

**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: 2021857 310, IČ DPH: SK 2021857310

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka D 5090619B zo dňa 16.09.2019

# ZNALCKÝ POSUDOK

---

číslo 53/2019

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty domu s. č. 383 na parcele C-KN číslo 115/1  
s príslušenstvom a pozemkov C-KN parcelné číslo 115/1, 115/8, 115/9, k. ú. Kysucký Lieskovec,  
obec Kysucký Lieskovec, okres Kysucké Nové Mesto pre účel prevodu nehnuteľnosti dražbou

<b>Dátum vyhotovenia:</b>	04.10.2019
<b>Počet listov (z toho príloh):</b>	43 ( z toho 17 strán príloh)
<b>Počet odovzdaných vyhotovení:</b>	4 + CD

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Na základe objednávky zo dňa 16.09.2019 úlohou súdneho znalca je stanoviť všeobecnú hodnotu domu s. č. 383 na parcele číslo 115/1 s príslušenstvom a pozemkov C-KN parcelné číslo 115/1, 115/8, 115/9, k. ú. Kysucký Lieskovec, obec Kysucký Lieskovec, 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 na základe návrhu: JUDr. Radovan Birka, Štiavnická 2018/7, 034 01 Ružomberok, ako správca úpadcu: REaMOS, spol. s.r.o., IČO: 31 584 217, so sídlom Nábřežná 1212, 024 01 Kysucké Nové Mesto.

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

27. september 2019

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 4. 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. 102, k. ú. Kysucký Lieskovec, obec Kysucký Lieskovec, okres Kysucké Nové Mesto zo dňa 27.09.2019 vytvorený cez katastrálny portál.
- \* Kópia z katastrálnej mapy na parcelu číslo 115/1, 115/8, 115/9, k. ú. Kysucký Lieskovec, obec Kysucký Lieskovec, okres Kysucké Nové Mesto zo dňa 27.09.2019 vytvorený cez katastrálny portál.
- \* Stavebné povolenie číslo 874/2004 na stavbu: " Stavebné úpravy, prístavba a nadstavba zábavného centra STEFANO CLUB " na pozemku C KN parc. číslo 115/1, k. ú. Kysucký Lieskovec schválené dňa 28.07.2004 Obcou Kysucký Lieskovec, ktoré sa stalo právoplatným dňa 14.09.2004.
- \* Kolaudačné rozhodnutie č. 875/2007 na stavbu: " Stavebné úpravy, prístavba a nadstavba zábavného centra STEFANO CLUB " na pozemku C KN parc. číslo 115/4, k. ú. Kysucký Lieskovec zo dňa 15.11.2007, ktoré vydala Obec Kysucký Lieskovec, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 30.11. 2007.
- \* Oznámenie o určení súpisného čísla sp. zn.: 875/2007 pre budovu " Zábavné centrum STEFANO CLUB " postavené na parcele číslo 115/4, k.ú. Kysucký Lieskovec určené Obec Kysucký Lieskovec dňa 22.05.2018.
- \* Zameranie a zakreslenie skutkového stavu budovy s. č. 383, k. ú. Kysucký Lieskovec, obec Kysucký Lieskovec zo dňa 27.09.2019
- \* Fotografie nehnuteľností na pozemkov C-KN parc. č. 115/1, 115/8, 115/9, k. ú. Kysucký Lieskovec 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 charakteru.

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 Vyparina 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 obstarávacía 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.
- \* Opatrebnosť stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebovania 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 nehnuteľnosti 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. Porovnávací 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:  $VH = M ( RU \cdot k_{cu} \cdot k_v \cdot k_{zp} \cdot k_k \cdot k_m )$ , 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, ktorá je stanovená metódou polohovej diferenciacie. Všeobecná hodnota pozemku je súčinom východiskovej hodnoty na 1 m<sup>2</sup> podľa tabuľky pre obec Kysucký Lieskovec a počtu m<sup>2</sup> podľa vlastného dokladu a koeficientov určujúcich všeobecnú situáciu, intenzitu využitia, dopravných vzťahov, polohy, druhu pozemku a zvyšujúcich a redukujúcich faktorov.

#### **Všeobecná hodnota pozemkov:**

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:

Metóda porovnávania pozemkov: metóda je použitá, pretože na portály [www.reality.sk](http://www.reality.sk) je dostatočná ponuka podobných zastavaných pozemkov v blízkom okolí predmetného pozemku v zastavanom území obce Kysucký lieskovec. 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:  $VSH_{poz} = M \cdot (VH_{mj} \cdot k_{pd})$  [€], kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),  $VH_{mj}$  - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> 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 neprimeranou pohnútkou. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nie je použitá, pretože na portály [www.reality.sk](http://www.reality.sk) nie je dostatočná ponuka podobných zastavaných pozemkov v blízkom okolí predmetného pozemku v obci Kysucký lieskovec. Jednotková východisková hodnota pozemku v obci Kysucký Lieskovec je určená príslušnou vyhláškou ( ostatné obce do 5 000 obyvateľov ). Obec Terchová eviduje 2 354 obyvateľov. Všeobecná hodnota pozemku je súčinom východiskovej hodnoty na 1 m<sup>2</sup> a počtu m<sup>2</sup> podľa

vlastníckeho dokladu a koeficientov určujúcich všeobecnú situáciu, intenzitu využitia, dopravných vzťahov, polohy, druhu pozemku a povyšujúcich a redukujúcich faktorov.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Vhodná metóda na výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov je metóda polohovej diferenciacie. 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:  $VŠH_{poz} = M \cdot VŠH_{mj}$  ( EURO ), kde M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>, VŠH<sub>mj</sub> - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EURO/m<sup>2</sup>. Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:  $VŠH_{mj} = V_{Hmj} \cdot k_{pd}$  ( EURO/m<sup>2</sup> ), kde V<sub>Hmj</sub> - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky v EURO/m<sup>2</sup>. Všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná z jednotkovej východiskovej hodnoty pozemku pre ostatné obce do 5 000 obyvateľov, kde podľa príslušnej vyhlášky je určená V<sub>Hmj</sub> = 3,32 E/m<sup>2</sup>. Takto určená jednotková východisková hodnota pozemku po úprave koeficientami polohovej diferenciacie vystihuje trhovú cenu pozemku v danej lokalite.

Koeficient polohovej diferenciacie je vypočítaný podľa vzťahu:  $k_{pd} = k_s \cdot k_v \cdot k_d \cdot k_f \cdot k_i \cdot k_z \cdot k_{kr}$ .

Charakteristiky určené pre jednotlivé koeficienty pre danú lokalitu v obci Kysucký Lieskovec sú nasledovné:

k<sub>s</sub> - koeficient všeobecnej situácie je určený 0,90, pretože ide o územie obci s počtom obyvateľov do 5 000.,

k<sub>v</sub> - koeficient intenzity využitia je určený 1,00, pretože ide o ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením

k<sub>d</sub> - 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 mesta do 15 min. pri bežnej premávke,

k<sub>f</sub> - koeficient funkčného využitia územia je určený na 1,40 pretože ide o plochu zmiešaného územia.,

k<sub>i</sub> - koeficient technickej infraštruktúry je určený 1,30, dobrá vybavenosť, pretože ide o miesto, kde je možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí - rozvody vody, plynu, kanalizácie, elektriny.,

k<sub>z</sub> - koeficient povyšujúcich faktorov je 1,80, pretože ide o pozemky, o ktoré je zvýšený záujem.,

k<sub>z</sub> - koeficient redukujúcich faktorov je 1,00, nevyskytuje sa.

## b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 102, k. ú. Kysucký Lieskovec, obec Kysucký Lieskovec, 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 115/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1 427 m<sup>2</sup>.

Parcelné číslo 115/8 záhrady o výmere 207 m<sup>2</sup>.

Parcelné číslo 115/9 záhrady o výmere 90 m<sup>2</sup>.

Parcelné číslo 1404 zastavané plochy a nádvoria o výmere 393 m<sup>2</sup>.

Parcelné číslo 1405/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 11 092 m<sup>2</sup>.

Parcelné číslo 1405/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1 116 m<sup>2</sup>.

Parcelné číslo 1405/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1 434 m<sup>2</sup>.

Parcelné číslo 1405/4 zastavané plochy a nádvoria o výmere 296 m<sup>2</sup>.

Parcelné číslo 1405/5 zastavané plochy a nádvoria o výmere 31 m<sup>2</sup>.

Parcelné číslo 1405/6 zastavané plochy a nádvoria o výmere 128 m<sup>2</sup>.

Parcelné číslo 1405/7 zastavané plochy a nádvoria o výmere 63 m<sup>2</sup>.

Parcelné číslo 1405/8 zastavané plochy a nádvoria o výmere 50 m<sup>2</sup>.

Parcelné číslo 1407/9 zastavané plochy a nádvoria o výmere 180 m<sup>2</sup>.

### Stavby:

Viacúčelová hala s.č. 108 na parc. č. 1 404.

Viacúčelová hala s.č. 108 na parc. č. 1 405/8.

Dom s. č. 383 na parc. č. 115/1.

Hala - sklad na parc. č. 1 405/2.

Kamenárska dielňa a žeriavová dráha na parc. č. 1405/3.

Energoblok na parc. č. 1405/4.

Budova pre administratívu - Vrátnica na parc. č. 1405/5

Oceľová hala - sklad na parc. č. 1405/6

Rozostavané šatne so sociálnym zariadením na parc. č. 1405/7

**B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:**

1. REaMOS spol.s.r.o., ul. Nábrežná č.s. 1212, Kysucké Nové Mesto, SR  
Spoluvlastnícky podiel: 1 / 1

**Poznámka:**

- JUDr. Radovan Birka, správca konkurznej podstaty - Vyhlásenie konkurzu na majetokúpadcu: REaMOS, spol. sr.o., IČO: 31584217, sp. zn. 4R1/2014 - 378/15.

**Titul nadobudnutia:**

Kúpna zmluva č. V 333/2002 z 27.03.2002 - 19/02.  
Žiadosť o zmenu sídla č. Z 264/04, Z 262/04 - 20/04, 31/04.  
Kúpna zmluva č. V 445/98 z 20.04.1998 - 51/98.  
Kúpna zmluva č. V 1375/2003 z 22.01.2004 - 14/04.  
Z 1643/2017 - Návrh na zápis geometrického plánu č. 37/2015 - 1586/17.  
Z 170/2018 - Žiadosť o zápis rozostavaných stavieb - 176/18.  
Z 1356/18 - Návrh na zápis skolaudovaných stavieb - 529/18.

**Titul nadobudnutia LV:**

Žiadosť o zápis budov - 110/94.

**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 o zriadení záložného práva č. 9500501/5/65976/2013/Hrub - 316/13 ) - 736/18.

**Iné údaje:**

1 R 514/18 - Slovenská konsolidačná a.s., Cintorínska 21, 814 99 Bratislava - Návrh na zmenu zápisu záložného veriteľa - 736/18.

**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 objednávateľom a znalcom na Obecnom úrade Kysucký Lieskovec. 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 stavebné úpravy, prístavbu a nadstavbu zábavného centra " STEFANO CLUB " bola poskytnutá iba čiastočne. Stavba bola realizovaná na základe stavebného povolenia č. 874/2004, ktoré vydala Obec Kysucký Lieskovec 28.07.2004, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 14.09.2004. Rozmery jednotlivých podlaží a výšky stavby boli skontrolované a zamerané na mieste samom. Projektová dokumentácia sa odlišuje od skutočného stavu stavby. Preto jednotlivé rozmery pôdorysov boli zamerané na mieste samom a sú vyznačené v jednotlivých pôdorysoch stavby, ktoré sú v prílohách znaleckého posudku. Vek stavby je určený na základe kolaudačného rozhodnutia č. 875/2007 na stavbu: " Stavebné úpravy, prístavba a nadstavba zábavného centra STEFANO CLUB " na pozemku C-KN parc. číslo 115/4, k. ú. Kysucký Lieskovec zo dňa 15.11.2007, ktoré vydala Obec Kysucký Lieskovec a ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 30.11.2007. Budove určila Obec Kysucký Lieskovec súpisné číslo 383.

**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 parc. č. 115/1, 115/8, 115/9. Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutkovým stavom. Boli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra: Parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape-parcelné číslo 115/1 je zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1 427 m<sup>2</sup>., parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape: parcelné číslo 115/8 je záhrada o výmere 207 m<sup>2</sup>, parcelné číslo 115/9 je záhrada o výmere 90 m<sup>2</sup>. Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce Kysucký Lieskovec. Právna dokumentácia

nie je v súlade so skutkovým stavom. Stavba postavená na parcele číslo 115/1 je na liste vlastníctva zapísaná ako rodinný dom s. č. 383 v k. ú. Kysucký Lieskovec, obec Kysucký Lieskovec, okres Kysucké Nové Mesto. V skutočnosti ide o nebytovú budovu zábavného centra s. č. 383. Stavba podľa účelu využitia má uvedený nesprávny druh stavby - rodinný dom. Pôvodná stavba z roku 1980 bola prestavaná na súčasný stav na základe stavebného povolenia číslo 874/2004 na stavbu: " Stavebné úpravy, prístavba a nadstavba zábavného centra STEFANO CLUB " na pozemku C KN parc. číslo 115/1, k. ú. Kysucký Lieskovec schváleného dňa 28.07.2004 Obcou Kysucký Lieskovec, ktoré sa stalo právoplatným dňa 14.09.2004. Vlastník nehnuteľností REaMOS, spol. s.r.o., Nábřežná 1212, 024 01 Kysucké Nové Mesto podal návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu: " Stavebné úpravy, prístavba a nadstavba zábavného centra STEFANO CLUB " na pozemku C KN parc. číslo 115/1, k. ú. Kysucký Lieskovec zo dňa 05.09.2007 na spoločnom obecnom úrade, Obec Rudina, pracovisko v Kysuckom Novom Meste dňa 05.10.2007, číslo spisu: 875/2007. Kolaudačné rozhodnutie, ktorým sa povolilo užívanie stavby po jej dokončení na základe kolaudačného rozhodnutia č. 875/2007 na stavbu: " Stavebné úpravy, prístavba a nadstavba zábavného centra STEFANO CLUB " na pozemku C-KN parc. číslo 115/4, k. ú. Kysucký Lieskovec zo dňa 15.11.2007, ktoré vydala Obec Kysucký Lieskovec a ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 30.11.2007. Vo výpočtoch je vek stavby určený tak, že pôvodná stavba bola užívaná od roku 1980 a od roku 2007 je užívaná budova zábavného centra "STEFANO CLUB ". Vlastníkom nehnuteľností je REaMOS spol. s.r.o., ul. Nábřežná 1212, Kysucké Nové Mesto, IČO: 31 584 217. Spoločnosť je v úpadku, správcom úpadcu je JUDr. Radovan Birka. Na majetok úpadcu je vyhlásený konkurz sp. zn. 4R1/2014 - 378/15. Tituly nadobudnutia nehnuteľností sú zapísané v katastri nehnuteľnosti a na liste vlastníctva č. 102. Nehnuteľností sú zaťažené ťarchami tak ako sú zapísané v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 102.

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

##### **Stavby:**

1. Budova zábavného centra " STEFANO CLUB " s. č. 383 na parcele C-KN č. 115/1, Kysucký Lieskovec
2. Prístrešok nad terasou na parc. č. 115/1, Kysucký Lieskovec
3. Oplotenie na parc. č. 115/1, Kysucký Lieskovec
2. Vonkajšie úpravy na parc. č. 115/1, 115/8, Kysucký Lieskovec
  - prípojka vody
  - kanalizačná prípojka
  - plynová prípojka
  - prípojka NN
  - spevnené plochy betónové
  - oporný múr
  - vonkajšie schody

##### **Pozemky: registra „C“:**

1. Parcelné číslo 115/1, 115/8, 115/9, k. ú. Kysucký Lieskovec

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

##### **Stavby:**

- Viacúčelová hala s.č. 108 na parc. č. 1 404  
Viacúčelová hala s.č. 108 na parc. č. 1 405/8  
Hala - sklad na parc. č. 1 405/2.  
Kamenárska dielňa a žeriavová dráha na parc. č. 1405/3.  
Energoblok na parc. č. 1405/4.  
Budova pre administratívu - Vrátnica na parc. č. 1405/5  
Oceľová hala - sklad na parc. č. 1405/6  
Rozostavané šatne so sociálnym zariadením na parc. č. 1405/7

##### **Pozemky registra „C“:**

1. Parcelné číslo 1404, 1405/1, 1405/2, 1405/3, 1405/4, 1405/5, 1405/6, 1405/7, 1405/8, 1407/9, k. ú. Kysucký Lieskovec.

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

#### 2.1.1 Budova zábavného centra " STEFANO CLUB " s. č. 383 na parcele C-KN číslo 115/1, Kysucký Lieskovec

##### POPIS STAVBY:

Budova bola postavená a využívaná ako reštaurácia, kaviareň a ubytovňa. Budova je čiastočne podpivničená s prízemím a podkrovím. Budova je murovaná a má zložitú, sedlovú strechu. Je samostatne postavená na rovinatom teréne, v obytnej časti obce Kysucký Lieskovec. Prístup k budove je zo severovýchodnej strany z miestnej ulice. Zo západnej strany je prístup k objektu lávkou cez miestny potok. Pred hlavným vstupom a zásobovacej rampe je spevnené parkovisko. Vstup na 1. PP a 1. NP je zo západnej strany, z východnej strany je vstup na 1. NP. Z chodby budovy je prístup na 2. NP - podkrovie cez schodište, ktoré bolo vybudované s podkrovím a strechou v roku 2007. Do technických miestností na 1. PP je samostatný vstup priamo z nádvorja, ktoré je za budovou z východnej strany. Pred objektom od potoka na úrovni terénu je letná terasa s prístreškom. K objektu sú vybudované prípojky vody, plynu, elektrická prípojka NN, telefónu a kanalizačná prípojka. Pôvodná budova bola podľa zistených údajov predajňa, ktorá bola postavená v roku 1980. Z pôvodnej stavby boli zachované základy, zvislé a vodorovné konštrukcie, deliace konštrukcie na 1. PP a 1. NP. Prestavba, prístavba, nadstavba a stavebné úpravy stavby boli zahájené v roku 2004 a dokončené v roku 2007. Zmenil sa účel užívania pôvodnej budovy z predajne na budovu zábavného centra. Životnosť budovy je vypočítaná v časti znaleckého posudku - opotrebenie. V čase obhliadky voda, plyn a elektrina sú odpojená, budova nie je v prevádzke.

##### Dispozičné riešenie:

Dispozičné riešenie vychádza z funkčnej náplne jednotlivých priestorov. Budova je rozdelená na jedno podzemné podlažie a dve nadzemné podlažia. 1. PP - suterén obsahuje: vstup, chodbu, schodisko na prízemie, kaviareň, bar, sklady, WC pre personál, umývarku so sprchou, WC pánske, WC dámske, miestnosť herne, sklad paliva spojený s kotolňou, vzduchotechnická miestnosť. 1. NP - prízemie obsahuje: vstup s podstienkom, chodbu, schodisko, WC a umývarku pre personál, zádverie na vedľajšom vchode, sklad zeleniny, suchý sklad, kuchyňu, miestnosť na umývanie riadu, krbovú miestnosť, spoločenskú miestnosť, salóniky, chodbu so schodiskom, WC pánske, WC dámske. 2. NP - podkrovie obsahuje: schodisko s chodbou, kaderníctvo, WC, sprchy, skladové priestory, sušiareň, práčovňa, miestnosť pre upratovačku, chodbu, sedem podkrovných izieb s predsieňou, WC a sprchou.

##### Technické riešenie:

Základové konštrukcie sú z monolitických, betónových základových pásoch s vodorovnou a zvislou izoláciou proti vode a zemnej vlhkosti. Obvodové steny suterénu sú z väčšej časti betónové a nad terénom murované z tehál a tehloblokov, hrúbka stien je do 450 mm. Steny majú zvislú izoláciu, ktorá je chránená primurovkou po úroveň terénu. Zvislé konštrukcie 1. a 2. NP sú murované z tehloblokov a tehál. Deliacie konštrukcie sú murované priečky z tehál. Hrúbka priečok je 100, 125 a 150 mm. Na podkroví sú priečky murované a sadrokartónové. Vodorovné konštrukcie strop nad 1. PP a 1. NP je železobetónový hr. 250 mm. Strop nad 2. NP v podkroví je z drevených krokiev a klieštín so zateplením a sadrokartónovým podhľadom. Strecha je zložitá a sedlová. Nosnú časť krovu tvorí sústava drevených krokiev 100/180 mm so sklonom 25 st. Krokvy sú uložené na pomúrnicu 150/150 mm. Jednotlivé krokvy sú spojené klieštinami 50/150 mm, hrebeňovou väznicou 120/150 mm a úžlabnicou 120/150 mm. Na krokách sú kontralaty a laty. Krytina na krove je z eloxovaného plechu. Klampiarske konštrukcie sú z eloxovaného plechu. Steny sú plošne stužené železobetónovými vencami. Preklady nad dvernými a okennými otvormi sú železobetónové, monolitické. Schodisko je železobetónové, monolitické. Jednotlivé stupne sú obložené keramikou dlažbou. Vnútorňa úprava povrchov je vápennou, štukovou omietkou. Niektoré obytné miestnosti majú sadrové omietky. Vonkajšie povrchové úpravy sú na stenách zateplené a majú silikátové vonkajšie stierky. Na úrovni 1. PP je sokel obložený kamenným obkladom. Slaboprúdový rozvod je pre televíziu, internet a bezpečnostný systém. Jednotlivé podlažia majú rozvody vzduchotechniky a klimatizácie.

Suterén:

Okná sú drevené, zdvojené s izolačným sklom. Dvere sú drevené plné a presklené v obložkovej zárubni. vonkajšie dvere do kotolne sú oceľové, otvárajú sa v oceľovej zárubni. Podlahy sú v prevažnej časti z keramickej dlažby.



V sociálnych miestnostiach je keramický obklad stien do 2,10 m. V kaviarni a v herniach sú steny obložené dreveným obkladom. Vykurovanie je ústredné, s vlastným plynovým kondenzačným kotlom, rozvody sú oceľovými rúrkami, izolovanými, vyhrievacie telesá sú oceľové radiátory. Rozvody studenej a teplej vody sú v pozinkovaných rúrkach, izolovaných, zdrojom teplej vody je plynový kotol a elektrický zásobník teplej vody. Elektroinštalácia je svetelná a motorická. Svetelná je rozdelená na svetelný a zásuvkový okruh. Elektroinštalácia je istená automatickými ističmi umiestnenými v rozvodnej skrini, ktorá je umiestnená na prízemí. Kanalizačný odpad je zo sociálnych miestností a baru a je v plastovom potrubí. Rozvod zemného plynu je ku plynovému kotlu. Vybavenie suterénu: 1 x plynový kondenzačný kotol, 1 x sprchový kút, 3 ks umývadla, 2 ks bidet, 3 ks splachovacie WC, 1 ks kuchynský nerezový drez, 1 ks vodovodná batéria so sprchou, 4 ks vodovodná batéria, vstavané skrine 3 ks.

Prízemie:

Okná sú drevené, zdvojené, s izolačným sklom, vchodové dvere sú drevené, plné v oceľovej 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 210 cm. Vykurovanie je ústredné, s vlastným kotlom na pevné palivo 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. Elektroinštalácia je svetelná a motorická. Svetelná je rozdelená na svetelný a zásuvkový okruh. Elektroinštalácia je istená automatickými ističmi umiestnenými v rozvodnej skrini. Kanalizačný odpad je z kuchyne a zo sociálnych miestností v plastovom potrubí. V kuchyni sú elektrické sporáky, kuchynské roboty, umývačka riadu, odsávače pár. Slaboprúdový rozvod je pre televíziu a internet. Vybavenie prízemia: kuchynská linka nerezová, 1 ks barový pult, 2 ks vstavané skrine, 3 ks elektrický sporák s elektrickou rúrou, 4 ks nerezový drez, 4 ks vodovodná páková batéria, 3 ks splachovacie WC, 2 ks bidet, 3 ks umývadlo a 3 ks vodovodná, páková batéria. 1 ks kotol na pevné palivo, 1 ks zásobník teplej vody.

Podkrovie:

Okná sú drevené, zdvojené, s izolačným sklom, balkónové dvere sú drevené, zdvojené a zasklené izolačným sklom. Vnútorné dvere sú plné dyhované v drevených obložkových zárubniach. Podlahy sú pokryté laminátovými veľkoplošnými panelmi, na chodbe a v v kúpeľni je keramická dlažba. V kúpeľni a vo WC je keramický obklad. Vykurovanie je ústredné, s vlastným kotlom na tuhé palivo 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 suteréne. Elektroinštalácia je svetelná. Svetelná inštalácia je rozdelená na svetelný a zásuvkový okruh. Elektroinštalácia je istená automatickými ističmi umiestnenými v rozvodnej skrini na prízemí. Kanalizačný odpad je z kúpeľni a z WC a je v plastovom potrubí. Slaboprúdový rozvod je pre televíziu a internet. Vybavenie podkrovia: v kúpeľniach je 8 sprchovacích kútov, 8 ks vodovodných pákových batérii so sprchami, 8 ks WC splachovacích, 8 ks keramických umývadiel s vodovodnou, pákovou batériou.

Na stavbe domu bola v rokoch 2004 až 2007 vykonaná rozsiahla prestavba, nadstavba a modernizácia. Vonkajšia úprava povrchov na celom objekte, vymenené okná, nadstavba podkrovia a strechy, strešná krytina so zateplením stropu, vymenené klampiarske konštrukcie, prístavba schodišťa. V suteréne a na prízemí boli čiastočne upravené niektoré miestností, postavené krbové teleso s teplovzdušnou vložkou, upravená kuchynská časť, zrušené vnútorné schody, vnútorné úpravy povrchov, maľby a nátery na 1. a 2. NP.

V suteréne bol doplnený kotol na pevné palivo, vymenený plynový kotol vykurovania a zásobník teplej vody. Boli dobudované vzduchotechnika a klimatizácia, slaboprúdové rozvody, bleskozvod (rekonštruovaný v roku 2019). V čase obhliadky budova nie je užívaná, jednotlivé prípojky vody, plynu a elektriny sú odpojené.

#### ZATRIEDENIE STAVBY:

**JKSO:** 801 84 budovy jedální, reštaurácií a kaviarní

**KS:** 1211 Hotelové budovy

#### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY:

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
$Oz = 19,89 \cdot 12,38 \cdot 0,40 + 4,15 \cdot 12,75 \cdot 0,45 + 2,43 \cdot 8,75 \cdot 0,45$	131,87
<b>Spodná stavba</b>	
$Os = 19,89 \cdot 12,38 \cdot 2,65 + 4,15 \cdot 12,75 \cdot 2,65 - 1,97 \cdot 1,35 \cdot 2,70 - 1,85 \cdot 1,115 \cdot 0,75 + 2,43 \cdot 8,76 \cdot 2,65$	840,43
<b>Vrchná stavba</b>	
$Ov = 19,89 \cdot 12,35 \cdot 2,90 + 4,15 \cdot 12,75 \cdot 2,90 - 1,90 \cdot 1,535 \cdot 2,90 \cdot 0,50 + 5,13 \cdot 3,20 \cdot 2,90 - 2,00 \cdot 1,10 \cdot 0,22 \cdot 0,75 \cdot 2,90 + 1,20 \cdot 10,88 \cdot 1,20 + 8,45 \cdot 7,00 \cdot 1,20 + 8,45 \cdot 7,00 \cdot 2,40 \cdot 0,50 + 13,00 \cdot 5,80$	1 846,36

*1,20+4,32*5,80*1,20+13,00*5,80*2,4*0,50+4,32*5,80*2,40*0,50+7,85*5,28*2,80*0,60+4,32*7,85*2,80+19,90*7,85*1,20+19,90*7,85*2,40*0,50	
<b>Zastrešenie</b>	
Ost = 8,45*7,00*2,70*0,50-8,45*7,00*2,40*0,50+13,00*5,80*2,70*0,50-13,00*5,80*2,40*0,50+4,32*5,80*2,70*0,50-4,32*5,80*2,40*0,50+7,85*5,28*2,90*0,50-7,85*5,28*2,60*0,50+4,32*7,85*2,90*0,50-4,32*7,85*2,60*0,50+19,90*7,85*2,70*0,50-19,90*7,85*2,40*0,50	58,68
<b>Ostatné</b>	
Ot = 7*1,70*2,50*0,50*(1,90+1,30)+5,00*4,00*0,50*(3,00+1,40)	91,60
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>2 968,94</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU:****Rozpočtový ukazovateľ:**

RU = 2 618 / 30,1260 = 86,90 Eur/m<sup>3</sup>

**Koeficient konštrukcie:**

k<sub>K</sub> = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	19,89*12,38+4,15*12,75+2,43*8,76-1,90*1,35	317,87	Repr. 2,90		2,9
Nadzemné	1	19,89*12,38+4,15*12,75+5,13*3,20+2*1,10*0,11	339,77	Repr. 6,64		6,64

**Priemerná zastavaná plocha:**

(317,87 + 339,77) / 2 = 328,82 m<sup>2</sup>

**Priemerná výška podlaží:**

(317,87 \* 2,9 + 339,77 \* 6,64) / (317,87 + 339,77) = 4,83 m

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**

k<sub>ZP</sub> = 0,92 + (24 / 328,82) = 0,9930

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**

k<sub>VP</sub> = 0,30 + (2,10 / 4,83) = 0,7348

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	6,02
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	15,02
3	Stropy	8,00	0,80	6,40	6,42
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,20	7,20	7,22
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,01
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,60	4,20	4,21
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,50	4,50	4,51
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,25	3,75	3,76
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,01
11	Dvere	4,00	1,10	4,40	4,41
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	6,02
14	Povrchy podláh	3,00	1,15	3,45	3,46
15	Vykurovanie	5,00	1,15	5,75	5,76
16	Elektroinštalácia	6,00	0,75	4,50	4,51
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,01
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,01
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,00

21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,01
22	Vybavenie kuchýň	2,00	1,50	3,00	3,01
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,15	4,60	4,61
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	1,00	4,00	4,01
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>99,75</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  $k_V = 99,75 / 100 = 0,9975$

**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/m<sup>3</sup>]

$VH = 86,90 \text{ Eur/m}^3 * 2,554 * 0,9975 * 0,9930 * 0,7348 * 0,939 * 0,95$

$VH = 144,0991 \text{ Eur/m}^3$

### TECHNICKÝ STAV:

Výpočet opotrebenia analytickou metódou.

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	6,02	1980	150	39	1,57
2	Zvislé konštrukcie	15,02	1980	120	39	4,88
3	Stropy	6,42	1980	120	39	2,09
4	Zastrešenie bez krytiny	7,22	2007	80	12	1,08
5	Krytina strechy	3,01	2007	40	12	0,90
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	2007	30	12	0,40
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,21	2007	50	12	1,01
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,51	2007	50	12	1,08
9	Vnútorné keramické obklady	3,76	2007	30	12	1,50
10	Schody	3,01	2007	100	12	0,36
11	Dvere	4,41	2007	50	12	1,06
12	Vráta	0,00	2007	0	0	0,00
13	Okná	6,02	2007	50	12	1,44
14	Povrchy podláh	3,46	2007	25	12	1,66
15	Vykurovanie	5,76	2007	40	12	1,73
16	Elektroinštalácia	4,51	2007	30	12	1,80
17	Bleskozvod	1,00	2007	30	12	0,40
18	Vnútorný vodovod	3,01	2007	40	12	0,90
19	Vnútorná kanalizácia	3,01	2007	40	12	0,90
20	Vnútorný plynovod	1,00	2007	20	12	0,60
21	Ohrev teplej vody	2,01	2007	20	12	1,21
22	Vybavenie kuchýň	3,01	2007	20	12	1,81
23	Hygienické zariadenia a WC	4,61	2007	30	12	1,84
24	Výťahy	0,00	2007	0	0	0,00
25	Ostatné	4,01	2007	30	12	1,60
	<b>Opotrebenie</b>					<b>31,82%</b>
	<b>Technický stav</b>					<b>68,18%</b>

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA:

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$144,0991 \text{ Eur/m}^3 * 2968,94 \text{ m}^3$	427 821,58

Technická hodnota	68,18 % z 427 821,58 Eur	291 688,75
-------------------	--------------------------	------------

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Prístrešok nad terasou na parc. č. 115/1,k.ú. Kysucký Lieskovec

#### POPIS STAVBY:

Prístrešok sa nachádza nad letnou terasou zo západnej strany budovy zábavného centra. Je situovaný medzi budovou zábavného centra a potokom. Bol využívaný na letnú prevádzku. Konštrukciu tvoria nosné drevené stĺpy, ktoré sú ukotvené do betónových pätiiek. Strecha je pultová z drevených hranolov, ktoré sú položené na drevených väzniciach. Krytina je bonský šindel. Podhľad je z drevených dosák. Steny sú bez obitia. Drevené prvky sú opatrené vonkajším náterom. Elektroinštalácia je svetelná, podlahy sú z betónovej zámkovej dlažby uloženej do pieskového lôžka. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Prístrešok bol ukončený v roku 2007, pri bežnej údržbe životnosť je určená na 50 rokov.

#### ZATRIEDENIE STAVBY:

**JKSO:** 815 Objekty pozemné zvláštne  
**KS1:** 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy  
**KS2:** 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

#### MERNÉ JEDNOTKY:

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	2007	1,2*(10,80*3,60)	46,66	18/46,66=0,386

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ:

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

#### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE:

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.5 z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindle	710
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.4 nátery	65
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	<b>Spolu</b>	<b>2140</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
-------	---

Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:

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

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

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [Eur/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(2140 + 0 * 0,386)/30,1260$	71,03

#### TECHNICKÝ STAV:

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2007	12	38	50	24,00	76,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA:

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$71,03 \text{ Eur/m}^2 * 46,66 \text{ m}^2 * 2,554 * 0,95$	8 041,39
Technická hodnota	76,00% z 8 041,39	6 111,46

### 2.2.2 Plot na parc. č. 115/1, k.ú. Kysucký Lieskovec

Plot sa nachádza v areáli zábavného centra. Oddeluje parkovaciu plochu od záhradnej časti. V plote sú osadené plechové plotové vráta otváracé. Základové pásy sú betónové, stĺpiky sú oceľové, výplň je kovová s povrchovou úpravou náterom. Plot bol vybudovaný v roku 2007, pri bežnej údržbe životnosť je určená 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.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	z kameňa a betónu	3,50m	700	23,24 Eur/m
	<b>Spolu:</b>			<b>23,24 Eur/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	z vlnitého plechu na oceľových alebo drevených zvlakoch	7,88m <sup>2</sup>	611	20,28 Eur/m
4.	<b>Plotové vráta:</b>			
	a) plechové plné	2 ks	7435	246,80 Eur/ks

Dĺžka plotu: 3,50 m

Pohľadová plocha výplne:  $3,50 * 2,25 = 7,88 \text{ m}^2$

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. 115/1, k.ú. Kysucký Lieskovec	2007	12	18	30	40,00	60,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA:**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(3,50\text{m} * 23,24 \text{ Eur/m} + 7,88\text{m}^2 * 20,28 \text{ Eur/m}^2 + 2\text{ks} * 246,80 \text{ Eur/ks}) * 2,554 * 0,95$	1 782,72
Technická hodnota	60,00 % z 1 782,72 Eur	1 069,63

**2.2.3 Plot od potoka na parc. č. 115/1, k.ú. Kysucký Lieskovec**

Plot sa nachádza na juhozápadnej strane areálu zábavného centra. Oddeluje parcelu číslo 115/1 od parcely číslo 115/2. V plote sú osadené plechové, plotové vráta otváracé. Základové pásy sú betónové, stĺpiky sú oceľové, výplň je kovová s povrchovou úpravou náterom. Plot bol vybudovaný v roku 2007, pri bežnej údržbe životnosť je určená na 30 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY:**

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL:**

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	z kameňa a betónu	7,50m	700	23,24 Eur/m
2.	<b>Podmurovka:</b>			
	murovaná z tehly alebo tvárnic	7,50m	1270	42,16 Eur/m
	<b>Spolu:</b>			<b>65,40 Eur/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	z vlnitého plechu na oceľových alebo drevených zvlakoch	16,88m <sup>2</sup>	611	20,28 Eur/m
4.	<b>Plotové vráta:</b>			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 Eur/ks
5.	<b>Plotové vrátka:</b>			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 Eur/ks

Dĺžka plotu: 7,50 m

Pohľadová plocha výplne:  $7,5 * 2,25 = 16,88 \text{ m}^2$ 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 od potoka na parc. č. 115/1, k.ú. Kysucký Lieskovec	2007	12	18	30	40,00	60,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(7,50\text{m} * 65,40 \text{ Eur/m} + 16,88\text{m}^2 * 20,28 \text{ Eur/m}^2 + 1\text{ks} * 246,80 \text{ Eur/ks} + 1\text{ks} * 134,44 \text{ Eur/ks}) * 2,554 * 0,95$	2 945,69
Technická hodnota	60,00 % z 2 945,69 Eur	1 767,41

**2.2.4 Prípojka vody od cesty na parc. č. 115/1, k.ú. Kysucký Lieskovec**

Vodovodná prípojka je napojená na obecný rozvod vody, ktorý je umiestnený v miestnej ceste. Dĺžka prípojky je 40,00 m. Prípojka je z ocelového potrubia, izolovaného, napojenie je navrtávacím pásom. Bola vybudovaná v roku 2004, životnosť je určená na 60 rokov pri bežnej údržbe.

**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 navrtávacieho pásu  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** 1250/30,1260 = 41,49 Eur/bm  
**Počet merných jednotiek:** 40,00 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 od cesty na parc. č. 115/1, k.ú. Kysucký Lieskovec	2004	15	45	60	25,00	75,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$40 \text{ bm} * 41,49 \text{ Eur/bm} * 2,554 * 0,95$	4 026,69
Technická hodnota	$75,00 \% \text{ z } 4 026,69 \text{ Eur}$	3 020,02

**2.2.5 Kanalizačná prípojka od cesty na parc. č. 115/1, k.ú. Kysucký Lieskovec**

Kanalizačná prípojka je napojená na kanalizačný zberač, ktorý je umiestnený v miestnej komunikácii. Dĺžka prípojky je 38,25 m. Prípojka je z PVC potrubia DN 200 mm, napojenie je cez betónovú šachtu. Bola vybudovaná v roku 2010, životnosť je určená na 80 rokov pri bežnej údržbe.

**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 Eur/bm  
**Počet merných jednotiek:** 38,25 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 od cesty na parc. č. 115/1, k.ú. Kysucký Lieskovec	2010	9	71	80	11,25	88,75

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$38,25 \text{ bm} * 33,53 \text{ Eur/bm} * 2,554 * 0,95$	3 111,78
Technická hodnota	88,75 % z 3 111,78 Eur	2 761,70

**2.2.6 Kanalizačná šachta na parc. č. 115/1, k.ú. Kysucký Lieskovec**

Kanalizačná šachta je umiestnená na kanalizačnom potrubí v mieste napojenia, plní funkciu revíznej šachty. Jednotlivé prvky šachty sú betónové, prefabrikované, poklop je oceľový. Bola vybudovaná v roku 2010.

**ZATRIEDENIE STAVBY:**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ:**

**Kategória:** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
**Bod:** 2.4. Kanalizačné šachty  
**Položka:** 2.4.a) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 2,0 m pre potrubie DN 200 - 300  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $9150/30,1260 = 303,72 \text{ Eur/ks}$   
**Počet merných jednotiek:** 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. 115/1, k.ú. Kysucký Lieskovec	2010	9	71	80	11,25	88,75

**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	88,75 % z 736,92 Eur	654,02

**2.2.7 Plynová prípojka od cesty na parc. č. 115/1, k.ú. Kysucký Lieskovec**

Plynová prípojka je napojená na plynovod, ktorý je umiestnený v miestnej komunikácii. Prípojka je z oceľového potrubia izolovaného, napojenie je od HÚP, ktorý sa nachádza v plote a kde je osadený plynomer. Dĺžka prípojky je 37,30 m. Bola vybudovaná v roku 2007, životnosť je určená na 40 rokov pri bežnej údržbe.

**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:**  $425/30,1260 = 14,11 \text{ Eur/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 37,30 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 od cesty na parc. č. 511/1, k.ú. Kysucký Lieskovec	2007	12	28	40	30,00	70,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$37,3 \text{ bm} * 14,11 \text{ Eur/bm} * 2,554 * 0,95$	1 276,97
Technická hodnota	70,00 % z 1 276,97 Eur	893,88

### 2.2.8 Elektrická prípojka NN na parc. č. 115/1, k.ú. Kysucký Lieskovec

Elektrická prípojka NN je z verejného siete po budovu, kde je zaústená do elektrického rozvádzača, ktorý má hlavné istenie ad vzdušnej prípojky 18,50 m. Vzdušná prípojka je káblom AYKY 4\*25 mm<sup>2</sup>. Podporný bod, z ktorého sa elektrická prípojka napája je pri ceste zo severozápadnej strany areálu. Bola vybudovaná v roku 2007, životnosť je určená na 40 rokov pri bežnej údržbe.

#### 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.e) káblková prípojka vzdušná Al 4\*25 mm\*mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $320/30,1260 = 10,62 \text{ Eur/bm}$

**Počet káblov:** 1

**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:** 6,37 Eur/bm

**Počet merných jednotiek:** 18,50 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 NN na parc. č. 115/1, k.ú. Kysucký Lieskovec	2007	12	28	40	30,00	70,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$18,5 \text{ bm} * (10,62 \text{ Eur/bm} + 0 * 6,37 \text{ Eur/bm}) * 2,554 * 0,95$	476,70
Technická hodnota	70,00 % z 476,70 Eur	333,69

### 2.2.9 Spevnená plocha betónová na parc. č. 115/1, k.ú. Kysucký Lieskovec

Spevnená plocha sa nachádza na vjazde do areálu zábavného centra a na parkovacej ploche pred budovou so severozápadnej strany. Spevnená plocha je z monolitického betónu hr. 150 mm. Bola vybudovaná v roku 2004, životnosť je určená na 80 rokov pri bežnej údržbe.

#### ZATRIEDENIE STAVBY:

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL:**

**Kategória:** 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
**Bod:** 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu  
**Položka:** 8.2.b) Do hrúbky 150 mm  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $330/30,1260 = 10,95$  Eur/m<sup>2</sup> ZP  
**Počet merných jednotiek:**  $8,50*10,00+7,50*7,00+11,25*10,50+9,25*18,00+5,70*10+3,20*20,00 = 543,13$  m<sup>2</sup> 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 betónová na parc. č. 115/1, k.ú. Kysucký Lieskovec	2004	15	15	30	50,00	50,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$543,13 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 2,554 * 0,95$	14 429,87
Technická hodnota	50,00 % z 14 429,87 Eur	7 214,94

## 2.2.10 Spevnená plocha od lávky na parc. č. 115/1, k.ú. Kysucký Lieskovec

Spevnená plocha sa nachádza na vstupe do objektu od lávky cez potok po cestu. Spevnená plocha je z betónovej zámkovej dlažby uložená na upravený podklad do pieskového lôžka. Bola vybudovaná v roku 2007, životnosť je určená na 40 rokov pri bežnej údržbe.

**ZATRIEDENIE STAVBY:**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL:**

**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/m<sup>2</sup> ZP  
**Počet merných jednotiek:**  $7,50*5,20 = 39$  m<sup>2</sup> 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 od lávky na parc. č. 115/1, k.ú. Kysucký Lieskovec	2007	12	28	40	30,00	70,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$39 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 2,554 * 0,95$	1 382,48
Technická hodnota	70,00 % z 1 382,48 Eur	967,74

### 2.2.11 Oporné múry na parc. č. 115/1, k.ú. Kysucký Lieskovec

Oporné múry oddeľujú záhradu na parcele číslo 115/8, 115/9 a 114/3 od parcely číslo 115/1. Oporné múry majú betónový základ a železobetónový driek. Boli vybudované postupne do roku 2004. Životnosť je určená na 50 rokov pri bežnej údržbe.

#### 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:**  $1555/30,1260 = 51,62 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $21,25 * 2,50 * 0,60 + 14 * 1,50 * 0,45 + 17,50 * 1,20 * 0,40 = 49,73 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
**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 [%]
Oporné múry na parc. č. 115/1, k.ú. Kysucký Lieskovec	2004	15	35	50	30,00	70,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$49,73 \text{ m}^3 \text{ OP} * 51,62 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 2,554 * 0,95$	6 228,46
Technická hodnota	70,00 % z 6 228,46 Eur	4 359,92

### 2.2.12 Vonkajšie schody na 1. NP domu s. č. 383 na parc. č. 115/1, k.ú. Kysucký Lieskovec

Schody sa nachádzajú na vstupe do budovy s parkoviska. Na železobetónovej doske sú betónové stupne obložené keramickými dlaždicami. Boli vybudované v roku 2007 a sú bežne udržiavané.

#### 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:**  $1,56 * 16 = 24,96 \text{ bm}$  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 1.n.p. domu s.č. 383 na parc. č. 115/1, k.ú.Kysucký Lieskovec	2007	12	18	30	40,00	60,00
---	------	----	----	----	-------	-------

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	24,96 bm stupňa * 25,23 Eur/bm stupňa * 2,554 * 0,95	1 527,94
Technická hodnota	60,00 % z 1 527,94 Eur	916,76

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Budova zábavného centra " STEFANO CLUB " s.č. 383 na parc. č. 115/1, Kysucký Lieskovec	427 821,58	291 688,75
Prístrešok nad terasou na parc. č. 115/1, Kysucký Lieskovec	8 041,39	6 111,46
Plot na parc. č. 115/1, k.ú. Kysucký Lieskovec	1 782,72	1 069,63
Plot od potoka na parc. č. 115/1, k.ú. Kysucký Lieskovec	2 945,69	1 767,41
Prípojka vody od cesty na parc. č. 115/1, k.ú. Kysucký Lieskovec	4 026,69	3 020,02
Kanalizačná prípojka od cesty na parc. č. 115/1, k.ú. Kysucký Lieskovec	3 111,78	2 761,70
Kanalizačná šachta na parc. č. 115/1, k.ú. Kysucký Lieskovec	736,92	654,02
Plynová prípojka od cesty na parc. č. 115/1, k.ú. Kysucký Lieskovec	1 276,97	893,88
Elektrická prípojka NN na parc. č. 115/1, k.ú. Kysucký Lieskovec	476,70	333,69
Spevnená plocha betónová na parc. č. 115/1, k.ú. Kysucký Lieskovec	14 429,87	7 214,94
Spevnená plocha od lávky na parc. č. 115/1, k.ú. Kysucký Lieskovec	1 382,48	967,74
Oporné múry na parc. č. 115/1, k.ú. Kysucký Lieskovec	6 228,46	4 359,92
Vonkajšie schody na 1.n.p. domu s.č. 383 na parc. č. 115/1, k.ú.Kysucký lieskovec	1 527,94	916,76
<b>Celkom:</b>	<b>473 789,19</b>	<b>321 759,92</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a ) Analýza polohy nehnuteľností:

Zabavné centrum " STEFANO CLUB " sa nachádza priamo v obci Kysucký Lieskovec. Obec Kysucký Lieskovec je vzdialený od centra okresného mesta Kysucké Nové Mesto cca 7 km. Spojenie s mestom je autobusovou dopravou. Prístup je po štátnej ceste. Do 50 m je autobusová zástavka. Zo západnej strany tečie potok a za potokom je miestna cesta. Terén pozemku, na ktorom je postavená budova s. č. 383 je rovinatý a upravený. Pozemok je z časti oplotený. V okolí sú postavené rodinné domy, kostol, záhrady, potok, cesty, miestna zeleň. V danej lokalite je malá hustota obyvateľstva. Na pozemku sú vybudované prípojky vody, kanalizácie, plynu, elektrická prípojka NN a telefónu.

### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Budova s. č. 383 s príslušenstvom je využívaná na projektovaný účel. Je využívaná na stravovanie, ubytovanie a zábavu. Môže byť v prenájme. Iné využitie sa nedá predpokladať.

### 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 exekučné a záložné práva tak, ako sú zapísané v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 102. Budova nie je v prevádzke, odpojené sú voda, plyn a elektrina.

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

#### Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie je vykonaný v súlade s "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, a pod. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je určený 0,40, ktorý 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:** 0,40

**Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:**

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

#### Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>i</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>i</sub>
<b>1</b>	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,220	13	2,86
<b>2</b>	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,800	30	24,00
<b>3</b>	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,800	8	6,40
<b>4</b>	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>				
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,400	7	2,80
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>				
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	0,800	6	4,80
<b>6</b>	<b>Typ nehnuteľnosti</b>				
	priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	0,800	10	8,00
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,800	9	7,20
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>				
	malá hustota obyvateľstva	I.	1,200	6	7,20

9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,400	5	2,00
10	<b>Konfigurácia terénu</b>				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,20
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,800	7	5,60
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,220	7	1,54
13	<b>Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,400	10	4,00
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,400	8	3,20
15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	9	7,20
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b>				
	bez zmeny	III.	0,400	8	3,20
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,220	7	1,54
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,220	4	0,88
19	<b>Názor znalca</b>				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,400	20	8,00
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>107,62</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB:**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 107,62 / 180$	0,598
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 321\,759,92 \text{ Eur} * 0,598$	<b>192 412,43 Eur</b>

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

Zábavné centrum " STEFANO CLUB " sa nachádza priamo v obci Kysucký Lieskovec. Obec Kysucký Lieskovec je vzdialená od centra okresného mesta Kysucké Nové Mesto cca 7 km. Na časti pozemku C-KN parcelné číslo 115/1 je postavená budova s. č. 383. Pozemok má charakter zastavanej plochy a nádvorja. Terén pozemku je rovinatý a upravený. Na pozemku C-KN parcelné číslo 115/8 a 115/9 sú záhrady, ktoré sú funkčne spojené s parcelou číslo 115/1. Terén je svahovitý, terasovite upravený. Spojenie s mestom je autobusovou dopravou. Prístup na pozemky je priamo z miestnej cesty. Do 50 m je autobusová zástavka. Zo západnej strany tečie potok a za potokom je cesta. Pozemok je z časti oplotený. Parcelu číslo 115/1 oddeľuje od parcely číslo 115/8 a 115/9 oporný múr. Pozemky sa nachádzajú v obytnej časti obce. V okolí sú postavené rodinné domy, kostol, záhrady, potok, cesty, záhrady, miestna zeleň. V danej lokalite je malá hustota obyvateľstva. Na pozemku sú vybudované prípojky vody, kanalizácie, plynu, elektrická prípojka NN a telefónu.

Hodnotu pozemku kladne ovplyvňuje skutočnosť, že sa nachádza v centre obce, dobrá dostupnosť na pozemok, výmera pozemku a úprava pozemkov.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
115/1	zastavaná plocha a nádvore	1427	1427,00	1/1	1427,00
115/8	záhrada	207,00	207,00	1/1	207,00
115/9	záhrada	90,00	90,00	1/1	90,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>1 724,00</b>

**Obec:** Kysucký Lieskovec  
**Východisková hodnota:**  $VH_{MJ} = 3,32 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
$k_v$ 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
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,40
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
$k_z$ koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,80
$k_R$ koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

#### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU:

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,40 * 1,30 * 1,80 * 1,00$	2,6536
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ Eur/m}^2 * 2,6536$	8,81 Eur/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 1\,724,00 \text{ m}^2 * 8,81 \text{ Eur/m}^2$	<b>15 188,44 Eur</b>

#### VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH:

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur]
parcela č. 115/1	$1\,427,00 \text{ m}^2 * 8,81 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	12 571,87
parcela č. 115/8	$207,00 \text{ m}^2 * 8,81 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	1 823,67
parcela č. 115/9	$90,00 \text{ m}^2 * 8,81 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	792,90
<b>Spolu</b>		<b>15 188,44</b>

## III. ZÁVER

### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou je stanoviť všeobecnú hodnotu domu s. č. 383 na pozemku C-KN parcelné číslo 115/1 s príslušenstvom a pozemku C-KN parcelné číslo 115/1, 115/8, 115/9, k. ú. Kysucký Lieskovec, obec Kysucký Lieskovec, okres Kysucké Nové Mesto. Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti je 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]
<b>Stavby</b>	
Budova zábavného centra " STEFANO CLUB " s.č. 383 na parc. č. 115/1, Kysucký Lieskovec	174 429,87
Prístrešok nad terasou na parc. č. 115/1, Kysucký Lieskovec	3 654,65
Plot na parc. č. 115/1, k.ú. Kysucký Lieskovec	639,64
Plot od potoka na parc. č. 115/1, k.ú. Kysucký Lieskovec	1 056,91
Prípojka vody od cesty na parc. č. 115/1, k.ú. Kysucký Lieskovec	1 805,97
Kanalizačná prípojka od cesty na parc. č. 115/1, k.ú. Kysucký Lieskovec	1 651,50
Kanalizačná šachta na parc. č. 115/1, k.ú. Kysucký Lieskovec	391,10
Plynová prípojka od cesty na parc. č. 115/1, k.ú. Kysucký Lieskovec	534,54
Elektrická prípojka NN na parc. č. 115/1, k.ú. Kysucký Lieskovec	199,55
Spevnená plocha betónová na parc. č. 115/1, k.ú. Kysucký Lieskovec	4 314,53
Spevnená plocha od lávky na parc. č. 115/1, k.ú. Kysucký Lieskovec	578,71
Oporné múry na parc. č. 115/1, k.ú. Kysucký Lieskovec	2 607,23
Vonkajšie schody na 1.n.p. domu s.č. 383 na parc. č. 115/1, k.ú.Kysucký lieskovec	548,22
<b>Spolu stavby</b>	<b>192 412,43</b>
<b>Pozemky</b>	
Pozemky C KN parc. č. 115/1, 115/8, 118/9, k.ú. Kysucký Lieskovec - parc. č. 115/1 (1 427 m <sup>2</sup> )	12 571,87
Pozemky C KN parc. č. 115/1, 115/8, 118/9, k.ú. Kysucký Lieskovec - parc. č. 115/8 (207 m <sup>2</sup> )	1 823,67
Pozemky C KN parc. č. 115/1, 115/8, 118/9, k.ú. Kysucký Lieskovec - parc. č. 115/9 (90 m <sup>2</sup> )	792,90
<b>Spolu pozemky (1 724,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>15 188,44</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>207 600,87</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>208 000,00</b>

**Slovom: Dvestoosemtisíc EUR**

### 3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Rizika spojené s využitím predmetných nehnuteľností sú zapísané ako ťarchy v liste vlastníctva č. 102. V čase obhliadky budova je odpojená od elektriny, plynu a nie je v prevádzke.

Žilina dňa 04.10.2019

Ing. Viliam Berešík



## IV. PRÍLOHY

- |  |               |
|--|---------------|
| 1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 16.09.2019   | list č. 1-2   |
| 2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 102, k. ú. Kysucký Lieskovec, obec Kysucký Lieskovec, okres Kysucké Nové Mesto zo dňa 27.09.2019 vytvorený cez katastrálny portál  | list č. 3     |
| 3. Kópia z katastrálnej mapy na parcelu číslo 115/1, 115/8, 115/9 k. ú. Kysucký Lieskovec zo dňa 27.09.2019 vytvorený cez katastrálny portál   | list č. 4     |
| 4. Stavebné povolenie č. 874/2004 zo dňa 28.07.2004  | list č. 5-6   |
| 5. Kolaudačné rozhodnutie č. 875/2007 na stavbu: " Stavebné úpravy, prístavba a nadstavba zábavného centra STEFANO CLUB " na pozemku C-KN parc. číslo 115/4, k. ú. Kysucký Lieskovec zo dňa 15.11.2007, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 30.11.2007 | list č. 7     |
| 6. Oznámenie o pridelení súpisného čísla sp. zn. 875/2007 zo dňa 22.05.2018  | list č. 8     |
| 6. Nákres celkovej situácie stavieb na parcele číslo 115/1, k.ú. Kysucký Lieskovec   | list č. 9     |
| 7. Nákres a výkresy so zakreslenými zmenami podľa skutkového stavu budovy s. č. 383, k. ú. Kysucký Lieskovec zo dňa 27.09.2019   | list č. 10-13 |
| 8. Fotografie nehnuteľností na pozemku C KN parc. č. 115/1, 115/8, 115/9, k. ú. Kysucký Lieskovec zo dňa 27.09.2019  | list č. 14-16 |
| 9. Fotografia širších vzťahov v obci Kysucký Lieskovec   | list č. 17    |

## 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 53/2019.

Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.