, kde jednotlivé koeficienty sú nasledovné:

k_s - koeficient všeobecnej situácie

k_v - koeficient intenzity využitia

k_d - koeficient dopravných vzťahov

k_f - koeficient funkčného využitia územia

k_i - koeficient technickej infraštruktúry

k_z - koeficient povyšujúcich faktorov

k_{kr} - koeficient redukujúcich faktorov.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

1. Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 775 v k. ú. Radoľa, obec Radoľa, okres Kysucké Nové Mesto. Výpis z listu vlastníctva je v prílohe č. 2 znaleckého posudku:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape:

- Parcelné číslo 166/4 zastavané plochy a nádvoria o výmere 83 m².

- Parcelné číslo 166/8 záhrady o výmere 43 m².

- Parcelné číslo 166/24 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 347 m².

Legenda:

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

Stavby:

-Rozostavaná stavba budovy penziónu na parc. č. 166/23.

Právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba je evidovaný na liste vlastníctva číslo 18.

-Rozostavaná stavba budovy penziónu na parc. č. 166/24.

Legenda:

-.Polyfunkčná budova.

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

1. REaMOS spol. s.r.o., Nábřežná 1212 , 024 01 Kysucké Nové Mesto, SR

Spoluvlastnícky podiel: 1 / 1

Poznámka:

* Správca úpadcu Mgr. Radovan Birka - Vyhlásenie konkurzu na majetok - 39/15.

* JUDr. Radovan Birka, správca konkurznej podstaty - Vyhlásenie konkurzu na majetok úpadcu: REaMOS spol. s.r.o., Nábřežná 1212 , 024 01 Kysucké Nové Mesto, IČO: 31584217, sp. zn. 4R1/2014 - 2580/15.

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva č. V 1033/94 - 30/95.

X 26/15 - Rozhodnutie Okresného úradu Kysucké Nové Mesto, katastrálny odbor, Družstevná 1052, 024 01 Kysucké Nové Mesto - 2431/15.

Titul nadobudnutia LV:

Kúpna zmluva č. V 535/96 z 22.02.1996 - 46/96.

C. Ťarchy:

Por. č.:

1 R 514/18 - Slovenská konsolidačná, a.s., Cintorínska 21, 814 99 Bratislava - Zmluva o postúpení daňových a colných nedoplatkov č. 1/2016 zo dňa 01.12.2016 (pôvodne - Daňový úrad Žilina - Rozhodnutie č. 9500501/5/765976/2013 - 235/13) - 310/18.

Iné údaje:

1 R 313/18 - Návrh na zápis geometrického plánu č. 19/2015 a rozostavaných stavieb - 269/18.

1 R 514/18 - Slovenská konsolidačná, a.s. - Návrh na zmenu záložného veriteľa - 310/18.

Poznámka:

Bez zápisu.

2. Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1437 v k. ú. Radoľa, obec Radoľa, okres Kysucké Nové Mesto. Výpis z listu vlastníctva je v prílohe č. 3 znaleckého posudku:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape:

Parcelné číslo 166/3 záhrada o výmere 870 m².

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

1. REaMOS spol.s.r.o., Nábrežná 1212, 024 01 Kysucké Nové Mesto, SR

Spoluvlastnícky podiel: 1 / 1

Poznámka:

* Správca úpadcu Mgr. Radovan Birka - Vyhlásenie konkurzu na majetok - 39/15.

* JUDr. Radovan Birka, správca konkurznej podstaty - Vyhlásenie konkurzu na majetok úpadcu: REaMOS spol. s.r.o., Nábrežná 1212, 024 01 Kysucké Nové Mesto, IČO: 31584217, sp. zn. 4R1/2014 - 2580/15.

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva č. V 548/04 z 02.08.2004 - 89/04.

C. Ťarchy:

Por. č.:

1 R 514/18 - Slovenská konsolidačná, a.s., Cintorínska 21, 814 99 Bratislava - Zmluva o postúpení daňových a colných nedoplatkov č. 1/2016 zo dňa 01.12.2016 (pôvodne - Daňový úrad Žilina - Rozhodnutie č. 9500501/5/765976/2013 - 235/13) - 310/18.

Iné údaje:

1 R 313/18 - Návrh na zápis geometrického plánu č. 19/2015 a rozostavaných stavieb - 269/18.

1 R 514/18 - Slovenská konsolidačná, a.s. - Návrh na zmenu záložného veriteľa - 310/18.

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Obhliadka na mieste samom bola spojená s miestnym šetrením a bola vykonaná dňa 27.09.2019 na základe objednávky zadávateľa. Potrebné informácie k predmetným nehnuteľnostiam boli zabezpečené znalcom na Obci Radoľa a na Okresnom úrade Kysucké Nové Mesto, odbor životného prostredia. Iné doklady sa nezachovali. Zameranie stavby bolo vykonané dňa 27.09.2019. Fotografie nehnuteľnosti boli vyhotovené v čase obhliadky.

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom:

Technická dokumentácia na stavbu: " Administratívno prevádzková budova firmy REaMOS - Radoľa " na pozemku C-KN parc. číslo 166/4, 166/8, k. ú. Radoľa bola poskytnutá zadavateľom. Stavba bola realizovaná na základe stavebného povolenia od roku 1996 do roku 2008 a zmeny počas výstavby boli realizované na základe odsúhlasených zmien v roku 1999 a v roku 2004. (Kópie povolení sú v prílohách znaleckého posudku. Od roku 2008 sa na stavbe nepracuje a ku dňu obhliadky rozostavaná stavba je znehodnotená. Prístavba nie je dokončená, vyhotovená je hrubá stavba. Rozmery jednotlivých podlaží a výšky stavby boli zamerané na mieste samom. Projektová dokumentácia sa minimálne odlišuje od skutočného stavu stavby. Jednotlivé rozmery podlaží ako aj výška podlaží boli zamerané na mieste samom a sú vyznačené v jednotlivých pôdorysoch a rezoch stavby, ktoré sú v prílohách znaleckého posudku. Vek rozostavanej stavby je určený na základe vydaných dokladov v stavebnom konaní. Iné doklady určujúce vek stavieb a vonkajších úprav sa nezachovali. Vzhľadom na skutočnosť, že stavba nie je dokončená a od roku 2008 je bez údržby, mnoho prvkov budovy je poškodená.

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie popisných a geodetických údajov so skutkovým stavom:

V znaleckom posudku sú hodnotené nehnuteľností, ktoré sa nachádzajú na pozemkoch C KN parcelné číslo 166/23 a číslo 166/24. Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutkovým stavom. Boli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra. Na liste vlastníctva č. 775 sú evidované: parcela registra "C" parcelné číslo 166/4 je evidovaná ako zastavaná plocha a nádvorie o výmere 83 m²., parcela registra "C" parcelné číslo 166/8 je evidovaná ako záhrada o výmere 43 m²., parcela registra "C" parcelné číslo 166/24 je evidovaná ako zastavaná plocha a nádvorie o výmere 347 m². Parcela registra "C" parcelné číslo 166/3 je evidovaná na liste vlastníctva č. 1437 ako záhrada o výmere 870 m². Pozemok C-KN parcelné číslo 166/23 evidované na liste vlastníctva číslo 18 je vo vlastníctve Severoslovenské vodárne a kanalizácie, s.s., Bôrická cesta 1960, 010 57 Žilina. Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce Radoľa. Rozostavaná stavba budovy penziónu sa nachádza na parcele C-KN číslo 166/23 a č. 166/24 a je na liste vlastníctva správne zapísaná ako rozostavaná stavba budovy penziónu. Po dokončení stavba bude polyfunkčná budova. Evidencia predmetných nehnuteľností v katastri nehnuteľností tak ako sú zapísané na liste vlastníctva č. 775 a č. 1437 je správna. Vlastníkom nehnuteľností je: REaMOS spol. s.r.o., Nábřežná 1212, Kysucké Nové Mesto, IČO: 31 584 217. Spoločnosť je v úpadku, správcom úpadcu je Mgr. Radovan Birka. Na majetok úpadcu je vyhlásený konkurz - 39/15. Tituly nadobudnutia nehnuteľností sú zapísané v katastri nehnuteľností a na liste vlastníctva č. 775 a č. 1437. Nehnuteľností sú zaťažené ťarchami tak ako sú zapísané v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 775 a č. 1437.

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

Stavby:

1. Rozostavaná stavba penziónu na parc. C-KN č. 166/23, 166/24, Radoľa.
 2. Rozostavaná stavba prístavby k penziónu na parc. C-KN č. 166/23, 166/24, Radoľa
 3. Oplotenie na parc. č. 166/1, 166/4, 166/3, Radoľa
 2. Vonkajšie úpravy na parc. č. 166/4, 166/8, Radoľa
- prípojka vody
 - kanalizačná prípojka
 - plynová prípojka
 - prípojka NN
 - spevnené plochy betónové
 - oporný múr
 - vonkajšie schody

Pozemky C-KN:

1. Parcelné číslo 166/4, 166/3, 166/8, 166/24, k. ú. Radoľa, obec Radoľa, okres Kysucké Nové Mesto.

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

Stavby:

Nie sú známe.

Pozemky C-KN:

Parcelné číslo 166/23.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Rozostavaná stavba penziónu na parcele C-KN číslo 166/23 a číslo 166/24, k. ú. Radoľa

POPIS STAVBY:

Umiestnenie stavby:

Na rozostavanej stavbe: „Administratívna budova firmy REaMOS – Radoľa“ v k.ú. Radoľa na pozemku parc. č. 166/23, 166/24 (predtým parc. č. 166/4, 166/8) bola zahájená výstavba v roku 1996. Obec Radoľa ako príslušný stavebný úrad povolil zmenu stavby na penzión pred jej dokončením v roku 1999 a v roku 2004 v následovnom rozsahu: rozšírenie priestorov prístavbou, ktorá je hodnotená samostatne z dôvod, že je vyhotovená iba hrubá stavba. V prístavbe bolo povolené rozšírenie, kde v suteréne bude umiestnená posilovňa so sociálnym zázemím, na prízemí salónik a kotolňa na pevné palivo, na poschodí a v podkroví bude navyše o štyri dvojlôžkové izby. Termín dokončenia stavby sa predĺžil do 31.12.2007. Bola vykonaná zmena účelu využitia na penzión. Ku dňu obhliadky budova je rozostavaná a nedokončená. Tým, že budova nie je dokončená a nie je udržiavaná mnohé konštrukčné prvky, rozvody sietí ako aj vybavenie sú poškodené a nefunkčné. Poškodenie budovy negatívne ovplyvňuje životnosť stavby a hodnotu stavby. Budova má suterén, prízemie, poschodie a podkrovie. Budova je murovaná, podpivničená so zložitou, sedlovou strechou. Je samostatne postavená vo svahovitom teréne v obytnej časti obce Radoľa, v uličnej zástavbe, v blízkosti historického kaštiela. Prístup k budove je zo severovýchodnej strany z miestnej ulice. Z východnej strany je areál vodárenskej spoločnosti SEVAK. Pred hlavným vstupom je prístupový chodník a spevnené parkovisko. Vstup do budovy je zo severnej strany, zo západnej strany je prístavba a záhrada, z južnej strany je vybudovaný masívny oporný múr. Pozemok je oplotený z východnej a severnej strany. Zo západnej strany je časť oplotenia dočasná. K budove sú vybudované prípojky, vody, plynu, elektrická prípojka a kanalizačná prípojka. Prípojka vody, plynu a elektrická prípojka v čase obhliadky neboli funkčné. Životnosť poškodenej budovy je vypočítaná v časti znaleckého posudku opotrebenie.

Dispozičné riešenie:

Dispozičné riešenie vychádza z funkčnej náplne jednotlivých priestorov. Budova penzióna je rozdelená na jedno podzemné podlažia, dve nadzemné podlažia a podkrovie. 1. PP - v suteréne sú následovné miestnosti: chodba, schodisko na prízemie, WC, chodba, odychová miestnosť, miestnosť na masáž, chodba, miestnosť pre upratovačku, solárium, sauna, sprcha, technologická miestnosť pre bazén, bazén, samostatná spoločenská miestnosť so schodmi na prízemie. 1. NP - na prízemí sú následovné miestnosti: vstup s podstienkou, chodba, schodisko, kaviareň s barovým pultom a krbom, schody do suterénu, WC ženy, WC muži, kuchyňa, sklad, spojovacia chodba s prístavbou, miestnosť pre upratovačku, WC pre zamestnancov, strojovňa VZT, kotolňa. 2. NP - na poschodí sú následovné miestnosti: schodisko s chodbou, balkón, miestnosť pre upratovačku, WC muži, WC ženy, schodisko na podkrovie, dve miestnosti herní, dva sklady, tri balkóny. Podkrovie má následovné miestnosti: chodba, sklad prádla, štyri podkrovné izby s oddelenou vaňou a WC. Podlažia sú spojené s prístavbou.

Technické riešenie:

Základové konštrukcie sú z monolitických, betónových základových pásoch s vodorovnou a zvislou izoláciou proti vode a zemnej vlhkosti. Izolácie sú chránené obmurovkou. Obvodové steny suterénu sú z väčšej časti betónové a nad terénom murované z tehál a tehloblokov, hrúbka stien je do 500 mm. Steny majú zvislú izoláciu, ktorá je chránená primurovkou po úroveň terénu. Zvislé konštrukcie n. p. sú murované z tehloblokov a tehál. Hrúbka obvodových nosných stien je 500 mm, vnútorné nosné murivo je hrúbky 300 mm. Deliace konštrukcie sú murované priečky z tehál. Hrúbka priečok je 125 a 150 mm. Na podkroví sú priečky murované a sadrokartónové. Vodorovné konštrukcie strop nad 1. PP, 1. NP a 2. NP je železobetónový hr. 200 mm. Centrálné schodisko je monolitické, železobetónové, stupne sú betónové obložené keramikou dlažbou. Ostatné schodiská v budove sú železobetónové, monolitické, stupne sú betónové s keramikou dlažbou. Strecha je sedlová so štípmi, v zadnej časti pultová s polvalbou. Krov je hambáľkový. Strop nad podkrovím je z drevených krokiev a klieštín so zateplením a sadrokartónovým podhľadom. Nosnú časť krovu tvorí sústava drevených krokiev 140/160 mm a klieštín 2 x 100*200. Krokvy sú uložené na pomúrnicu 150/150 mm. Hrebeňové väznice sú z valcovaných profilov 2 x 180, ktoré sú ukotvené do stužidiel štítových stien. Na streche sú vikiere so segmentovým zastrešením. Na krokách sú kontralaty a laty. Krytina na krove je z eloxovaného

plechu. Klampiarske konštrukcie sú z medeného plechu. Steny sú plošne stužené železobetónovými vencami. Preklady nad dvernými a okennými otvormi sú železobetónové, monolitické. Vnútna úprava povrchov je vápennou, štukovou omietkou. Vonkajšie povrchové úpravy sú na stenách zateplené a majú silikátové vonkajšie stierky. Na úrovni 1. PP nad terénom je sokel obložený kamenným obkladom. Slaboprúdový rozvod je pre televíziu, internet a bezpečnostný kamerový systém. Jednotlivé podlažia majú rozvody zdravotníckej, elektroinštalácie, ústredného vykurovania a vzduchotechniky.

Suterén: Okná sú drevené, zdvojené s izolačným sklom. Dvere sú drevené plné a presklené v obložkovej zárubni. Podlahy sú v prevažnej časti z keramickej dlažby. V sociálnych miestnostiach je keramický obklad stien do 2,10 m. V spoločenskej miestnosti sú steny obložené dreveným obkladom. Vykurovanie je ústredné, s vlastným plynovým, kondenzačným kotlom, rozvody sú oceľové. Svetelná je rozdelená na svetelný a zásuvkový okruh. Elektroinštalácia je istená automatickými ističmi umiestnenými v rozvodnej skrini, ktorá je umiestnená na prízemí. Motorická elektroinštalácia je vedená do technologickej miestnosti. Kanalizačný odpad je zo sociálnych miestností a je v plastovom potrubí. Miestnosti spojené s bazénom a saunou nie sú dokončené. Sú bez podlah, obkladov, bez rozvodov a vybavenia. Bez vybavenia technológie do bazéna. Všetky rozvody sú nefunkčné a poškodené. Dvere a okná sú poškodené, omietky, obklady a dlažby sú poškodené. Vybavenie suterénu: drevené obklady stien v spoločenskej miestnosti.

Prízemie: Okná sú drevené, zdvojené, s izolačným sklom, vchodové dvere sú drevené, presklené v obložkovej zárubni, vnútorné dvere sú drevené plné hladké alebo presklené v drevených, obložkových zárubniach. Podlahy sú pokryté keramickou dlažbou. V kuchyni je protišmyková dlažba. V kuchyni a v sociálnych miestnostiach je keramický obklad do výšky 180 - 210 cm. Vykurovanie je ústredné, s vlastným kotlom na zemný plyn v kotolni, rozvody sú oceľovými rúrkami, izolovanými, vyhrievacie telesá sú oceľové radiátory. Rozvody studenej a teplej vody sú v plastových rúrkach, izolovaných, zdrojom teplej vody je kotol a elektrický zásobník teplej vody, ktoré sú umiestnené v kotolni. V reštaurácii je vyhotovený krb s krbovou vložkou. Elektroinštalácia je svetelná a motorická. Svetelná je rozdelená na svetelný a zásuvkový okruh. Elektroinštalácia je istená automatickými ističmi umiestnenými v rozvodnej skrini. Motorická elektroinštalácia je vedená do kotolne, vzduchotechnickej miestnosti a do kuchyne. Kanalizačný odpad je z kuchyne, z reštaurácie zo sociálnych miestností v plastovom potrubí. V kuchyni, v reštaurácii a v skladoch sú rozvody vzduchotechniky. Slaboprúdový rozvod je pre televíziu, internet a bezpečnostný systém. Všetky rozvody sú nefunkčné a poškodené. Dvere a okná sú poškodené, omietky, obklady a dlažby sú poškodené. Vybavenie prízemí: 1 ks barový pult, 2 ks vstavané skrine, krb, 2 ks kotol na zemný plyn, 2 ks zásobník teplej vody, vzduchotechnická centrálna jednotka.

Poschodie: Okná a balkónové dvere sú drevené, zdvojené, s izolačným sklom, vnútorné dvere sú drevené plné hladké alebo presklené v drevených, obložkových zárubniach. Podlahy sú pokryté keramickou dlažbou. Na terase je protišmyková dlažba. V sociálnych miestnostiach je keramický obklad do výšky 180 - 210 cm. Vykurovanie je ústredné, s vlastným kotlom na zemný plyn v kotolni, rozvody sú oceľovými rúrkami, izolovanými, vyhrievacie telesá sú oceľové radiátory. Rozvody studenej a teplej vody sú v plastových rúrkach, izolovaných, zdrojom teplej vody je kotol a elektrický zásobník teplej vody, ktoré sú umiestnené v kotolni. Elektroinštalácia je svetelná a motorická. Svetelná je rozdelená na svetelný a zásuvkový okruh. Elektroinštalácia je istená automatickými ističmi umiestnenými v rozvodnej skrini. Motorická elektroinštalácia je vedená na chodbu. Kanalizačný odpad je zo sociálnych miestností v plastovom potrubí. V miestnostiach herní a v sklade sú rozvody vzduchotechniky. Slaboprúdový rozvod je pre televíziu, internet a bezpečnostný systém. Všetky rozvody sú nefunkčné a poškodené. Dvere a okná sú poškodené, omietky, obklady a dlažby sú poškodené. Vybavenie poschodia: 1 ks barový pult, vstavané skrine.

Podkrovie: Okná sú drevené, zdvojené, s izolačným sklom, v streche sú osadené strešné okná. Vnútné dvere sú plné dyhované v drevených obložkových zárubniach. Podlahy sú pokryté parketami, na chodbe a v kúpeľniach je keramická dlažba. V kúpeľniach a vo WC je keramický obklad. Vykurovanie je ústredné, s vlastným kotlom v suteréne, rozvody sú oceľovými rúrkami, izolovanými, vyhrievacie telesá sú oceľové radiátory. Rozvody studenej a teplej vody sú v plastových rúrkach, izolovaných, zdrojom teplej vody je kotol a elektrický zásobník teplej vody v kotolni. Elektroinštalácia je svetelná. Svetelná inštalácia je rozdelená na svetelný a zásuvkový okruh. Elektroinštalácia je istená automatickými ističmi umiestnenými v rozvodnej skrini na chodbe. Kanalizačný odpad je z kúpeľni a z WC a je v plastovom potrubí. Slaboprúdový rozvod je pre televíziu a bezpečnostný systém. Vybavenie podkrovia: v kúpeľniach sú štyri plastové vane, 4 ks WC splachovacích, 8 ks keramických umývadiel.

Všetky rozvody sú nefunkčné a poškodené. Dvere, okná, podlahy, stropy, omietky, obklady a dlažby, rozvody inžinierskych sietí, klimatizácia sú značne poškodené. Pôvodná vybavenosť budovy, ktorá bola namontovaná v roku 2014 až 2015 je poškodená a nefunkčná. Vzhľadom na technický stav budovy, jej dokončenie a poškodenie vo výpočte je odhadovaných 19 % poškodenia.

Pri výpočte jednotlivých plôch a obsahov časti budovy uvádzam nasledovné poznámky:

* pre základy je uvažovaná zrovnávacía hrúbka 0,25 m

* prístavba je posudzovaná samostatne

- * vo výpočte plochy na podkroví je použitá plocha miestností
- * vo výpočte obsahu strechy je použitá priemerná výška strechy
- * v ostatných konštrukciách sú zahrnuté obsah vikierov a rozšírenie plochy budovy na úrovni 3. NP:
- obsah vikierov: $1,01+0,81+1,09+0,71*2+20,47+4,53 = 29,33 \text{ m}^3$
- obsah rozšírenia budovy na úrovni 3. NP: $6,90+9,43+18,18-3,60 = 30,91 \text{ m}^3$.

ZATRIEDENIE STAVBY:**JKSO:** 801 79 Budovy pre spoločné ubytovanie a rekreáciu - ostatné**KS:** 1212 Ostatné ubytovacie zariadenia na krátkodobé pobyty.**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY:**

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$Oz = (18,15*9,64+5,00*8,52+3,75*3,20+0,50*2,00-1,10*1,10) * 0,25$	57,34
Spodná stavba	
$Oss = (18,15*9,64+5,00*8,52+3,75*3,20+0,50*2,00-1,10*1,10) * 2,85$	653,66
Vrchná stavba	
$Ovs = (20,22*14,79+7,23*1,04*0,50+9,20*1,06*0,50-5,15*5,20-2,10*1,95) * 2,90 +$	802,76
$(15,15*9,64+10,61*5,38+5,22*1,16*0,50) * 2,90+$	597,85
$(14,20+5,86+23,12+3,18+14,94+3,44+20,41+4,25+20,00+4,33)*1,20*2,50$	341,19
Zastrešenie	
$Ost = (18,60*3,66*5,60*0,50+12,00*2,88*5,00*0,50+9,40*6,00*3,65*0,50)*1/3$	126,65
Ostatné	
$O_{ost} = 29,33+30,91$	60,24
Obstavaný priestor stavby celkom	2 639,69

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU:**Rozpočtový ukazovateľ:** RU = 2 824 / 30,1260 = 93,74 Eur/m³**Koeficient konštrukcie:** k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	228,36	228,36	Repr. 2,85		2,85
Nadzemné	1	274,84	274,84	Repr. 2,90		2,9
Nadzemné	2	233,56	233,56	Repr. 2,90		2,9
Podkrovné	1	113,73*1,20	136,48	Repr. 2,50		2,5

Priemerná zastavaná plocha: $(228,36 + 274,84 + 233,56 + 136,48) / 4 = 218,31 \text{ m}^2$ **Priemerná výška podlaží:** $(228,36 * 2,85 + 274,84 * 2,9 + 233,56 * 2,9 + 136,48 * 2,5) / (228,36 + 274,84 + 233,56 + 136,48) = 2,82 \text{ m}$ **Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:** $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 218,31) = 1,0299$ **Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:** $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,82) = 1,0447$ **Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Pošk. [%]	Výsledný podiel prvku na pošk. [%]
	Konštrukcie podľa RU						
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,10	6,60	6,72	19	1,28
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	15,29	19	2,91

3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,15	19	1,55
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,25	7,50	7,64	19	1,45
5	Krytina strechy	3,00	1,25	3,75	3,82	19	0,73
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,25	1,25	1,27	19	0,24
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,13	19	1,35
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,30	3,90	3,97	19	0,75
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,20	3,60	3,67	19	0,70
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,05	19	0,58
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	4,07	19	0,77
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	19	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	6,11	19	1,16
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,05	19	0,58
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	5,09	19	0,97
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,11	19	1,16
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,02	19	0,19
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,05	19	0,58
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,05	19	0,58
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,02	19	0,19
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,04	19	0,39
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,10	0,20	0,20	19	0,04
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,10	0,40	0,41	19	0,08
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	19	0,00
25	Ostatné	4,00	1,00	4,00	4,07	19	0,77
	Spolu	100,00		98,20	100,00		19,00

Poškodenosť stavby:

19,00 %

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$k_V = 98,20 / 100 = 0,9820$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 2,554$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

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

$VH = 93,74 \text{ Eur/m}^3 * 2,554 * 0,9820 * 1,0299 * 1,0447 * 0,939 * 0,95$

$VH = 225,6489 \text{ Eur/m}^3$

TECHNICKÝ STAV:

Výpočet opotrebenia analytickou metódou. Cenové podiely nedokončenej stavby boli prepočítané k celku.

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	6,72	2007	150	12	0,54
2	Zvislé konštrukcie	15,28	2007	100	12	1,83
3	Stropy	8,15	2007	100	12	0,98
4	Zastrešenie bez krytiny	7,64	2007	80	12	1,15
5	Krytina strechy	3,81	2007	60	12	0,76
6	Klmpiarske konštrukcie	1,27	2007	40	12	0,38
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,14	2007	50	12	1,71
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,98	2007	50	12	0,96
9	Vnútorné keramické obklady	3,67	2007	30	12	1,47
10	Schody	3,05	2007	100	12	0,37
11	Dvere	4,07	2007	50	12	0,98
12	Vráta	0,00	2007	0	0	0,00

13	Okná	6,11	2007	60	12	1,22
14	Povrchy podláh	3,05	2007	15	12	2,44
15	Vykurovanie	5,09	2007	20	12	3,05
16	Elektroinštalácia	6,11	2007	25	12	2,93
17	Bleskozvod	1,02	2007	30	12	0,41
18	Vnútorný vodovod	3,05	2007	20	12	1,83
19	Vnútorná kanalizácia	3,05	2007	30	12	1,22
20	Vnútorný plynovod	1,02	2007	20	12	0,61
21	Ohrev teplej vody	2,04	2007	20	12	1,22
22	Vybavenie kuchýň	0,20	2007	15	12	0,16
23	Hygienické zariadenia a WC	0,41	2007	30	12	0,16
24	Výťahy	0,00	2007	0	0	0,00
25	Ostatné	4,07	2007	30	12	1,63
	Opotrebenie					28,01%
	Technický stav					71,99%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA:

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota nepoškodených stavby	225,6489 Eur/m ³ * 2639,69 m ³	595 643,14
Poškodenosť	-19,00 % z 595 643,14 Eur	-113 172,19
Východisková hodnota		482 470,95
Technická hodnota	71,99 % z 482 470,95 Eur	347 330,84

2.1.2 Rozostavaná stavba prístavby k penziónu na pozemku C-KN parcelné číslo 166/23 a číslo 166/24, k.ú. Radoľa**POPIS STAVBY:****Umiestnenie stavby:**

V roku 2004 Obec Radoľa ako príslušný stavebný úrad povolil zmenu stavby pred jej dokončením v rozsahu rozšírenia priestorov prístavbou, ktorá je hodnotená samostatne z dôvod, že je vyhotovená iba hrubá stavba. V prístavbe bolo povolené rozšírenie, kde v suteréne bude umiestnená posilovňa so sociálnym zázemím, na prízemí salónik a kotolňa na pevné palivo, na poschodí a v podkroví bude navyše o štyri dvojlôžkové izby. Termín dokončenia stavby sa predĺžil do 31.12.2007. Bola vykonaná zmena účelu využitia na penzión. Ku dňu obhliadky prístavba je rozostavaná a nedokončená. Tým, že budova nie je dokončená a nie je udržiavaná mnohé hlavné konštrukčné prvky sú poškodené. Poškodenie stavby negatívne ovplyvňuje životnosť stavby a hodnotu stavby. Prístavba má suterén, prízemie, poschodie a podkrovie. Budova je murovaná, podpivničená, so sedlovou strechou. Je prístavená ku hlavnej budove a je postavená vo svahovitom teréne. Prístup k prístavbe je zo severnej strany, z miestnej ulice. Pred vstupom je prístupový chodník, vonkajšie schody a terasa. Prístavba je zo západnej strany budovy a záhrada, z južnej strany je vybudovaný masívny oporný múr. Pozemok je oplotený z východnej a severnej strany. Zo západnej strany je časť oplatenia dočasná. K hlavnej budove sú vybudované prípojky, vody, plynu, elektrická prípojka a kanalizačná prípojka. Prípojka vody, plynu a elektrická prípojka v čase obhliadky neboli funkčné. K prístavbe nie sú vybudované prípojky. Životnosť nedokončenej stavby je vypočítaná v časti znaleckého posudku opotrebenie.

Dispozičné riešenie:

Dispozičné riešenie vychádza z budúcej funkčnej náplne jednotlivých priestorov. Budova penzióna je rozdelená na jedno podzemné podlažia, dve nadzemné podlažia a podkrovie.

1. PP - v suteréne budú nasledovné miestnosti: spojovacia chodba s hlavnou budovou, WC, sprchy, masážna miestnosť, miestnosť pre fitness.

1. NP - na prízemí budú nasledovné miestnosti: salónik, WC ženy, WC muži, kotolňa.

2. NP - na poschodí budú nasledovné miestnosti: chodba, balkón, štyri dvojlôžkové izby s kúpeľňou, kde budú umiestnené WC, sprchovací kút a umývadlo.

Podkrovie bude mať nasledovné miestnosti: chodba, balkón, štyri dvojlôžkové izby s kúpeľňou, kde budú umiestnené WC, sprchovací kút a umývadlo. Podlažia sú spojené s prístavbou.

Technické riešenie:

Základové konštrukcie sú z monolitických, betónových základových pásoch s vodorovnou a zvislou izoláciou proti vode a zemnej vlhkosti. Izolácie sú chránené obmurovkou. Obvodové steny suterénu sú z väčšej časti betónové a nad terénom murované z tehál a tehloblokov, hrúbka stien je do 500 mm. Južná stena od svahu je vyhotovená ako železobetónový, oporný múr. Steny majú zvislú izoláciu, ktorá je chránená primurovkou po úroveň terénu. Zvislé konštrukcie n. p. sú murované z tehloblokov a tehál. Hrúbka obvodových nosných stien je 450 mm, vnútorné nosné murivo je hrúbky 300 mm. Deliace konštrukcie budú murované priečky z tehál. Hrúbka priečok je 125 a 150 mm. Na podkroví budú priečky murované a sadrokartónové. Vodorovné konštrukcie strop nad 1. PP, 1. NP a 2. NP je železobetónový hr. 200 mm. Strecha je sedlová so štítom v zadnej časti, z východne strany je zčasti n. apojená na strechu hlavnej budovy. Krov je hambáľkový. Strop nad podkrovím bude z drevených krokiev a klieštín so zateplením a sadrokartónovým podhľadom. Nosnú časť krovu tvorí sústava drevených krokiev 140/160 mm a klieštín 2 x 100*200. Krokvy sú uložené na pomúrnic 150/150 mm. Hrebeňové väznica je z valcovaných profilov 2 x 180, ktoré sú ukotvené do stuzidiel štítových stien. Na streche je vikiere so segmentovým zastrešením. Na krokvách sú kontralaty a laty. Krytina na krove je z eloxovaného plechu. Klampiarske konštrukcie sú z medeného plechu. Steny sú plošne stužené železobetónovými venci. Preklady nad dvernými a okennými otvormi sú železobetónové, monolitické. Vnútrotná úprava povrchov bude vápennou, štukovou omietkou. Vonkajšie povrchové úpravy budú na stenách zateplené a budú mať silikátové vonkajšie stierky. Na úrovni 1. PP nad terénom bude sokel obložený kamenným obkladom. Slaboprúdový rozvod bude pre televíziu, internet a bezpečnostný kamerový systém. Jednotlivé podlažia budú mať rozvody zdravotníckej, elektroinštalácie, ústredného vykurovania a vzduchotechniky.

Suterén: Okná budú drevené, zdvojené s izolačným sklom. Dvere budú drevené plné a presklené v obložkovej zárubni. Podlahy budú v prevažnej časti z keramickej dlažby. V sociálnych miestnostiach je keramický obklad stien do 2,10 m. Vo fitness bude na podlahe koberec a steny budú obložené dreveným obkladom. Vykurovanie bude ústredné, s vlastným kotlom na tuhé palivo, rozvody budú oceľovými rúrkami, izolovanými, vyhrievacie telesá budú oceľové radiátory. Rozvody studenej a teplej vody budú v pozinkovaných rúrkach, izolovaných, zdrojom teplej vody bude kotol a elektrický zásobník teplej vody. Elektroinštalácia bude svetelná a motorická. Svetelná bude rozdelená na svetelný a zásuvkový okruh. Elektroinštalácia bude istená automatickými ističmi umiestnenými v rozvodnej skrini, ktorá bude umiestnená na prízemí. Motorická elektroinštalácia je vedená do kotolne. Kanalizačný odpad je zo sociálnych miestností a je v plastovom potrubí. V čase obhliadky miestností nie sú dokončené a sú bez vybavenia.

Prízemie: Okná budú drevené, zdvojené, s izolačným sklom, vchodové dvere budú drevené, presklené v obložkovej zárubni, vnútorné dvere budú drevené plné hladké alebo presklené v drevených, obložkových zárubniach. Podlahy budú pokryté keramicou dlažbou. V salóniku bude koberec. V sociálnych miestnostiach bude keramický obklad do výšky 210 cm. Vykurovanie bude ústredné, s vlastným kotlom na pevné palivo v kotolni, rozvody budú oceľovými rúrkami, izolovanými, vyhrievacie telesá budú oceľové radiátory. Rozvody studenej a teplej vody budú v plastových rúrkach, izolovaných, zdrojom teplej vody bude kotol a elektrický zásobník teplej vody, ktoré budú umiestnené v kotolni. Elektroinštalácia bude svetelná a motorická. Svetelná bude rozdelená na svetelný a zásuvkový okruh. Elektroinštalácia bude istená automatickými ističmi umiestnenými v rozvodnej skrini. Motorická elektroinštalácia bude vedená do kotolne. Kanalizačný odpad bude zo sociálnych miestností v plastovom potrubí. Do salónika bude rozvod vzduchotechniky. Slaboprúdový rozvod bude pre televíziu, internet a bezpečnostný systém. Ku dňu obhliadky prízemie je nedokončené a je bez rozvodov a vybavenia. Zhotovené sú iba zvislé a vodorovné konštrukcie.

Poschodie: Okná a balkónové dvere budú drevené, zdvojené, s izolačným sklom, vnútorné dvere budú drevené plné hladké alebo presklené v drevených, obložkových zárubniach. Podlahy budú pokryté keramicou dlažbou v izbách budú koberce. Na terase bude protišmyková dlažba. V sociálnych miestnostiach bude keramický obklad do výšky 180 - 210 cm. Vykurovanie bude ústredné, s vlastným kotlom v kotolni, rozvody budú oceľovými rúrkami, izolovanými, vyhrievacie telesá budú oceľové radiátory. Rozvody studenej a teplej vody budú v plastových rúrkach, izolovaných, zdrojom teplej vody bude kotol a elektrický zásobník teplej vody, ktoré budú umiestnené v kotolni. Elektroinštalácia bude svetelná. Svetelná bude rozdelená na svetelný a zásuvkový okruh. Elektroinštalácia bude istená automatickými ističmi umiestnenými v rozvodnej skrini. Kanalizačný odpad bude zo sociálnych miestností v plastovom potrubí. Slaboprúdový rozvod bude do izieb pre televíziu, internet a bezpečnostný systém. Ku dňu obhliadky prízemie je nedokončené a je bez rozvodov a vybavenia. Zhotovené sú iba zvislé a vodorovné konštrukcie.

Podkrovie: Nie je dokončené a je bez stropu, bez rozvodov a bez vybavenia. Zhotovené sú iba zvislé a vodorovné konštrukcie.

Vzhľadom na technický stav budovy a jej dokončenie vo výpočte je vypočítané percento dokončenia. Vzhľadom k tomu, že rozostavaná stavba nie je udržiavaná od roku 2014 percento poškodenia jednotlivých PDŽ a PKŽ je stanovené odhadom na 22 %.

Pri výpočte jednotlivých plôch a obsahov časti budovy uvádzam nasledovné poznámky:

* pre základy je uvažovaná zrovnacia hrúbka 0,25 m

* hlavná budova je posudzovaná samostatne

* vo výpočte plochy na podkroví je použitá plocha miestností.

ZATRIEDENIE STAVBY:

JKSO: 801 71 budovy hotelov a motelov

KS: 1211 Hotelové budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY:

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$Oz = 8,74 \cdot 4,84 \cdot 0,25 + 5,26 \cdot 4,61 \cdot 0,25$	16,64
Spodná stavba	
$Oss = (7,93 \cdot 5,15 + 1,95 \cdot 2,10 + 2,22 \cdot 6,10 + 3,85 \cdot 7,21) \cdot 2,85$	245,77
Vrchná stavba	
$Ovs =$	0,00
$(7,93 \cdot 5,15 + 1,95 \cdot 2,10 + 2,22 \cdot 6,10 + 3,85 \cdot 7,21) \cdot 2,90 + 7,25 \cdot 14,45 \cdot 2,90 + 7,25 \cdot 14,45 \cdot 1,30 + 7,25 \cdot 14,45 \cdot 2,04 \cdot 0,50$	796,94
Obstavaný priestor stavby celkom	1 059,35

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU:

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 824 / 30,1260 = 93,74 Eur/m³

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	66,55	66,55	Repr. 2,85		2,85
Nadzemné	1	86,24	86,24	Repr. 2,90		2,9
Nadzemné	2	104,76	104,76	Repr. 2,90		2,9
Podkrovné	1	104,76	104,76	Repr. 3,04		3,04

Priemerná zastavaná plocha: $(66,55 + 86,24 + 104,76 + 104,76) / 4 = 90,58 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(66,55 \cdot 2,85 + 86,24 \cdot 2,9 + 104,76 \cdot 2,9 + 104,76 \cdot 3,04) / (66,55 + 86,24 + 104,76 + 104,76) = 2,93 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 90,58) = 1,1850$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,93) = 1,0167$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i \cdot ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Pošk. [%]	Výsledný podiel prvkú na pošk. [%]
	Konštrukcie podľa RU						
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,30	7,80	22,71	22	5,00
2	Zvislé konštrukcie	15,00	0,75	11,25	32,75	22	7,21
3	Stropy	8,00	0,75	6,00	17,47	22	3,84
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	17,47	22	3,84
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	8,73	22	1,92

6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,30	0,30	0,87	22	0,19
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,00	0,00	0,00	22	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,00	0,00	0,00	22	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	0,00	0,00	0,00	22	0,00
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00	22	0,00
11	Dvere	4,00	0,00	0,00	0,00	22	0,00
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	22	0,00
13	Okná	6,00	0,00	0,00	0,00	22	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	0,00	0,00	0,00	22	0,00
15	Vykurovanie	5,00	0,00	0,00	0,00	22	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,00	0,00	0,00	22	0,00
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00	22	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,00	0,00	0,00	22	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,00	0,00	0,00	22	0,00
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	22	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00	22	0,00
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00	22	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,00	0,00	0,00	22	0,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	22	0,00
25	Ostatné	4,00	0,00	0,00	0,00	22	0,00
	Spolu	100,00		34,35	100,00		22,00

Poškodenosť stavby:

22,00 %

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$k_v = 34,35 / 100 = 0,3435$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{cu} = 2,554$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_m = 0,95$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_k * k_m$ [Eur/m³]

$VH = 93,74 \text{ Eur/m}^3 * 2,554 * 0,3435 * 1,1850 * 1,0167 * 0,939 * 0,95$

$VH = 88,3839 \text{ Eur/m}^3$

TECHNICKÝ STAV:

Výpočet opotrebenia analytickou metódou. Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	22,71	2007	150	12	1,82
2	Zvislé konštrukcie	32,76	2007	100	12	3,93
3	Stropy	17,47	2007	100	12	2,10
4	Zastrešenie bez krytiny	17,47	2007	80	12	2,62
5	Krytina strechy	8,73	2007	60	12	1,75
6	Klmpiarske konštrukcie	0,87	2007	40	12	0,26
7	Úpravy vnútorných povrchov	0,00	2007	0	0	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	0,00	2007	0	0	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	2007	0	0	0,00
10	Schody	0,00	2007	0	0	0,00
11	Dvere	0,00	2007	0	0	0,00
12	Vráta	0,00	2007	0	0	0,00
13	Okná	0,00	2007	0	0	0,00
14	Povrchy podláh	0,00	2007	0	0	0,00
15	Vykurovanie	0,00	2007	0	0	0,00

16	Elektroinštalácia	0,00	2007	0	0	0,00
17	Bleskozvod	0,00	2007	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	2007	0	0	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	2007	0	0	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	2007	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	2007	0	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	2007	0	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	2007	0	0	0,00
24	Výťahy	0,00	2007	0	0	0,00
25	Ostatné	0,00	2007	0	0	0,00
	Opotrebenie					12,48%
	Technický stav					87,52%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	88,3839 Eur/m ³ * 1059,35 m ³	93 629,48
Poškodenosť	-22,00 % z 93 629,48 Eur	-20 598,48
Východisková hodnota		73 031,00
Technická hodnota	87,52 % z 73 031,00 Eur	63 916,73

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot na parcele C-KN číslo 166/4,166/1, k. ú. Radoľa

Plot sa nachádza pred budovou so severozápadnej strany oddeľuje areál od obecnej cesty (parcelu číslo 166/4 od parcely číslo 1899, zo severovýchodnej strany oddeľuje areál od areálu SEVAK (parcelu číslo 166/4 od parcely číslo 166/1), zo západnej strany oddeľuje parcelu číslo 166/4 od parcely číslo 166/5. Základy plotu sú betónové pasy, na ktorých je betónová podmurovka a betónové piliere. Výplň plotu je z ocelevej kováčsky upravenej tyčoviny. Podmurovka a piliere sú obložené umelým kameňom. V plote sú osadené plotové vráta a vrátka, skriňa pre elektromer a pre plynomer. Plot bol vyhotovený v roku 2007, nie je udržiavaný.

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	55,20m	700	23,24 Eur/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	55,20m	926	30,74 Eur/m
	Spolu:			53,98 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	88,32m 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 vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 Eur/ks

Dĺžka plotu: $15,06+2,80+6,09+14,78+3,67+2,60+1,10+9,10 = 55,20$ m
Pohľadová plocha výplne: $55,20 \cdot 1,60 = 88,32$ m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
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 [%]
Plot na parc. č. 166/4,166/1, Radoľa	2007	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(55,20m \cdot 53,98 \text{ Eur/m} + 88,32m^2 \cdot 14,44 \text{ Eur/m}^2 + 2ks \cdot 249,12 \text{ Eur/ks} + 1ks \cdot 129,12 \text{ Eur/ks}) \cdot 2,554 \cdot 0,95$	11 846,16
Technická hodnota	76,00 % z 11 846,16 Eur	9 003,08

2.2.2 Prípojka vody na parcele C-KN číslo 166/4, k. ú. Radoľa

Prípojka vody je od hlavného rozvodu, ktorý sa nachádza v obecnej ceste až po vodomernú šachtu, ktorá je pred budovou na parcele číslo 166/4. Bola vyhotovená v roku 2004. V čase obhliadky je prípojka nefunkčná, vodomerník je odpojený.

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.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navíťavacieho pásu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1280/30,1260 = 42,49$ Eur/bm
Počet merných jednotiek: 6,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV:

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody na parc. č. 166/4, k.ú. Radoľa	2004	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} \cdot 42,49 \text{ Eur/bm} \cdot 2,554 \cdot 0,95$	618,56
Technická hodnota	70,00 % z 618,56 Eur	432,99

2.2.3 Vodomerná šachta na parcele C-KN číslo 166/4, k. ú. Radoľa

Vodomerná šachta je na prípojke vody k budove penziónu. Vybudovaná je pred budovou na parcele číslo 166/4. Vodomerná šachta je betónová, vstup je cez oceľový poklop. Bola vyhotovená v roku 2004. V čase obhliadky je prípojka nefunkčná, vodomerník je odpojený.

ZATRIEDENIE STAVBY:

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ:

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $2,00 \cdot 1,00 \cdot 1,30 = 2,6 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
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 [%]
Vodomerná šachta na parc. č. 166/4, k.ú. Radoľa	2004	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$2,6 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 2,554 * 0,95$	1 604,03
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 1\,604,03 \text{ Eur}$	1 122,82

2.2.4 Kanalizačná prípojka na parcele C-KN číslo 166/4, k.ú. Radoľa

Kanalizačná prípojka je od hlavného rozvodu, ktorý sa nachádza v obecnej ceste až po šachtu, ktorá je pred vstupom do budovy na parcele číslo 166/4. ide o splaškovú kanalizáciu. Potrubie je z plastových rúr PVC DN 200 mm. Bola vyhotovená v roku 2004. V čase obhliadky je prípojka neudržiavaná.

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.c) Prípojka kanalizácie DN 200 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1010/30,1260 = 33,53 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: $4,00+5,20 = 9,2 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
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 na parc. č. 166/4, k.ú. Radoľa	2004	15	45	60	25,00	75,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$9,2 \text{ bm} * 33,53 \text{ Eur/bm} * 2,554 * 0,95$	748,46
Technická hodnota	$75,00 \% \text{ z } 748,46 \text{ Eur}$	561,35

2.2.5 Kanalizačná šachta na parcele C-KN číslo 166/4, k. ú. Radoľa

Kanalizačná šachta je osadená na kanalizačnej prípojke. Do šachty sú zaústené odpadové potrubia z budovy penziónu. Šachta je z betónových prefa skruží DN 1000. Vstup do šachty je riešený cez oceľový poklop. Nachádza sa pred vstupom do budovy na parcele číslo 166/4. Bola vybudovaná v roku 2004.

ZATRIEDENIE STAVBY:

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ:

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.4. Kanalizačné šachty
Položka: 2.4.a) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 2,0 m pre potrubie DN 200 - 300
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 9150/30,1260 = 303,72 Eur/Ks
Počet merných jednotiek: 1 ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
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 šachta na parc. č. 166/4, k.ú. Radoľa	2007	12	48	60	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 303,72 \text{ Eur/Ks} * 2,554 * 0,95$	736,92
Technická hodnota	80,00 % z 736,92 Eur	589,54

2.2.6 Plynová prípojka na parcele C-KN číslo 166/4, 166/1, k. ú. Radoľa

Vo výpočte je časť plynovej prípojky od HÚP a plynomeru, ktoré sa nachádzajú v skrini osadenej na plote od obecnej cesty, po kotolňu. Kotolňa je umiestnená v južnej časti budovy penziónu. Prípojka je na parcele číslo 166/4. Rúry sú oceľové, bezošvé osadené na konzolách, ktoré sú na východnej stene budovy. Bola vyhotovená v roku 2007. V čase obhliadky je prípojka nefunkčná, plynomer je odpojený.

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: 5.2. Prípojka plynu DN 40 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 460/30,1260 = 15,27 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 26,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
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 na parc. č. 166/4, 166/1, k.ú. Radoľa	2007	12	18	30	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$26 \text{ bm} * 15,27 \text{ Eur/bm} * 2,554 * 0,95$	963,29
Technická hodnota	60,00 % z 963,29 Eur	577,97

2.2.7 Elektrická prípojka na parcele C-KN číslo 166/4, k. ú. Radoľa

Vo výpočte je časť elektrickej prípojky z elektromerového rozvádzača osadeného v plote po prípojkovú skriňu osadenú na budove. Prípojka je riešená zemným káblom CYKY 4x25 mm². Kábel je uložený v káblovej ryhe a obsypaný pieskom. nad káblom je natiiahnuta výstražná PVC fólia - červená. Prípojka je na parcele číslo 166/4. Bola vyhotovená v roku 2004. V čase obhliadky je prípojka nefunkčná, elektromer je odpojený.

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: $480/30,1260 = 15,93 \text{ Eur/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 9,56 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 10,80 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
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 na parc.č. 166/4, k.ú. Radoľa	2007	12	18	30	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$10,8 \text{ bm} * (15,93 \text{ Eur/bm} + 0 * 9,56 \text{ Eur/bm}) * 2,554 * 0,95$	417,43
Technická hodnota	60,00 % z 417,43 Eur	250,46

2.2.8 Vonkajšie schody na vstupe do budovy na parcele C-KN číslo 166/4, k. ú. Radoľa

Vonkajšie schody sa nachádzajú na hlavnom vstupe do budovy penziónu. Na železobetónovej doske sú betónové stupne obložené protišmykovou keramickou dlažbou. Schody boli vyhotovené v roku 2007. Nie sú udržiavané, na niektorých miestach sú poškodené.

ZATRIEDENIE STAVBY:

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ:

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.8. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z keramickej dlažby
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $760/30,1260 = 25,23 \text{ Eur/bm}$ stupňa
Počet merných jednotiek: $3*2,49+2,25+2,00+1,75+1,50+1,25+1,14+1,14 = 18,5 \text{ bm}$ stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV:

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody na vstupe do budovy na parc. č. 166/4, k.ú. Radoľa	2007	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	18,5 bm stupňa * 25,23 Eur/bm stupňa * 2,554 * 0,95	1 132,49
Technická hodnota	76,00 % z 1 132,49 Eur	860,69

2.2.9 Vonkajšie schody na chodníku ku kotolni na parcele C-KN číslo 166/1, k. ú. Radoľa

Vonkajšie schody sa nachádzajú na chodníku ku terase, ktorá je pred prístavbou. Nachádzajú sa zo západnej strany hlavnej budovy penziónu na parcele číslo 166/4. Na betónovej doske sú betónové stupne, ktoré sú bez povrchovej úpravy. Schody boli vyhotovené v roku 2007. Nie sú dokončené.

ZATRIEDENIE STAVBY:

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody

Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ:

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

Bod: 10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 385/30,1260 = 12,78 Eur/bm stupňa

Počet merných jednotiek: 5*1,75 = 8,75 bm stupňa

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,554$

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

TECHNICKÝ STAV:

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody na chodníku ku kotolni na parc. č. 166/1, k.ú. Radoľa	2007	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	8,75 bm stupňa * 12,78 Eur/bm stupňa * 2,554 * 0,95	271,32
Technická hodnota	76,00 % z 271,32 Eur	206,20

2.2.10 Vonkajšie schody k terase a prístavbe na parcele C-KN číslo 166/4, k. ú. Radoľa**ZATRIEDENIE STAVBY:**

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody

Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ:

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

Bod: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14$ Eur/bm stupňa
Počet merných jednotiek: $7*3,65 = 25,55$ bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV:

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody k terase a prístavbe na parc. č. 166/4, k.ú. Radoľa	2007	12	18	30	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$25,55 \text{ bm stupňa} * 7,14 \text{ Eur/bm stupňa} * 2,554 * 0,95$	442,62
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 442,62 \text{ Eur}$	265,57

2.2.11 Spevnené plochy na vstupe k budove na parcele C-KN číslo 166/4, k. ú. Radoľa

Spevnená plocha je z betónovej zámkovej dlažby a nachádza sa na vstupe od cesty po budovu penziónu na parcele číslo 166/4. Na upravenom a zhutnenom podklade zo štrkopiesku je uložená zámková dlažba do piesku. Bola vyhotovená v roku 2007. Je bez údržby.

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: $440/30,1260 = 14,61$ Eur/m² ZP
Počet merných jednotiek: $3,50*2,50 = 8,75$ m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
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 na vstupe k budove na parc. č. 166/4, k.ú. Radoľa	2007	12	18	30	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$8,75 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 2,554 * 0,95$	310,17
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 310,17 \text{ Eur}$	186,10

2.2.12 Spevnené plochy po obvode budovy na parcele C-KN číslo 166/4, k.ú. Radoľa

Spevnená plocha je z betónovej zámkovej dlažby a nachádza sa z troch strán po obvode hlavnej budovy penziónu na parcele číslo 166/4. Na upravenom a zhutnenom podklade zo štrkopiesku a betónu je uložená zámková dlažba do piesku. Bola vyhotovená v roku 2007. Je bez údržby.

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: $440/30,1260 = 14,61$ Eur/m² ZP
Počet merných jednotiek: $(6,90+2,80+1,47+1,69+0,25+7,63) * 1,00 + (13,28+3,67+2,60+1,10) * 1,20 = 45,52$ m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
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 po obvode budovy na parc. č. 166/4, k.ú. Radoľa	2007	12	18	30	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$45,52 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 2,554 * 0,95$	1 613,60
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 1\,613,60 \text{ Eur}$	968,16

2.2.13 Spevnená plocha pred vstupom do prístavby na parcele C-KN číslo 166/4, 166/3, k. ú. Radoľa

Spevnená plocha je z betónu a nachádza sa na prístupe od cesty po schody k prístavbe penziónu na parcele číslo 166/4a č. 166/3. Na upravenom a zhutnenom podklade zo štrkopiesku je uložená betónová vrstva hr. 100 mm, povrch je upravený latou. Bola vyhotovená v roku 2007. Je bez údržby.

ZATRIEDENIE STAVBY:

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ:

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63$ Eur/m² ZP
Počet merných jednotiek: $5,40 * 2,15 + 2,67 * 0,90 = 14,01$ m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
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 [%]
-------	-------------------	---------	---------	---------	-------	--------

Spevnená plocha pred vstupom do prístavby na parc. č. 166/4, 166/3, k.ú. Radoľa	2007	12	18	30	40,00	60,00
---	------	----	----	----	-------	-------

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	14,01 m ² ZP * 8,63 Eur/m ² ZP * 2,554 * 0,95	293,35
Technická hodnota	60,00 % z 293,35 Eur	176,01

2.2.14 Oporný múr na podchytenie svahu na parcele C-KN číslo 166/8 a číslo 166/3, k. ú. Radoľa

Oporný múr sa nachádza za hlavnou budovou a prístavbou a zaisťuje svah proti zosuvu. Oporný múr je železobetónový monolitický. Múr sa nachádza z južnej strany budovy na parcele číslo 166/8. Bol vybudovaný v roku 1999.

ZATRIEDENIE STAVBY:

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ:

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.4. Železobetónové - monolitické
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1555/30,1260 = 51,62 Eur/m³ OP
Počet merných jednotiek: (15,50+1,00+14,50)*4,40*0,50+16,50*4,50*0,40 = 97,9 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
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 na podchytenie svahuna parc. č. 166/8 a č. 166/3, k.ú. Radoľa	1999	20	80	100	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	97,9 m ³ OP * 51,62 Eur/m ³ OP * 2,554 * 0,95	12 261,54
Technická hodnota	80,00 % z 12 261,54 Eur	9 809,23

2.2.15 Oporný múr od záhrady na parcele C-KN číslo 166/3, k. ú. Radoľa

Oporný múr sa nachádza za prístavbou a zaisťuje svah proti zosuvu. Oporný múr je železobetónový monolitický povrchovo upravený kamenným obkladom. Múr sa nachádza z južnej strany budovy a záhrady na parcele číslo 166/3. Bol vybudovaný v roku 2004.

ZATRIEDENIE STAVBY:

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ:

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.4. Železobetónové - monolitické
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1555/30,1260 = 51,62 Eur/m³ OP
Počet merných jednotiek: 9,82*4,50*0,90+10,00*1,60*1,00+10,00*4,60*0,80 = 92,57 m³ OP

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
 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 od záhrady na parc. č. 166/3, k.ú. Radoľa	2004	15	65	80	18,75	81,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$92,57 \text{ m}^3 \text{ OP} * 51,62 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 2,554 * 0,95$	11 593,99
Technická hodnota	$81,25 \% \text{ z } 11 593,99 \text{ Eur}$	9 420,12

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Rozostavaná stavba penziónu na parc. č. 166/23, č. 166/24, k.ú. Radoľa	482 470,95	347 330,84
Rozostavaná stavba prístavby k penziónu na parc. č. 166/23, 166/24, k.ú. Radoľa	73 031,00	63 916,73
Plot na parc. č. 166/4, 166/1, Radoľa	11 846,16	9 003,08
Prípojka vody na parc. č. 166/4, k.ú. Radoľa	618,56	432,99
Vodomerná šachta na parc. č. 166/4, k.ú. Radoľa	1 604,03	1 122,82
Kanalizačná prípojka na parc. č. 166/4, k.ú. Radoľa	748,46	561,35
Kanalizačná šachta na parc. č. 166/4, k.ú. Radoľa	736,92	589,54
Plynová prípojka na parc. č. 166/4, 166/1, k.ú. Radoľa	963,29	577,97
Elektrická prípojka na parc. č. 166/4, k.ú. Radoľa	417,43	250,46
Vonkajšie schody na vstupe do budovy na parc. č. 166/4, k.ú. Radoľa	1 132,49	860,69
Vonkajšie schody na chodníku ku kotolni na parc. č. 166/1, k.ú. Radoľa	271,32	206,20
Vonkajšie schody k terase a prístavbe na parc. č. 166/4, k.ú. Radoľa	442,62	265,57
Spevnené plochy na vstupe k budove na parc. č. 166/4, k.ú. Radoľa	310,17	186,10
Spevnené plochy po obvode budovy na parc. č. 166/4, k.ú. Radoľa	1 613,60	968,16
Spevnená plocha pred vstupom do prístavby na parc. č. 166/4, 166/3, k.ú. Radoľa	293,35	176,01
Oporný múr na podchytenie svahu na parc. č. 166/8 a č. 166/3, k.ú. Radoľa	12 261,54	9 809,23
Oporný múr od záhrady na parc. č. 166/3, k.ú. Radoľa	11 593,99	9 420,12
Celkom:	600 355,88	445 677,86

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Rozostavaná stavba budovy penziónu sa nachádza na parcele C-KN číslo 166/24, 166/23 priamo v zastavanom území obci Radoľa. V blízkosti je kaštieľ. Obec Radoľa je vzdialená od centra okresného mesta Kysucké Nové Mesto cca 1,6 km. Spojenie s mestom je autobusovou prímestskou dopravou. Prístup je po spevnenej ceste. Do 50 m je autobusová zástavka. Terén pozemku, na ktorom je postavená budova penziónu

je svahovitý a upravený. Pozemok je z časti oplotený. V okolí sú postavené rodinné domy, kaštieľ ako kultúrna pamiatka, areál vodárenskej spoločnosti SEVAK, kostol, záhrady, potok, cesty, miestna zeleň, cesta I. triedy Žilina - Čadca. V danej lokalite je malá hustota obyvateľstva. Na pozemku sú vybudované prípojky vody, kanalizácie, plynu, elektrická prípojka NN a telefónu. Budova má suterén, prízemie, poschodie a podkrovie. Budova je murovaná, podpivničená so zložitou, sedlovou strechou. Je samostatne postavená vo svahovitom teréne v obytnej časti obce Radoľa, v uličnej zástavbe. Prístup k budove je zo severovýchodnej strany z miestnej ulice. Z východnej strany je areál vodárenskej spoločnosti SEVAK. Pred hlavným vstupom je prístupový chodník a spevnené parkovisko. Vstup do budovy je zo severnej strany, zo západnej strany je prístavba a záhrada, z južnej strany je vybudovaný masívny oporný múr. Pozemok je oplotený z východnej a severnej strany. Zo západnej strany je časť oplotenia dočasná. Prípojka vody, plynu a elektrická prípojka a kanalizačná prípojka v čase obhliadky neboli funkčné.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Budova penziónu s príslušenstvom po dokončení bude mať druh polyfunkčnej budovy, ktorá bude využívaná na projektovaný účel - na stravovanie, relax a ubytovanie. Môže byť v prenájme. Iné využitie sa nepredpokladá.

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

V okolí nehnuteľností neboli zistené rizika, ktoré by ovplyvňovali užívanie stavieb a pozemkov zapísaných na liste vlastníctva. Na nehnuteľnosti sú zriadené záložné práva ako sú zapísané v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 775 a č. 1437. Budova s prístavbou sú rozostavané od roku 2007 a ku dňu obhliadky sú poškodené, prípojky inžinierskych sietí sú nefunkčné. Rozostavaná stavba penziónu sa z časti nachádza na pozemku C-KN parcelné číslo 166/23, ktorý je v inom vlastníctve.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie je vykonaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, dopyt po nehnuteľnostiach podobného typu, veľkosť nehnuteľností, kvalitu použitých stavebných materiálov, celkový stav stavieb je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,30 (v danom prípade objektívne vystihuje pomer medzi technickou hodnotou ohodnocovaných stavieb a dosahovanými všeobecnými hodnotami porovnateľných stavieb v danom mieste a čase).

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,30

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				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,165	13	2,15
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,600	30	18,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,030	8	0,24
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,900	7	6,30
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
6	Typ nehnuteľnosti				
	nevhodný - dom v radovej uličnej zástavbe, s dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	IV.	0,165	10	1,65
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,600	9	5,40
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	malá hustota obyvateľstva	I.	0,900	6	5,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,300	5	1,50
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,40
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,600	7	4,20
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,165	7	1,16
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.	0,165	10	1,65
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,165	8	1,32
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,600	9	5,40
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,030	7	0,21
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,030	4	0,12
19	Názor znalca				
	problematická nehnuteľnosť	IV.	0,165	20	3,30
	Spolu			180	67,59

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB:

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 67,59 / 180$	0,376
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 445\,677,86 \text{ Eur} * 0,376$	167 574,88 Eur

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU****POPIS:**

Charakteristiky určené pre jednotlivé koeficienty pre danú lokalitu v obci Radoľa sú odvodené od okresného mesta Kysucké Nové Mesto a sú nasledovné:

ks - koeficient všeobecnej situácie je určený 1,00, pretože ide o zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov,

kv - koeficient intenzity využitia je určený 1,00, pretože ide o ostatné stavby so štandardným vybavením

kd - koeficient dopravných vzťahov je určený 0,90, pretože ide o pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra Pozemky C-KN parcelné číslo 166/3, 166/4, 166/8, 166/24 a 166/23 sa nachádzajú priamo v zastavanom území obce Radoľa. Jednotlivé parcely spolu tvoria funkčný celok spojený s využívaním penziónu. Obec Radoľa je vzdialená od centra okresného mesta Kysucké Nové Mesto cca 1,6 km. Spojenie s mestom je autobusovou prímestskou dopravou. Spojenie s krajským mestom Žilina je autobusovou dopravou. Prístup je po spevnenej ceste. Do 50 m je autobusová zástavka. Terén pozemku, na ktorom je postavená budova penziónu je svahovitý a upravený. Pozemok je z časti oplotený. Pozemok sa nachádza v obytnej časti obce. V okolí sú postavené rodinné domy, kaštieľ ako kultúrna pamiatka, areál vodárenskej spoločnosti SEVAK, kostol, obecný úrad, škola, obchod, záhrady, potok, cesty, miestna zeleň a štátna cesta I. tr. Žilina - Čadca. V danej lokalite je malá hustota obyvateľstva. Na pozemku sú vybudované prípojky vody, kanalizácie, plynu, elektrická prípojka NN a telefónu. V danej oblasti dopyt po podobných nehnuteľnostiach je v rovnováhe s ponukou. Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu: $VŠH_{mj} = V_{Hmj} \cdot k_{pd}$ (EURO/m²), kde V_{Hmj} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky v EURO/m². Všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná z jednotkovej východiskovej hodnoty pozemku pre ostatné obce do 5 000 obyvateľov, kde podľa príslušnej vyhlášky je určená $V_{Hmj} = 3,32 \text{ E/m}^2$. Takto určená jednotková východisková hodnota pozemku nevystihuje trhovú cenu pozemku v danej lokalite, pretože daný pozemok sa nachádza v oblasti so zvýšeným záujmom o kúpu pozemku, ktorý je určený na výstavbu. Preto jednotková východisková hodnota pozemku je odvodená z východiskovej hodnoty mesta Kysucké Nové Mesto, z ktorého vyplýva zvýšený záujem. Jednotková východisková hodnota pozemku je: 80% z 9,96 EURA/m². Koeficient polohovej diferenciacie je vypočítaný podľa vzťahu: $k_{pd} = k_s \cdot k_v \cdot k_d \cdot k_f \cdot k_i \cdot k_z \cdot k_r$,

mesta do 15 min. pri bežnej premávke,
kf - koeficient funkčného využitia územia je určený na 1,30 pretože ide o plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha),

ki - koeficient technickej infraštruktúry je 1,50, veľmi dobrá vybavenosť.

kz - koeficient povyšujúcich faktorov je 1,00, nevyskytuje sa.

kz - koeficient redukujúcich faktorov je 1,00, nevyskytuje sa.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
166/4	zastavané plochy a nádvoría	83,00	83,00	1/1	83,00
166/8	záhrada	43,00	43,00	1/1	43,00
166/3	záhrada	870,00	870,00	1/1	870,00
166/24	zastavané plochy a nádvoría	347,00	347,00	1/1	347,00
Spolu výmera					1 343,00

Obec:

Radoľa

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 9,96 \text{ Eur/m}^2 = 7,97 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_V koeficient intenzity využitia	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	1,00
k_{DP} koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke , pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	1,7550
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 7,97 \text{ Eur/m}^2 * 1,7550$	13,99 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1\,343,00 \text{ m}^2 * 13,99 \text{ Eur/m}^2$	18 788,57 Eur

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH:

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur]
parcelsa č. 166/4	$83,00 \text{ m}^2 * 13,99 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	1 161,17
parcelsa č. 166/8	$43,00 \text{ m}^2 * 13,99 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	601,57
parcelsa č. 166/3	$870,00 \text{ m}^2 * 13,99 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	12 171,30
parcelsa č. 166/24	$347,00 \text{ m}^2 * 13,99 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	4 854,53
Spolu		18 788,57

III. ZÁVER**1. OTÁZKY A ODPOVEDE**

Úlohou je stanovenie všeobecnej hodnoty rozostavanej stavby budovy penziónu s príslušenstvom, ktorá sa nachádza na pozemku C-KN parcelné číslo 166/23, 166/24 a pozemkov C-KN parcelné číslo 166/4, č. 166/8, 166/24, č. 166/3, k. ú. Radoľa, obec Radoľa, okres Kysucké Nové Mesto.

Účelom znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pre účely uskutočnenia dražby podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Rozostavaná stavba penziónu na parc. č. 166/23, č. 166/24, k.ú. Radol'a	130 596,40
Rozostavaná stavba prístavby k penziónu na parc. č. 166/23, 166/24, k.ú. Radol'a	24 032,69
Plot na parc. č. 166/4,166/1, Radol'a	3 385,16
Prípojka vody na parc. č. 166/4, k.ú. Radol'a	162,80
Vodomerná šachta na parc. č. 166/4, k.ú. Radol'a	422,18
Kanalizačná prípojka na parc. č. 166/4, k.ú. Radol'a	211,07
Kanalizačná šachta na parc. č. 166/4, k.ú. Radol'a	221,67
Plynová prípojka na parc. č. 166/4, 166/1, k.ú. Radol'a	217,32
Elektrická prípojka na parc.č. 166/4, k.ú. Radol'a	94,17
Vonkajšie schody na vstupe do budovy na parc. č. 166/4, k.ú. Radol'a	323,62
Vonkajšie schody na chodníku ku kotolni na parc. č. 166/1, k.ú. Radol'a	77,53
Vonkajšie schody k terase a prístavbe na parc. č. 166/4, k.ú. Radol'a	99,85
Spevnené plochy na vstupe k budove na parc. č. 166/4, k.ú. Radol'a	69,97
Spevnené plochy po obvode budovy na parc. č. 166/4, k.ú. Radol'a	364,03
Spevnená plocha pred vstupom do prístavby na parc. č. 166/4, 166/3, k.ú. Radol'a	66,18
Oporný múr na podchytenie svahu na parc. č. 166/8 a č. 166/3, k.ú. Radol'a	3 688,27
Oporný múr od záhrady na parc. č. 166/3, k.ú. Radol'a	3 541,97
Spolu stavby	167 574,88
Pozemky	
Pozemky zapísané na LV č. 775, k.ú. Radol'a, obec Radol'a, okres Kysucké Nové Mesto - parc. č. 166/4 (83 m ²)	1 161,17
Pozemky zapísané na LV č. 775, k.ú. Radol'a, obec Radol'a, okres Kysucké Nové Mesto - parc. č. 166/8 (43 m ²)	601,57
Pozemky zapísané na LV č. 1437, k.ú. Radol'a, obec Radol'a, okres Kysucké Nové Mesto - parc. č. 166/3 (870 m ²)	12 171,30
Pozemky zapísané na LV č. 775, k.ú. Radol'a, obec Radol'a, okres Kysucké Nové Mesto - parc. č. 166/24 (347 m ²)	4 854,53
Spolu pozemky (1 343,00 m²)	18 788,57
Všeobecná hodnota celkom	186 363,45
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	186 000,00

Slovom: Jedenstoosemdesiatšest'tisíc EUR

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

V okolí nehnuteľností neboli zistené rizika, ktoré by ovplyvňovali užívanie stavieb a pozemkov zapísaných na liste vlastníctva. Na nehnuteľnosti sú zriadené záložné práva ako sú zapísané v katastrí nehnuteľností na liste vlastníctva č. 775 a č. 1437. Budova s prístavbou sú rozostavané od roku 2007 a ku dňu obhliadky sú nedokončené a poškodené. Rozostavaná stavba penziónu sa z časti nachádza na pozemku C-KN parcelné číslo 166/23, ktorý je v inom vlastníctve.

Žilina dňa 18.októbra 2019

Ing. Viliam Berešík

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 16.09.2019 list č. 1
2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 775, k.ú. Radoľa zo dňa 27.09.2019 list č. 2
3. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1437, k. ú. Radoľa zo dňa 27.09.2019 list č. 3
4. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 18, k. ú. Radoľa zo dňa 18.10.2019 list č. 4
5. Informatívna kópia mapy na parcele číslo 166/3, 166/4, 166/8, 166/23, 166/24, k. ú. Radoľa zo dňa 27.09.2019 list č. 5
6. Stavebné povolenie číslo ŽP - 162/327/96/314 na stavbu: " Administratívno prevádzková budova firmy REaMOS - Radoľa " na pozemku C-KN parc. č. 166/4, 166/8, k. ú. Radoľa vydané OÚ Čadca, odborom životného prostredia, Kysucké Nové Mesto dňa 12.08.1996 list č. 6-7
7. Rozhodnutie č. j. ŽP - 99/03344 na zmenu nedokončenej stavby: " Administratívno - prevádzkovej budovy Okresný úrad Kysucké Nové Mesto, odbor životného prostredia dňa 23.04.1999 list č. 8
8. Rozhodnutie č. j.: 84/2004 na zmenu stavby pred jej dokončením: " Administratívno – prevádzkovej budovy fi. REaMOS s r.o. v Radoli umiestnenej na pozemku C-KN parc. č. 166/4, 166/8, 166/13, 166/14 " v k. ú. Radoľa, ktorým Obec Radoľa dňa 26.03.2004 list č. 9
9. Výkresy a nákresy administratívno – prevádzkovej budovy v Radoli na pozemku C-KN parc.č. 166/23, 166/24 so zmenou na penzión z marca / 2004 so zakreslenými zmenami list č. 10-20
10. Fotografie nehnuteľností na pozemku C-KN parc. č. 166/3, 166/4, 166/8, 166/23, 166/24, k. ú. Radoľa, obec Radoľa zo dňa 27.09.2019 list č. 21-25
11. Fotografia širších vzťahov v obci Radoľa list č. 26

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo a odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 13 00 Poruchy stavieb, 37 10 02 Oceňovanie nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 910224.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 54/2019.

Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.