Znalec: Ing. Juraj Talian, PhD., Hrobákova 13, 851 02 Bratislava, Tel.: 0903127715
Znalec v odbore stavebníctvo
Odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností a Pozemné stavby
Evidenčné číslo: 914986

Zadávateľ: I&R KONKURZY A REŠTRUKTURALIZ8CIE, k.s.
Šoltésovej 2, 811 08 Bratislava

Číslo objednávky: Písomná objednávka zo dňa 19.10.2023

ZNALECKÝ POSUDOK
číslo 72/2023

Vo veci: Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

stavba súpisné číslo 314, postavená na pozemku parcelné číslo 375/1, zapísaná na liste vlastníctva číslo 2988, obec Trenčianske Teplice, katastrálne územie Trenčianske Teplice,

pozemky parcelné číslo 373/27, 373/43, 373/44, 373/45, 375/46, 373/53, 373/66, 373/67, 373/86, 375/1, 871, 373/3, zapísané na liste vlastníctva číslo 2988, obec Trenčianske Teplice, katastrálne územie Trenčianske Teplice,

pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh) : 61 (z toho 20 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení **:** 3x v tlačenej forme

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:
Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- stavba súpisné číslo 314, postavená na pozemku parcelné číslo 375/1, zapísaná na liste vlastníctva číslo 2988, obec Trenčianske Teplice, katastrálne územie Trenčianske Teplice,
- pozemky parcelné číslo 373/27, 373/43, 373/44, 373/45, 375/46, 373/53, 373/66, 373/67. 373/86, 375/1, 871, 373/3, zapísané na liste vlastníctva číslo 2988, obec Trenčianske Teplice, katastrálne územie Trenčianske Teplice

2. Účel znaleckého posudku:
Všeobecná hodnota nehnuteľností tvoriacich predmet znaleckého posudku je stanovená za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):
27.10.2023 – osobná obhliadka.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:
19.11.2023

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:
-

b) podklady získané znalcom:

- Znalecký posudok číslo 62/2022, vypracoval Ing. Juraj Talian, PhD. (originál);
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 2988, zo dňa 19.11.2023, kat. územie Trenčianske Teplice, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Kópia katastrálnej mapy zo dňa 19.11.2023, kat. územie Trenčianske Teplice (vyhotovená z ISKN);
- Osobná obhliadka a fotodokumentácia vyhotovená v deň obhliadky, dňa 27.10.2023.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č. 500/2005 Z. z.;
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov;
- Vyhláška MS SR č. 254/2010, ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku 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;
- Zákon č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov.

7. Definície dôležitých pojmov:

- Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnu na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Cena je obvykle vrátene DPH. <u>Odhad hodnoty predmetu dražby je teda cenou obvyklou v mieste a čase konania dražby, resp. podľa §12, odst.1 Zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách - "Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby" a hodnota nehnuteľnosti v ňom vyčíslená môže slúžiť ako vyvolávacia cena k dražbe nehnuteľnosti;</u>

- Východisková hodnota stavieb (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnú formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty;
- Technická hodnota (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania;
- Technický stav stavby (TS) je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:
Zadávateľ vo svojej objednávke neuviedol žiadne osobitné požiadavky.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:
Podľa prílohy č. 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota stavieb a pozemkov stanoví týmito metódami:
1. porovnávacia metóda;
2. kombinovaná metóda (použije sa v prípade, že stavba je schopná dosahovať výnos);
3. výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
4. metóda polohovej diferenciácie.

Všeobecná hodnota môže byť stanovená rôznymi metódami- výber vhodnej metódy vykoná znalec. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne.

<u>Všeobecná hodnota stavieb – porovnávacia metóda:</u>
Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch stavieb. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (obostavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných stavieb a ohodnocovanej stavby. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné a preskúmateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných podkladov pre dané typy stavieb v predmetnej lokalite, porovnávacia metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty stavby tvoriacej predmet znaleckého posudku.

<u>Všeobecná hodnota stavieb – kombinovaná metóda:</u>
Použije sa iba pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Podstatná časť stavby (okrem reštaurácie so salónom, ktorá je občasne využívaná) bola v čase obhliadky rozostavaná (nedokončená), preto kombinovaná metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty stavby tvoriacej predmet znaleckého posudku.

<u>Všeobecná hodnota stavieb – metóda polohovej diferenciácie:</u>
Základom výpočtu podľa tejto metódy je úprava technickej hodnoty koeficientom polohovej diferenciácie vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase podľa metodiky určenej ministerstvom. Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby metódou polohovej diferenciácie vychádza z výpočtu východiskovej a technickej hodnoty predmetných stavieb.
Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov podľa verejne publikovaných katalógov určených ministerstvom, ktorým je aj použitá Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaná ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001. Jednotková hodnota sa preskúmateľným spôsobom upraví podľa jednotlivých charakteristík hodnoteného objektu (výška podlažia, plocha podlažia, vybavenosť objektu, konštrukčno- materiálová charakteristika a pod.) a prepočíta sa do cenovej úrovne k termínu, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie.

<u>Všeobecná hodnota pozemkov – porovnávacia metóda:</u>
Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (1 m^2 pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných a preskúmateľných podkladov pre dané pozemky, porovnávacia metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku.

<u>Všeobecná hodnota pozemkov – výnosová metóda:</u>
Použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos. Pozemky tvoriace predmet znaleckého posudku sú toho času bez výnosu- zastavané a nevyužívané, preto výnosová metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku.

<u>Všeobecná hodnota pozemkov – metóda polohovej diferenciácie:</u>
Všeobecná hodnota pozemkov v zastavenom území obce, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaného územia obce určených na stavbu je stanovená vynásobením výmery pozemku jednotkovou všeobecnou hodnotou pozemku. Jednotková všeobecná hodnota pozemku je stanovená úpravou jednotkovej

východiskovej hodnoty pozemkov koeficientom polohovej diferenciácie, vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktoré tvoria predmet znaleckého posudku použijem v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity metódu polohovej diferenciácie. Pri výpočte budú použité indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do cenovej úrovne III. štvrťrok 2023 spracované pomocou indexov cien stavebných prác ŠU SR.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál, **ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2988**
ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:

PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch. n.
373/27	2623	ostatná plocha	22	1		301, 201, 304
373/43	76	ostatná plocha	29	1		301, 201, 304
373/44	39	ostatná plocha	29	1		301, 201, 304
373/45	338	ostatná plocha	29	1		301, 201, 304
373/46	157	ostatná plocha	29	1		301, 201, 304
373/53	450	ostatná plocha	29	1		301, 201, 304
373/66	158	ostatná plocha	29	1		301, 201, 304
373/67	122	ostatná plocha	18	1		301, 201, 304
373/86	70	ostatná plocha	22	1		301, 201, 304
375/1	3666	zastav. plocha a nádvorie	16	1		301, 304
871	202	zastav. plocha a nádvorie	18	1		301, 304

Spôsob využívania pozemku:
29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie
22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti
18 - Pozemok na ktorom je dvor
16 - Pozemok na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
Druh chránenej nehnuteľnosti:
201 - Nehnuteľná kultúrna pamiatka (národná kultúrna pamiatka)
301 - Kúpeľné územie
304 - Ochranné pásmo prírodného liečivého zdroja alebo prírodného zdroja minerálnej stolovej vody (I. - III. stupeň)
Umiestnenie pozemku:
1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch. n.	Umiest. stavby
314	375/1	20	Kúpeľná dvorana		1

Legenda:
Druh stavby:
20 – Iná budova

Kód umiestnenia stavby:
1 - stavba postavaná na zemskom povrchu
ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:
Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka
Účastník právneho vzťahu: Vlastník
1 Spicybrown s.r.o., Partizánska 424/9, Trenčianske Teplice, PSČ 914 51, SR 1/1

Poznámka P-395/2019 - Oznámenie záložného veriteľa Tatra banka, a.s., IČO: 00 686 930, Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava o začatí výkonu záložného práva (V-410/2018), a to predajom predmetu záložného práva: pozemky registra C KN parc.č. 373/53, 373/66, 373/67, 373/86, 871 na dražbe; zakazuje sa záložcovi previesť predmet záložného práva bez súhlasu záložného veriteľa. - zm.č.8199/19
Poznámka P-395/2019 - Oznámenie záložného veriteľa Tatra banka, a.s., IČO: 00 686 930, Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava o začatí výkonu záložného práva (V-408/2018), a to predajom predmetu záložného práva: pozemky registra C KN parc.č. 373/27, 373/43, 373/44, 373/45, 373/46, 375/1, pozemok registra E KN parc.č.373/3, a stavba-Kúpeľná dvorana so súp. č. 314 na parc.č.375/1 na dražbe; zakazuje sa záložcovi previesť predmet záložného práva bez súhlasu záložného veriteľa. - zm.č.8199/19
Poznámka P-84/2020 Rozhodnutie Daňového úradu v Trenčíne č.k.: 100471165/2020 zo dňa 19.02.2020 o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti: pozemky registra CKN parc.č. 373/27,373/43,373/44,373/45,373/46,373/53,373/66,373/67, 373/86,375/1,871, registra EKN parc.č.

373/3, stavba so súpisným číslom 314 na parc.č. 375/1, zákaz daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane, zm.č.133/20

Poznámka P 145/2020 Rozhodnutie Daňového úradu v Trenčíne č.k.: 100804972/2020 zo dňa 24.04.2020 o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti: pozemky registra CKN parc.č. 373/27, 373/43, 373/44, 373/45, 373/46, 373/53, 373/66, 373/67, 373/86, 375/1, 871 registra EKN parc.č. 373/3, stavba so súpisným číslom 314 na parc.č. 375/1, zákaz daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane, zm.č.607/20

Poznámka P-376/2020 Rozhodnutie Daňového úradu v Trenčíne č.k. 101695077/2020 zo dňa 06.11.2020 o zriadení záložného práva na nehnuteľnosť: pozemky registra CKN parc.č. 373/27, 373/43, 373/44, 373/45, 373/46, 373/53, 373/66, 373/67, 373/86, 375/1, 871, pozemok registra EKN parc.č. 373/3, stavba so súpisným číslom 314 na parc.č. 375/1, zákaz nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane, zm.č. 1126/20

Poznámka P 406/2020 - Rozhodnutie Daňového úradu Trenčín, č.k. 101859622/2020 zo dňa 27.11.2020 o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti: stavba so súpisným číslom 314 na pozemku reg. CKN parc. č. 375/1, pozemky reg. CKNparc. č. 373/27, 373/43, 373/44, 373/45, 373/46, 373/53, 373/66, 373/67, 373/86, 375/1, 871, pozemok reg. EKNparc. č. 373/3 na zabezpečenie daňového nedoplatku; zákaz daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane, zm.č. 1184/20

Poznámka P 417/2020 - Rozhodnutie Mesta Trenčianske Teplice č. DPP/11568/367/2020 zo dňa 25.11.2020 o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti: stavba - Kúpeľná dvorana so súpisným číslom 314 na pozemku reg. CKN parc.č. 375/1; pozemok reg. EKN parc. č. 373/3; pozemky reg. CKN parc. č. 373/27, 373/43, 373/44, 373/45, 373/46,373/53, 373/66, 373/67, 373/86, 375/1, 871; počas trvania záložného práva sa zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane, zm.č. 1202/20

Poznámka P 66/2021 - Rozhodnutie Daňového úradu Trenčín, č.k. 100187467/2021 zo dňa 03.02.2021 o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti: stavba so súpisným číslom 314 na pozemku reg. CKN parc. č. 375/1, pozemky reg. CKNparc. č. 373/27, 373/43, 373/44, 373/45, 373/46, 373/53, 373/66, 373/67, 373/86, 375/1, 871, pozemok reg. EKNparc. č. 373/3 na zabezpečenie daňového nedoplatku; zákaz daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložnéh opráva bez súhlasu správcu dane, zm.č. 54/21

Titul nadobudnutia V 4721/14 Kúpna zmluva, v.z. 541/14
Titul nadobudnutia V 440/15- Kúpna zmluva č. 4/2015. V.z. 839/15
Titul nadobudnutia V 2061/15- Kúpna zmluva. V.z. 1042/15
Titul nadobudnutia V 3659/15 - Kúpna zmluva, v.z. - 1155/15
Titul nadobudnutia V-388/2017 - Kúpna zmluva, Geometrický plán č. 35786230-32/2016, zm.č. 83/17

ČASŤ C: ŤARCHY

Por. č.:

1 V 3566/08- Vecné bremeno: Povinnosť strpieť právo prechodu a prejazdu motorovým a nemotorovým vozidlom cez celé parcely č. 373/27, 373/86 v prospech každodobého vlastníka nehnuteľností parc.č. 373/15, 373/16, 373/17, 364 podľa zmluvy o zriadení vecného bremena zo dňa 23.6.2008 - v.z. 279/08, v.z. 541/14, zm.č. 83/17, 1082/71

1 V 2677/10 - Vecné bremeno: - povinnosť vlastníka CKN parc. č. 373/27, 375/1 strpieť na uvedených nehnuteľnostiach existenciu inžinierskych sietí (plynárenských zariadení), ich prevádzku a údržbu v rozsahu vyznačenom na geometrickom pláne č. 12/2010
- povinnosť vlastníka CKN parc. č. 373/27, 375/1 strpieť na uvedených nehnuteľnostiach prechod a prejazd oprávneného z vecného bremena, jeho zamestnancov a vozidiel v prospech oprávneného SPP - distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/b, Bratislava, IČO: 35 910 739 na základe zmluvy o zriadení vecného bremena uzavretej dňa 14.04.2010 - vz.180/11, v.z. 541/14

1 V 6141/11 Zriadenie vecného bremena spočívajúceho v povinnosti vlastníka nehnuteľností pozemkov registra C KN s parcelným číslom 373/27, 373/86 strpieť právo prechodu peši a prejazdu osobným a nákladným motorovým i nemotorovým vozidlom v prospech vlastníka pozemku registra C KN s parcelným číslom 373/55 na základe Kúpnej zmluvy so zriadením vecného bremena zo dňa 21.12.2011 v znení dodatku č. 1 zo dňa 30.1.2012. Vz. 81/12, v.z. 541/14, zm.č. 83/17

1 V-408/2018 Záložné právo na stavbu /Kúpeľná Dvorana/ so súp. číslom 314 na parcele číslo 375/1 a na pozemky registra C KN parc. čís. 373/27, 373/43, 373/44, 373/45, 373/46, 375/1, 373/3 v prospech Tatra banka, a.s., Hodžovo námestie 3, Bratislava IČO 00686930 na základe Záložnej zmluvy zo dňa 12.01.2018, zm.č.68/18

1 V-410/2018 - Záložné právo na pozemky C KN parc.č. 373/53, 373/66, 373/67, 373/86, 871 v prospech Tatra banka, a.s., Hodžovo námestie 3, Bratislava IČO 00686930 na základe Záložnej zmluvy zo dňa 12.01.2018, zm.č. 69/18

1 V-3169/2018 - Záložné právo na pozemky C KN parc.č. 373/27, 373/43, 373/44, 373/45, 373/46, 375/1 a stavba Kúpelná dvorana súp.č. 314 na parc.č. 385/1 v prospech Pôdohospodárska platobná agentúra, IČO 30794323, Hraničná 12, Bratislava na základe Zmluvy o zriadení záložného práva č. 112/16 a dodatku č.1 zo dňa 18.4.2018, zm.č. 288/18

1 Z-1491/2020 - Rozhodnutie Daňového úradu v Trenčíne č.k.: 100471165/2020 zo dňa 19.02.2020 (nadobudlo právoplatnosť dňa 10.03.2020) o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti: pozemky registra CKN parc.č. 373/27,373/43,373/44,373/45,373/46,373/53,373/66,373/67,373/86,375/1,871, registra EKN parc.č. 373/3,

stavba so súpisným číslom 314 na parc.č. 375/1, zákaz daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane - zm.č. 376/20

1 Z 2674/2020 Právoplatné rozhodnutie Daňového úradu v Trenčíne, č. k.: 100804972/2020 zo dňa 24.04.2020 o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti: pozemky registra CKN parc.č. 373/27, 373/43, 373/44, 373/45, 373/46, 373/53, 373/66, 373/67, 373/86, 375/1, 871, pozemok registra EKN parc.č. 373/3, stavba so súpisným číslom 314 na parc.č. 375/1 na zabezpečenie daňového nedoplatku; zákaz daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane, zm.č.773/20

1 Z 7794/2020 - Rozhodnutie Mesta Trenčianske Teplice č. DPP/11568/367/2020 zo dňa 25.11.2020(právoplatné dňa 10.12.2020) o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti: stavba - Kúpeľná dvorana sosúpisným číslom 314 na pozemku reg. CKN parc. č. 375/1; pozemok reg. EKN parc. č. 373/3; pozemky reg.CKN parc. č. 373/27, 373/43, 373/44, 373/45, 373/46, 373/53, 373/66, 373/67, 373/86, 375/1, 871, zm.č.1203/20

1 Z 7692/2020 - Rozhodnutie Daňového úradu Trenčín, č. 101695077/2020 zo dňa 06.11.2020 (právoplatné dňa26.11.2020) o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti: stavba - Kúpeľná dvorana so súpisným číslom 314na pozemku reg. CKN parc. č. 375/1; pozemok reg. EKN parc. č. 373/3; pozemky reg. CKN parc. č. 373/27,373/43, 373/44, 373/45, 373/46, 373/53, 373/66, 373/67, 373/86, 375/1, 871, zm.č. 1204/20

1 Z 67/2021 - Rozhodnutie Daňového úradu Trenčín, č.k. 101859622/2020 zo dňa 27.11.2020, právoplatné dňa22.12.2020, o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti: stavba so súpisným číslom 314 na pozemku reg.CKN parc. č. 375/1, pozemky reg. CKN parc. č. 373/27, 373/43, 373/44, 373/45, 373/46, 373/53, 373/66,373/67, 373/86, 375/1, 871, pozemok reg. EKN parc. č. 373/3 na zabezpečenie daňového nedoplatku, zm.č.11/21

1 Z 1101/2021 - Rozhodnutie Daňového úradu Trenčín, č.k. 100187467/2021 zo dňa 03.02.2021, právoplatnédňa 23.02.2021 o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti: stavba so súpisným číslom 314 na pozemku reg.CKN parc. č. 375/1, pozemky reg. CKN parc. č. 373/27, 373/43, 373/44, 373/45, 373/46, 373/53, 373/66,373/67, 373/86, 375/1, 871, pozemok reg. EKN parc. č. 373/3 na zabezpečenie daňového nedoplatku; zákazdaňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane, zm.č. 114/21

Iné údaje:

R-678/2019 - zápis a zákres hranice kúpeľného územia (kód č. 301), ZPMZ č. 1567, v. z. 258/2019

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal dňa 27.10.2023 za účasti zástupcov zadávateľa znaleckého posudku a zástupcu vlastníka- technického pracovníka. Pri obhliadke bolo vykonaná fotodokumentácia skutkového stavu nehnuteľností a jej časť je spracovaná v prílohe. Znalcovi bola sprístupnená podstatná časť stavby s výnimkou priestorov na 1. a 2. NP za kinosálou s odôvodnením že sa jedná o zázemie pracovníkov vlastníka. Bolo zistené, že od poslednej obhliadky, ktorá sa konala dňa 17.06.2022 neboli v rozostavaných častiach stavby zrealizované žiadne stavebné práce- stavba nedokončená, neudržiavaná.

d) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Zadávateľ nepredložil žiadnu projektovú alebo inú technickú dokumentáciu. Dostupná technická dokumentácia, výpočty obostavaného priestoru, stavebnotechnický popis bol prevzatý zo znaleckého posudku číslo 62/2022.

e) Údaje katastra nehnuteľnosti, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Poskytnuté údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutkovým stavom. Nie sú zistené žiadne rozdiely v popisných a geodetických údajoch (podľa výpisu z listu vlastníctva a informatívnej kópie z mapy). Vlastníctvo k predmetným nehnuteľnostiam je usporiadané- vo vlastníctve právnickej osoby- súkromnej spoločnosti s ručením obmedzeným- Spicybrown s.r.o.

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

Pozemky:

- parcelné číslo 373/27, 373/43, 373/44, 373/45, 375/46, 373/53, 373/66, 373/67. 373/86, 375/1, 871, 373/3, zapísané na liste vlastníctva číslo 2988, obec Trenčianske Teplice, katastrálne územie Trenčianske Teplice.

Stavby:

- stavba súpisné číslo 314, postavená na pozemku parcelné číslo 375/1, zapísaná na liste vlastníctva číslo 2988, obec Trenčianske Teplice, katastrálne územie Trenčianske Teplice;
- drobná stavba- prístrešok pre hudobníkov na p. č. 375/1;
- vonkajšie úpravy- spevnené plochy betónové a drevené na parc. č. 375/1, spevnené plochy asfaltové a štrkopieskové na parc. č. 373/27, 373/43, 373/44.

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

Stavby:

- Stavba bez súpisného čísla, postavená na pozemku parcelné číslo 373/67, nezapísaná na liste vlastníctva, katastrálne územie Trenčianske Teplice;

- Vonkajšie stavebné úpravy- inžinierskej siete a súvisiace podzemné rozvody, prekládky, prípojky;
- Gastronomické zariadenia a technológie nachádzajúce sa v priestoroch výčapu a prístavby kuchyne- stolové zariadenia, konvektomaty a pece, varná technológia, umývacie zariadenia, chladiace zariadenia alebo boxy, nerezový nábytok a prvky odsávania a pod.

Pozemky:

- Parcelné číslo 373/3 (register E), zapísaný na liste vlastníctva číslo 2988, katastrálne územie Trenčianske Teplice.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov:
Predmetom posúdenia sú existujúce rozostavané stavby s príslušenstvom a zastavané priľahlé pozemky, preto sa neposudzovalo funkčné využívanie pozemkov.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 PRÍSLUŠENSTVO

2.1.1 Drobná stavba: Prístrešok pre hudobníkov na p. č. 375/1

Prístrešok pre hudobníkov (hudobný pavilón) je postavený na pozemku parc.č. KN-C 375/1. Stavba riešená ako jednopodlažná budova s vyvýšenou podlahou vo forme pódia. Stavba má valcovitý tvar, ktorý je ukončený plochou strechou. Nosný systém stavby pozostáva z oceľobetónových kruhových stĺpov po obvode stavby, je stužený oceľobetónovými doskami podlahy a stropu. Stavba nemá opláštenie, stĺpy po obvode stavby dopĺňa kovové zábradlie. Schody na pódium v čase obhliadky boli odstránené.
Vek stavby odvodzujem zo znaleckého posudku č. 60/2016 znalca Ing. Juraja Šinku, stavba bola daná do užívania v roku 1934, zásadne bola rekonštruovaná v roku 1954. Prvky dlhodobej životnosti v čase obhliadky boli vo veľmi dobrom technickom stave. Výpočet opotrebenia stavby vykonám analytickou metódou.

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 [m²]	k_{ZP}
1. NP	1930	3,14*4,20*4,20	55,39	18/55,39=0,325

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
2	Základy a podmurovka			

	2.1 betónové, podmurovka tehlová alebo kamenná, škárovaná alebo omietaná	925	100	925,0
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)			
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830	100	830,0
4	Stropy			
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565	100	565,0
7	Krytina na plochých strechách			
	7.3 z asfaltových privarovaných pásov	415	100	415,0
8	Klampiarske konštrukcie			
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100	100	100,0
9	Vonkajšia úprava povrchov			
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240	100	240,0
14	Podlahy			
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500	0	0,0
	14.7 vodorovná izolácia	50	100	50,0
18	Elektroinštalácia			
	18.4 len svetelná - poistky	190	50	95,0
	Spolu	3815		3220,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	0		0,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,613
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,05

Podlažie	Výpočet RU na m² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m²]
1. NP	(3815 + 0 * 0,325)/30,1260	(3220 + 0 * 0,325)/30,1260	126,63	106,88

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 vrátane zemných prác	33,04	1930	150	93	20,48
2	Zvislé konštrukcie	7,32	1930	120	93	5,67
3	Stropy	20,18	1930	120	93	15,64
4	Zastrešenie bez krytiny	0,00	1930	0	0	0,00
5	Krytina strechy	14,82	2019	50	4	1,19
6	Klampiarske konštrukcie	3,57	2019	40	4	0,36
7	Úpravy vnútorných povrchov	0,00	1930	0	0	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	8,57	2019	50	4	0,69
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1930	0	0	0,00
10	Schody	0,00	1930	0	0	0,00
11	Dvere	0,00	1930	0	0	0,00
12	Vráta	0,00	1930	0	0	0,00
13	Okná	0,00	1930	0	0	0,00

14	Povrchy podláh	12,50	2019	50	4	1,00
15	Vykurovanie	0,00	1930	0	0	0,00
16	Elektroinštalácia	0,00	1930	0	0	0,00
17	Bleskozvod	0,00	1930	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	1930	0	0	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1930	0	0	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1930	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1930	0	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1930	0	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1930	0	0	0,00
24	Výťahy	0,00	1930	0	0	0,00
25	Ostatné	0,00	1930	0	0	0,00
	Opotrebenie					45,03%
	Technický stav					54,97%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	126,63 €/m²*55,39 m²*3,613*1,05	26 608,80
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	106,88 €/m²*55,39 m²*3,613*1,05	22 458,72
Technická hodnota	54,97% z 22 458,72	12 345,56

Dokončenosť stavby: (22 458,72€ / 26 608,80€) * 100 % = 84,40%

2.1.2 Vonkajšia úprava: Spevnené plochy asfaltové na p. č. 373/27,43,44

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.6. Plochy s povrchom asfaltovým
Položka: 8.6.a) Liaty asfalt hr. 30 mm, podklad betónový obaľované kamenivo

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 450/30,1260 = 14,94 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: (2623+76+39)*0,70 = 1916,6 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,613
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,05

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy asfaltové na p. č. 373/27,43,44	2000	23	7	30	76,67	23,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1916,6 m² ZP * 14,94 €/m2 ZP * 3,613 * 1,05	108 627,39
Technická hodnota	23,33 % z 108 627,39 €	25 342,77

2.1.3 Vonkajšia úprava: Spevnená plocha betónová na p. č. 375/1

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.c) Do hrúbky 250 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 430/30,1260 = 14,27 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 32,70*15,00 = 490,5 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,613
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,05

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 p. č. 375/1	2019	4	56	60	6,67	93,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	490,5 m² ZP * 14,27 €/m2 ZP * 3,613 * 1,05	26 553,41
Technická hodnota	93,33 % z 26 553,41 €	24 782,30

2.1.4 Vonkajšia úprava: Spevnená plocha drevená na p. č. 375/1

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: 8.5. Plochy s povrchom dláždeným - ostatné
Položka: 8.5.d) Z drevených špalíkov dubových - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 925/30,1260 = 30,70 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 33,0*4,00+6,0*14,0 = 216 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,613
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,05

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha drevená na p. č. 375/1	2019	4	26	30	13,33	86,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	216 m² ZP * 30,7 €/m2 ZP * 3,613 * 1,05	25 156,45
Technická hodnota	86,67 % z 25 156,45 €	21 803,10

2.1.5 Vonkajšia úprava: Spevnené plochy zo štrkopiesku na p. č. 373/27,43,44

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: 8.1. Plochy s prašným povrchom
Položka: 8.1.a) Štrkové do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 305/30,1260 = 10,12 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: (2623+76+39)*0,30 = 821,4 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,613
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,05

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy zo štrkopiesku na p. č. 373/27,43,44	2019	4	6	10	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	821,4 m² ZP * 10,12 €/m2 ZP * 3,613 * 1,05	31 534,97
Technická hodnota	60,00 % z 31 534,97 €	18 920,98

2.2 ZLÚČENÉ STAVBY

2.2.1 Zlúčená stavba: Stavba súp. č. 314 na p. č. 375/1

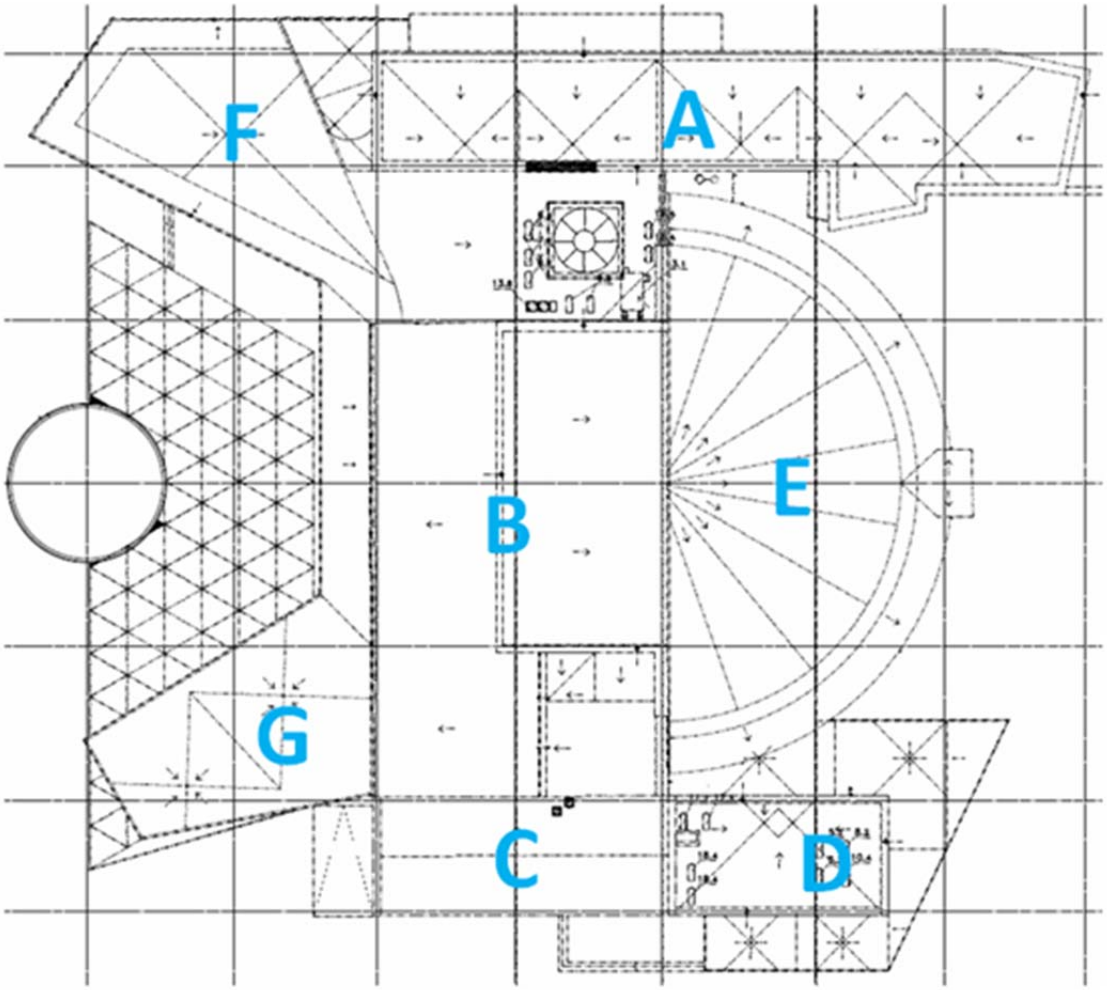
Budovu Kúpeľnej dvorany (Kursalon) s kaviarňou, čitárňou, terasou a veľkou divadelnou a koncertnou sálou otvorili 15. mája 1892. Architekt Kotschi ju postavil na podnet Ifigénie d'Harcourt. V roku 1946 sa kompletne pristavilo nové prístavby je český modernistický architekt a 1949 stavba dvakrát vyhorela, po čom bola stavba opätovne modernizovaná v roku 1954.

Kúpeľná dvorana súp.č.314 je postavená na rovinatom terénu pozemku parc.č. KN-C 375/1 v k.ú. Trenčianske Teplice, obec Trenčianske Teplice, okres Trenčín. Na základe informácie zástupcu zadávateľa znaleckého posudku bude vybavenie stavby po dokončení na úrovni 5-hviezdičkového hotela. Stavba má veľmi členité priestorové a funkčné usporiadanie. Väčšia časť stavby je riešená ako dvoj až trojpodlažná budova, menšia časť ako jednopodlažná hala. Stavba je čiastočne a nepravidelne podpivničená. Strechy sú veľmi členité, sú ploché, šikmé pultové a šikmá sedlová so štítovými stenami. Z funkčného hľadiska stavba pozostáva z hotelovej časti (severné krídlo), reštaurácie s wellness (západné krídlo), pôvodnej a novej stavby (južné krídlo), spoločenskej sály (severné krídlo) a kolonády (západné krídlo). S ohľadom na rozdielnosť funkčného riešenia vykonám ďalší popis, a výpočet východiskovej a technickej hodnoty samostatne.

Stavebný povolením Č. s.: 8026/1426/BVDS/2015 zo dňa 25.11.2015 bola povolená zmena dokončenej stavby spočívajúca v prístavbe a nadstavbe stavby súpisné číslo 314 „KURSALON Trenčianske Teplice- Prestavba a prístavba“ na pozemkoch parc. č. 375/1, 373/27, 373/43, 373/44, 373/45, 373/46. Stavba pozostáva z viacerých stavebných objektov a prevádzkových súborov, ktoré sú vymenované v stavebnom povolení. Podrobnejší popis stavby je uvedený v samotnom stavebnom povolení, ktoré sa nachádza v prílohe.

Jedná sa o rozostavanú (nedokončenú) stavbu, ktorá bola zahájená v októbri 2016. V čase obhliadky z veľkej časti nedokončený interiér a exteriér.

Hlavný stavebný objekt- SO 01- Modernizácia s prístavbou a nadstavbou objektu sa nachádza na parcelách číslo 375/1 a 373/27. Jedná sa niekoľko stavebných častí, ktoré spolu tvoria jeden celok. Pre účel znaleckého posudku je hlavná stavba rozdelená na sedem časti označených písmenami A až G.



Obr. 1. Schéma stavby súp. č. 314 s označením rozdelenia na sedem časti.

1. Časť A (hotelová časť s kinom) pozostáva z jedného podzemného podlažia a dvoch nadzemných podlaží pôvodnej stavby + nadstavby jedného (tretieho) nadzemného podlažia a prístavby terasy.
2. Časť B (reštaurácia a wellness) pozostáva z dvoch nadzemných podlaží pôvodnej stavby + nadstavby jedného (tretieho) nadzemného podlažia.
3. Časť C pozostáva z jedného podzemného podlažia a dvoch nadzemných podlaží pôvodnej stavby.

4. Časť D je prístavba, ktorá obsahuje dve nadzemné podlažia.
5. Časť E (spoločenská sála) má jedno nadzemné podlažie pôvodnej stavby.
6. Časť F (raňajkový bar) je prístavba, ktorá má jedno nadzemné podlažie.
7. Časť G (kolonáda) je prístavba- jedno nadzemné podlažie.

2.2.1.1 Stavba: Časť A: Hotelová časť s kinom

Hotelová časť je riešená ako trojpodlažná čiastočne podpivničená budova s plochou strechou. Z dispozičného hľadiska stavba pozostáva:
- 1.podzemné podlažie zo skladov, chodieb, technickej miestnosti, vnútorného a vonkajšieho schodiska,
- 1.nadzemné podlažie z chodby s hlavným schodiskom a výťahom na ostatné nadzemné podlažia, hygienických zariadení pre mužov a ženy, pasáže so schodiskom na balkón, kongresovej sály (kina) a prístavby zadného vedľajšieho schodiska. Pozdĺž prednej strany podlažia sa nachádza dvojpodlažná prístavba, dole s raňajkovou kuchyňou a vstupom do pasáže, hore z otvorenej chodby prepojenej na terasu nad kolonádou. Na východnom okraji podlažia sa nachádza samostatný dvojpodlažný vchod so schodiskom a dvoma bytmi,
- 2.nadzemné podlažie z pozdĺžnej a vedľajším schodiskom, dennej miestnosti, deviatich dvojlôžkových otvorenej pozdĺžnej chodby,
- 3.nadzemné podlažie z pozdĺžnej chodby s výťahom, hlavným a vedľajším schodiskovým priestorom, dennej miestnosti s kúpeľňou a WC, ôsmich dvojlôžkových izieb, jedného apartmánu a vonkajšej pozdĺžnej terasy.

Stavebno-technický popis stavby:
Základy pásy z monolitického betónu, izolácia spodnej stavby proti zemnej vlhkosti. Zvislé nosné konštrukcie 1. A 2.nadzemného podlažia murivo z pálených tehál skladobnej hrúbky 50-65cm. Zvislé nosné konštrukcie 3.nadzemného podlažia rámy z valcovaných profilov. Zvislé nosné konštrukcie hlavného schodiska a výťahovej šachty zo zalievaných betónových tvárnic. Obvodové steny 3.nadzemného podlažia z izolačného trojskla. Zvislé deliace konštrukcie ubytovacej časti sendvičové zo sadrokartónu a tepelno-zvukovej izolácie. Stropy monolitické oceľobetónové, nad 2. a 3.nadzemným podlažím spriahnuté s trapézovým plechom. Plochá strecha so zateplením. Klampiarske konštrukcie plechové s povrchovou úpravou. Vnútorné povrchové úpravy vápenné a štukové omietky, znížené podhľady zo sadrokartónu a dreva, v hygienických priestoroch keramické obklady. Vonkajšie povrchové úpravy ušľachtilé omietky z prírodných materiálov. Vo výrobnej prevádzke kuchyne na všetkých stenách belninové keramické obklady. Schodiská monolitické oceľobetónové, vedľajšie z časti kovové. Povrch stupňov hlavného schodiska keramická dlažba. Dvere z masívu a laminované do obložkových zárubní. Okná plastové zasklené trojsklom. Povrchy podláh keramické, kamenné a gressové dlažby, drevené parkety. Vykurovanie centrálne teplovodné (klimatizácia?), v kúpeľniach vyhrievacie rebríky. Elektroinštalácia svetelná a motorická v medenom vyhotovení. Bleskozvod. Vnútorné rozvody studenej a teplej úžitkovej vody z oceľového a plastohliníkového potrubia. Vnútorné rozvody kanalizácie z plastového potrubia. Vnútorný plynovod do kotolne a kuchyne z oceľového potrubia. Centrálny ohrev teplej úžitkovej vody v kotolni. Vybavenie kuchyne nadpriemerné, všetko v nerezovej úprave. Vnútorné hygienické zariadenia nadpriemerné - keramické umývadlá, sprchové kúty, splachovacie záchody, bidety, pisoáre, výlevky. Všetky vodovodné batérie v pákovom vyhotovení. Osobný výťah nadpriemerný. Ostatné vyhotovenia - rozvod požiarnej vody s požiarnymi hydrantmi, elektrická požiarna signalizácia, detektory dymu a hlásiče požiaru typu Esser, rozvody optického internetu, kamerový systém.
Vek stavby odvodzujem z analýzy, ktorú som vykonal v predchádzajúcej časti tohto znaleckého posudku. Z prvkov dlhodobej životnosti boli ponechané základy a nosné murivo, ostatné boli zásadne rekonštruované resp. nanovo vybudované. Takmer všetky prvky krátkodobej životnosti budú nanovo vyhotovené v rámci realizovanej rekonštrukcie a modernizácie. Pre 5- hviezdičkové hotely v danej lokalite, vykonanej analýzy dostupných podkladov a ústnych informácií zástupcu zadávateľa znaleckého posudku očakávam koeficient vybavenosti na úrovni cca 1,45. Výpočet opotrebenia stavby vykonám analytickou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 71 budovy hotelov a motelov
KS: 1211 Hotelové budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY
Pôvodná stavba z roku 1946

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
(8,30*20,70+2,30*21,30+10,00*5,05+10,00*6,45-(8,20*1,65+1,80*6,45)*0,5)*0,25	80,81
Kino:	0,00
8,30*17,90*0,25	37,14
Spodná stavba	
(10,35*8,75+2*1,60*3,00+2,05*17,40+4,60*5,50+3,55*4,15)*2,60	457,25
Vrchná stavba	
8,30*20,70*5,25+(2,30*21,30+10,00*5,05+10,00*6,45-(8,20*1,65+1,80*6,45)*0,5)*6,60	1 901,37
Kino:	0,00
8,30*17,90*(6,80+7,50)*0,5	1 062,28
8,30*20,70*4,65+(8,30*17,90+2,30*21,30+10,00*5,05+10,00*6,45-(8,20*1,65+1,80*6,45)*0,5)*3,30	1 788,88
(8,30*38,60+10,00*5,05+10,00*6,45-(8,20*1,65+1,80*6,45)*0,5)*3,05	1 289,57
Zastrešenie	
(8,30*38,60+10,00*5,05+10,00*6,45-(8,20*1,65+1,80*6,45)*0,5)*0,70	295,97
Ostatné	
Terasa:	0,00
(2,30*4,00+10,60*(5,55+1,25)*0,5)*0,25	11,31
(2,30*4,00+10,60*(5,55+1,25)*0,5)*3,25	147,03
(2,30*25,30+10,60*(5,55+1,25)*0,5)*0,10	9,42
Obstavaný priestor pôvodnej stavby	7 081,03

Prístavba z roku 1946

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
Prístavba bočného schodiska a denných miestností:	0,00
(2,15*3,30+3,15*1,65*1,65)*0,25	3,92
Vrchná stavba	
(2,15*3,30+3,15*1,65*1,65)*6,60	103,43
((2,15*3,30+3,15*1,65*1,65)+0,5*(3,35+2,75)*3,60)*3,30	87,95
0,5*(3,75+2,75)*6,90*3,05	68,40
Zastrešenie	
0,5* (3,75 + 2,75)*0,70	2,28
Obstavaný priestor prístavby	265,98

Obstavaný priestor stavby celkom: 7 347,01 m³

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 824 / 30,1260 = 93,74 €/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 [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	471,80	471,8	Repr.	6,28	6,28

Nadzemné	2	471,80	471,8	Repr.	3,30	3,3
Nadzemné	3	422,81	422,81	Repr.	3,05	3,05

Priemerná zastavaná plocha: (471,8 + 471,8 + 422,81) / 3 = 455,47 m²
Priemerná výška podlaží: (471,8 * 6,28 + 471,8 * 3,3 + 422,81 * 3,05) / (471,8 + 471,8 + 422,81) = 4,25 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 455,47) = 0,9727
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,25) = 0,7941

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 [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
	Konštrukcie podľa RU						
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,20	7,20	5,00	100	5,00
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,20	18,00	12,49	95	11,87
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	5,55	100	5,55
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,10	6,60	4,58	100	4,58
5	Krytina strechy	3,00	1,10	3,30	2,29	100	2,29
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,69	40	0,28
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	4,86	50	2,43
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,08	80	1,66
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,00	3,00	2,08	0	0,00
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,08	50	1,04
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	2,78	5	0,14
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
13	Okná	6,00	1,50	9,00	6,25	100	6,25
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	2,08	25	0,52
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	3,47	25	0,87
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	4,16	25	1,04
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,69	60	0,41
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,08	70	1,46
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,08	70	1,46
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,69	100	0,69
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,39	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,39	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	2,78	0	0,00
24	Výťahy	1,00	1,00	1,00	0,69	0	0,00
25	Ostatné	4,00	10,00	40,00	27,77	0	0,00
	Spolu	100,00		144,10	100,00		47,53

Rozostavanosť stavby: 47,53 %
Nedokončenosť stavby: 52,47 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: k_V = 144,10 / 100 = 1,4410
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,613
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,05
Východisková hodnota na MJ: VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M [€/m³]

VH = 93,74 €/m³ * 3,613 * 1,4410 * 0,9727 * 0,7941 * 0,939 * 1,05
VH = 371,6772 €/m³

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	10,52	1946	175	77	4,63
2	Zvislé konštrukcie	24,97	1946	140	77	13,73
3	Stropy	11,68	2019	70	4	0,67
4	Zastrešenie bez krytiny	9,64	2019	70	4	0,55
5	Krytina strechy	4,82	2019	60	4	0,32
6	Klampiarske konštrukcie	0,59	2019	55	4	0,04
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,11	2019	65	4	0,31
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,49	2019	45	4	0,31
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	2019	0	0	0,00
10	Schody	2,19	2019	70	4	0,13
11	Dvere	0,29	2019	65	4	0,02
12	Vráta	0,00	2019	0	0	0,00
13	Okná	13,15	2019	65	4	0,81
14	Povrchy podláh	1,09	2019	50	4	0,09
15	Vykurovanie	1,83	2019	35	4	0,21
16	Elektroinštalácia	2,19	2019	40	4	0,22
17	Bleskozvod	0,86	2019	40	4	0,09
18	Vnútorný vodovod	3,07	2019	35	4	0,35
19	Vnútorná kanalizácia	3,07	2019	45	4	0,27
20	Vnútorný plynovod	1,45	2019	35	4	0,17
21	Ohrev teplej vody	0,00	2019	0	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	2019	0	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	2019	0	0	0,00
24	Výťahy	0,00	2019	0	0	0,00
25	Ostatné	0,00	2019	0	0	0,00
	Opotrebenie					22,92%
	Technický stav					77,08%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	371,6772 €/m³ * 7347,01 m³	2 730 716,11
Nedokončenosť	-52,47 % z 2 730 716,11 €	-1 432 861,36
Východisková hodnota		1 297 854,75
Technická hodnota	77,08 % z 1 297 854,75 €	1 000 386,44

2.2.1.2 Stavba: Časť B: Reštaurácia + wellness

Reštaurácia + wellness je riešená ako trojpodlažná čiastočne podpivničená budova, 2. a 3.nadzemné podlažie sú ustupujúce. Strecha jednopodlažnej časti je šikmá sedlová, strechy nad 2. a 3.nadzemným podlažím sú ploché. Z dispozičného hľadiska stavba pozostáva:
- 1.podzemné podlažie z kotolne s vyrovnávacím schodiskom,
- 1.nadzemné podlažie z vonkajšieho schodiska, turniketu, s vyrovnávacím schodiskom a recepciou, kaviarne, svadobného chodby so serverovňou, bezbariérovým WC a príručným skladom, skladmi, miestnosti vzduchotechniky a zázemia spoločenskej sály pozostávajúce z dvoch šatní a chodby s vyrovnávacím schodiskom,
- 2.nadzemné podlažie z oddychovej haly so zasadacou miestnosťou, z medzichodby so šatňou, WC a skladom, spojovacej chodby, technickej miestnosti so schodiskom, šatní pre mužov a ženy s hygienickým zázemím,
- 3.nadzemné podlažie z wellness centra - priestoru bazéna voľne prepojeného s odpočivárňou, fínskej a parnej sauny, ochladzovacieho bazéna, sprchy, WC, masáže, fitness, priestoru vírivky, technickej miestnosti s terasou.

Stavebno-technický popis stavby:
Základy pásy z monolitického betónu, izolácia spodnej stavby proti zemnej vlhkosti. Zvislé nosné konštrukcie 1. a 2.nadzemného podlažia murivo z pálených tehál skladobnej hrúbky 50-65cm. Zvislé nosné konštrukcie 3.nadzemného podlažia sendvičové z pálených tehál a tepelnej izolácie skladobnej hrúbky 47cm. Nosný systém v kaviarni dekoratívny celodrevený z pozdĺžneho rámu a priehradových väzníkov. Obvodové západné steny 3.nadzemného podlažia z izolačného trojskla. Zvislé deliace konštrukcie z pálených tehál, sendviču zo sadrokartónu a tepelno-zvukovou izoláciou, vo wellness centre i z monolitického oceľobetónu. Stropy drevené trámové prevažne na nosníkoch z valcovaných profilov, nad 2.nadzemným podlažím spriahnuté s trapézovým plechom. Stropy pod pultovou forme zateplenia na podhľade. Ploché strechy so zateplením. s povrchovou úpravou. Vnútorné povrchové znížené podhľady zo sadrokartónu a dreva, v hygienických priestoroch keramické obklady. Vonkajšie povrchové úpravy ušľachtilé omietky z prírodných materiálov. Schodiská monolitické oceľobetónové. Dvere z masívu a laminované do obložkových zárubní. Okná plastové zasklené trojsklom. Povrchy podláh keramické a kamenné dlažby, drevené parkety. Vykurovanie centrálne teplovodné. Elektroinštalácia svetelná a motorická v medenom vyhotovení. Bleskozvod. Vnútorné rozvody studenej a teplej úžitkovej vody z oceľového a plastohliníkového potrubia. Vnútorné rozvody kanalizácie z plastového potrubia. Vnútorný plynovod do kotolne z oceľového potrubia. Centrálny ohrev teplej úžitkovej vody. Vnútorné hygienické zariadenia nadpriemerné – keramické umývadla, sprchové kúty, splachovacie záchody, bidety, pisoáre, výlevky. Všetky vodovodné batérie v pákovom vyhotovení. Ostatné vyhotovenia - rozvod požiarnej vody s požiarnymi hydrantmi, elektrická požiarna signalizácia, detektory dymu a hlásiče požiaru typu Esser, rozvody optického internetu, kamerový systém, plynová kotolňa, príprava teplej úžitkovej vody, strojovňa vzduchotechniky, vetracia jednotka s rekuperáciou tepla, hotelový nerezový bazén, chemická úprava a dezinfekcia vody.

Vek stavby odvodzujem z analýzy, ktorú som vykonal v predchádzajúcej časti tohto znaleckého posudku. Z prvkov dlhodobej životnosti boli ponechané základy a nosné murivo, ostatné boli zásadne rekonštruované resp. nanovo vybudované. Takmer všetky prvky krátkodobej životnosti budú nanovo vyhotovené v rámci realizovanej rekonštrukcie a modernizácie. Pre vedľajšie prevádzky 5-hviezdičkového hotela v danej lokalite, na základe vykonanej analýzy dostupných podkladov a ústnych informácií znaleckého posudku očakávam koeficient vybavenosti Výpočet opotrebenia stavby vykonám analytickou metódou.
zástupcu zadávateľa na úrovni cca 1,40. Výpočet opotrebenia stavby vykonám analytickou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 89 budovy pre obchod a spoločné stravovanie - ostatné
KS: 1230 Budovy pre obchod a služby

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
(43,65*20,80-4,70*20,00)*0,25	203,48

Spodná stavba	
2,20*2,50*2,60+5,75*10,40*3,85+(3,75*4,90+2,45*1,60)*2,25	294,69
Vrchná stavba	
33,65*6,90*4,40+(10,00*20,80+23,00*9,20+10,65*13,90)*4,60	3 632,74
(10,00*20,80+23,00*4,70+10,65*9,40)*3,80	1 581,60
23,00*7,00*3,55+27,50*4,70*4,60	1 166,10
Zastrešenie	
33,65*2,00*0,5+33,65*(1,80+3,10)*0,5+(23,00*7,00+27,50*4,70)*0,50	261,22
Obstavaný priestor stavby celkom	7 139,83

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 618 / 30,1260 = 86,90 €/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 [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	43,65*20,80-4,70*20,00	813,92	Repr.	4,463	4,463
Nadzemné	2	10,00*20,80+23,00*4,70+10,65*9,40	416,21	Repr.	3,80	3,8
Nadzemné	3	23,00*7,00+27,50*4,70	290,25	Repr.	4,0176	4,0176

Priemerná zastavaná plocha: (813,92 + 416,21 + 290,25) / 3 = 506,79 m²
Priemerná výška podlaží: (813,92 * 4,463 + 416,21 * 3,8 + 290,25 * 4,0176) / (813,92 + 416,21 + 290,25) = 4,20 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 506,79) = 0,9674
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,2) = 0,8000

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 [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
	Konštrukcie podľa RU						
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,20	7,20	5,12	100	5,12
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,20	18,00	12,79	100	12,79
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	5,69	100	5,69
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	4,26	100	4,26
5	Krytina strechy	3,00	1,20	3,60	2,56	90	2,30
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,71	50	0,36
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	4,98	15	0,75
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,30	0,90	0,64	80	0,51
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,00	3,00	2,13	0	0,00
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,13	80	1,70
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	2,84	10	0,28
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
13	Okná	6,00	1,50	9,00	6,40	100	6,40
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	2,13	20	0,43
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	3,55	10	0,36

16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	4,26	40	1,70
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,71	70	0,50
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,13	20	0,43
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,13	20	0,43
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,71	100	0,71
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,42	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,42	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	2,84	0	0,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
25	Ostatné	4,00	10,00	40,00	28,45	0	0,00
	Spolu	100,00		140,70	100,00		44,71

Rozostavanosť stavby: 44,71 %
Nedokončenosť stavby: 55,29 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: k_V = 140,70 / 100 = 1,4070
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,613
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,05
Východisková hodnota na MJ: VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M [€/m³]
VH = 86,90 €/m³ * 3,613 * 1,4070 * 0,9674 * 0,8000 * 0,939 * 1,05
VH = 337,0799 €/m³

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	11,45	1892	200	131	7,50
2	Zvislé konštrukcie	28,61	1892	200	131	18,74
3	Stropy	12,73	2019	140	4	0,36
4	Zastrešenie bez krytiny	9,53	2019	80	4	0,48
5	Krytina strechy	5,14	2019	50	4	0,41
6	Klampiarske konštrukcie	0,81	2019	40	4	0,08
7	Úpravy vnútorných povrchov	1,68	2019	50	4	0,13
8	Úpravy vonkajších povrchov	1,14	2019	30	4	0,15
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	2019	0	0	0,00
10	Schody	3,80	1954	150	69	1,75
11	Dvere	0,63	2019	40	4	0,06
12	Vráta	0,00	1892	150	0	0,00
13	Okná	14,31	2019	50	4	1,14
14	Povrchy podláh	0,96	2019	40	4	0,10
15	Vykurovanie	0,81	2019	50	4	0,06
16	Elektroinštalácia	3,80	2019	50	4	0,30
17	Bleskozvod	1,12	2019	50	4	0,09
18	Vnútorný vodovod	0,96	2019	50	4	0,08
19	Vnútorná kanalizácia	0,96	2019	50	4	0,08
20	Vnútorný plynovod	1,59	2019	50	4	0,13
21	Ohrev teplej vody	0,00	2019	50	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1892	150	0	0,00

23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	2019	50	0	0,00
24	Výťahy	0,00	1892	150	0	0,00
25	Ostatné	0,00	2019	80	0	0,00
	Opotrebenie					31,64%
	Technický stav					68,36%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	337,0799 €/m³ * 7139,83 m³	2 406 693,18
Nedokončenosť	-55,29 % z 2 406 693,18 €	-1 330 660,66
Východisková hodnota		1 076 032,52
Technická hodnota	68,36 % z 1 076 032,52 €	735 575,83

2.2.1.3 Stavba: Časť C: Pôvodná stavba

Pôvodná stavba je riešená ako dvojpodlažná čiastočne podpivničená budova. Strecha je šikmá sedlová so štítovými stenami. Z dispozičného hľadiska stavba pozostáva:
- 1. podzemné podlažie zo schodiska a skladu,
- 1. nadzemné podlažie z VIP salóna, chodby s WC, z chodby s prechodom do kuchyne v novej stavbe, schodiska prístupného z novej stavby,
- 2.nadzemné podlažie z wellness centra.

Stavebno-technický popis stavby:
Základy pásy z monolitického betónu, izolácia spodnej stavby proti zemnej vlhkosti. Zvislé nosné konštrukcie murivo z pálených tehál skladobnej hrúbky 65cm. Zvislé deliace konštrukcie wellness z pálených tehál. Stropy drevené trámové s rovným podhľadom. Zastrešenie drevený krov so zateplením, krytina na krove falcovaný plech s povrchovou úpravou. Klampiarske konštrukcie plechové s povrchovou úpravou. Vnútorné povrchové úpravy vápenné a štukové omietky, znížené podhľady zo sadrokartónu a dreva, v hygienických priestoroch keramické obklady. Vonkajšie povrchové úpravy ušľachtilé omietky z prírodných materiálov. Schodisko monolitické oceľobetónové. Dvere z masívu a laminované do obložkových zárubní. Okná plastové zasklené trojsklom. Povrchy podláh keramické dlažby, drevené parkety. Vykurovanie centrálne teplovodné. Elektroinštalácia svetelná a motorická v medenom vyhotovení. Bleskozvod. Vnútorné rozvody studenej a teplej úžitkovej vody z oceľového a plastohliníkového potrubia. Vnútorné rozvody kanalizácie z plastového potrubia. Centrálny ohrev teplej úžitkovej vody. Vnútorné hygienické zariadenia nadpriemerné. Všetky vodovodné batérie v pákovom vyhotovení. Ostatné vyhotovenia - rozvod požiarnej vody s požiarnymi hydrantmi, elektrická požiarna signalizácia, detektory dymu a hlásiče požiaru typu Esser, rozvody optického internetu, kamerový systém. Vek stavby odvodzujem z analýzy, ktorú som vykonal v predchádzajúcej časti tohto znaleckého posudku. Prvky dlhodobej životnosti boli ponechané v plnom rozsahu. Takmer všetky prvky krátkodobej životnosti budú nanovo vyhotovené v rámci realizovanej rekonštrukcie a modernizácie. Pre vedľajšie prevádzky 5-hviezdičkového hotela v danej lokalite, na základe vykonanej analýzy dostupných podkladov a ústnych informácií zástupcu zadávateľa znaleckého posudku očakávam koeficient vybavenosti na úrovni cca 1,40. Výpočet opotrebenia stavby vykonám analytickou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 89 budovy pre obchod a spoločné stravovanie - ostatné
KS: 1230 Budovy pre obchod a služby

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
8,30*20,80*0,25	43,16
Spodná stavba	
(3,75*4,90+2,45*1,60)*2,40	53,51
Vrchná stavba	
8,30*20,80*5,25	906,36
8,30*20,80*3,70	638,77
Zastrešenie	
8,30*20,80*3,20*0,5	276,22
Obstavaný priestor stavby celkom	1 918,02

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 618 / 30,1260 = 86,90 €/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 [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	8,30*20,80	172,64	Repr.	5,25	5,25
Nadzemné	2	8,30*20,80	172,64	Repr.	3,70	3,7

Priemerná zastavaná plocha: (172,64 + 172,64) / 2 = 172,64 m²
Priemerná výška podlaží: (172,64 * 5,25 + 172,64 * 3,7) / (172,64 + 172,64) = 4,48 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 172,64) = 1,0590
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,48) = 0,7688

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 [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
	Konštrukcie podľa RU						
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,20	7,20	5,16	100	5,16
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,20	18,00	12,90	100	12,90
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	5,73	100	5,73
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	4,30	100	4,30
5	Krytina strechy	3,00	1,10	3,30	2,37	100	2,37
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,72	70	0,50
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	5,02	30	1,51
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,15	80	1,72
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,00	3,00	2,15	0	0,00
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,15	70	1,51

11	Dvere	4,00	1,00	4,00	2,87	15	0,43
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
13	Okná	6,00	1,50	9,00	6,45	100	6,45
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	2,15	30	0,65
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	3,58	10	0,36
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	4,30	50	2,15
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,72	70	0,50
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,15	20	0,43
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,15	20	0,43
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,43	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	2,87	0	0,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
25	Ostatné	4,00	10,00	40,00	28,68	0	0,00
	Spolu	100,00		139,50	100,00		47,09

Rozostavanosť stavby: 47,09 %
Nedokončenosť stavby: 52,91 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: k_V = 139,50 / 100 = 1,3950
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,613
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,05
Východisková hodnota na MJ: VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M [€/m³]
VH = 86,90 €/m³ * 3,613 * 1,3950 * 1,0590 * 0,7688 * 0,939 * 1,05
VH = 351,5816 €/m³

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	10,96	1892	200	131	7,18
2	Zvislé konštrukcie	27,39	1892	200	131	17,94
3	Stropy	12,17	1892	200	131	7,97
4	Zastrešenie bez krytiny	9,13	1954	200	69	3,15
5	Krytina strechy	5,03	2016	60	7	0,59
6	Klampiarske konštrukcie	1,06	2019	55	4	0,08
7	Úpravy vnútorných povrchov	3,21	2019	65	4	0,20
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,65	1892	200	131	2,39
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	2019	0	0	0,00
10	Schody	3,21	1954	110	69	2,01
11	Dvere	0,91	2019	120	4	0,03
12	Vráta	0,00	1892	0	0	0,00
13	Okná	13,70	2019	50	4	1,10
14	Povrchy podláh	1,38	2019	30	4	0,18
15	Vykurovanie	0,76	2019	50	4	0,06
16	Elektroinštalácia	4,57	2019	50	4	0,37
17	Bleskozvod	1,06	2019	50	4	0,08

18	Vnútorný vodovod	0,91	2019	50	4	0,07
19	Vnútorná kanalizácia	0,91	2019	50	4	0,07
20	Vnútorný plynovod	0,00	1892	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	2019	0	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1892	0	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	2019	0	0	0,00
24	Výťahy	0,00	1892	0	0	0,00
25	Ostatné	0,00	2019	0	0	0,00
	Opotrebenie					43,47%
	Technický stav					56,53%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	351,5816 €/m³ * 1918,02 m³	674 340,54
Nedokončenosť	-52,91 % z 674 340,54 €	-356 776,72
Východisková hodnota		317 563,82
Technická hodnota	56,53 % z 317 563,82 €	179 518,83

2.2.1.4 Stavba: Časť D: Nová stavba

Nová stavba je riešená ako dvojpodlažná nepodpivničená budova, 2.nadzemné podlažie je výrazne ustupujúce. Strechy ploché. Z dispozičného hľadiska stavba pozostáva:
- 1.nadzemné podlažie z južného zádveria, kuchyne s umyvárňou, chodby a štyroch skladov, pozdĺžnej chodby s elektrorozvodňou, dennou miestnosťou, kanceláriou, šatní s hygienickým zázemím pre mužov a ženy, technickej miestnosti, skladu a východného zádveria. Z oboch chodieb je výstup do dvoch krytých závetrí,
- 2.nadzemné podlažie z wellness centra.

Stavebno-technický popis stavby:
Základy pásy z monolitického betónu, izolácia spodnej stavby proti zemnej vlhkosti. Zvislé nosné konštrukcie 1.nadzemného podlažia z tehloblokov, skladobná hrúbka obvodového muriva 30cm, vnútorného nosného muriva 25cm. Zvislé nosné obvodové konštrukcie 2. nadzemného podlažia z tehloblokov skladobnej hrúbky 30cm, v kombinácii s priečnymi kovovými rámami z valcovaných profilov. Zateplenie obvodového muriva kontaktným zatepľovacím systémom hrúbky 14cm. Zvislé deliace konštrukcie na oboch podlažiach z pálených tehál. Stropy monolitické oceľobetónové spriahnuté s trapézovým plechom. Ploché strechy so plechové s povrchovou úpravou. Vnútorné omietky, znížené podhľady vo všetkých priestoroch, podhľady podľa druhu priestoru z plastového sklad, sadrokartónu a dreva. V kuchyni na všetkých stenách belninové keramické obklady, v hygienických priestoroch na všetkých stenách dekoratívne keramické obklady. Vonkajšie povrchové úpravy vo forme dekoratívneho obkladu z dreva. Vstupné dvere na 1.nadzemnom podlaží plné plastové s bočnými svetlíkmi, vnútorné hladké plné do kovových zárubní. Dvere na 2.nadzemnom podlaží z masívu do obložkových zárubní. Okná plastové zasklené trojsklom, na 2.nadzemnom podlaží vo forme výkladov. Povrchy podláh na 1.nadzemnom podlaží gressové dlažby, na 2.nadzemnom podlaží keramické dlažby, drevené parkety. Vykurovanie centrálne teplovodné.
Elektroinštalácia svetelná a motorická v medenom vyhotovení. Bleskozvod. Vnútorné rozvody studenej a teplej úžitkovej vody z oceľového a plasthliníkového potrubia. Vnútorné rozvody kanalizácie z plastového potrubia. Centrálny ohrej teplej vody. V kuchyni rozvod plynu.

Vnútorné hygienické zariadenia nadpriemerné. Všetky vodovodné batérie v pákovom vyhotovení. Ostatné vyhotovenia -rozvod požiarnej vody s požiarnymi hydrantmi, elektrická požiarna signalizácia, rozvod vzduchotechnicky, kompletné nadpriemerné vybavenie kuchyne z nerezovej ocele.
Vek stavby odvodzujem z analýzy, ktorú som vykonal v predchádzajúcej časti tohto znaleckého posudku. Posudzovaná stavba je novostavba. Pre vedľajšie prevádzky 5-hviezdičkového hotela v danej lokalite, na základe vykonanej analýzy dostupných podkladov a ústnych informácií zástupcu zadávateľa znaleckého posudku očakávam koeficient vybavenosti na úrovni cca 1,35. Výpočet opotrebenia stavby vykonám lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 89 budovy pre obchod a spoločné stravovanie - ostatné
KS: 1230 Budovy pre obchod a služby

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
(14,70*2,45+0,5*(14,70+17,35)*7,70+17,35*5,25+9,05*4,10)*0,25	71,90
Vrchná stavba	
(14,70*2,45+0,5*(14,70+17,35)*7,70+17,35*5,25+9,05*4,10)*4,35	1 251,06
8,10*15,40*3,75	467,78
Zastrešenie	
(14,70*2,45+0,5*(14,70+17,35)*7,70+17,35*5,25+9,05*4,10)*0,35	100,66
Ostatné	
0,5*(9, 05*4,50 + 8,30*4,10)*0,25	9,34
0,5*(9,05*4,50+8,30*4,10)*4,35	162,59
0,5*(9,05*4,50+8,30*4,10)*0,35	13,08
Obstavaný priestor stavby celkom	2 076,41

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 618 / 30,1260 = 86,90 €/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 [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	287,60	287,6	Repr.	4,35	4,35
Nadzemné	2	8,10*14,85	120,29	Repr.	3,75	3,75

Priemerná zastavaná plocha: (287,6 + 120,29) / 2 = 203,95 m²
Priemerná výška podlaží: (287,6 * 4,35 + 120,29 * 3,75) / (287,6 + 120,29) = 4,17 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 203,95) = 1,0377
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,17) = 0,8036

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 [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	4,41
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	11,03

3	Stropy	8,00	1,00	8,00	5,88
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	4,41
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	2,21
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,74
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	5,15
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,21
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,00	3,00	2,21
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,21
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	2,94
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	4,41
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	2,21
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	3,68
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	4,41
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,74
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,21
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,21
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,74
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,47
22	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,47
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	2,94
24	Výťahy	1,00	1,00	1,00	0,74
25	Ostatné	4,00	10,00	40,00	29,37
	Spolu	100,00		136,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: k_V = 136,00 / 100 = 1,3600
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,613
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,05
Východisková hodnota na MJ: VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M [€/m³]
VH = 86,90 €/m³ * 3,613 * 1,3600 * 1,0377 * 0,8036 * 0,939 * 1,05
VH = 351,0696 €/m³

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Časť D: Nová stavba	2018	5	75	80	6,25	93,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	351,0696 €/m³ * 2076,41 m³	728 964,43
Technická hodnota	93,75 % z 728 964,43 €	683 404,15

2.2.1.5 Stavba: Časť E: Spoločenská sála

Spoločenská sála je riešená ako jednopodlažná nepodpivničená hala. Stavba má v pôdoryse tvar polkruhu, ktorý je zastrešený šikmou pultovou strechou v dvoch výškových úrovniach. Z dispozičného hľadiska polkruh pozostáva zo spoločenského priestoru, ktorého podlaha má tri výškové úrovne vo forme kruhových výsečí, a východnej prístavby únikového zádveria. Jednotlivé výšky

podlahy spoločenského priestoru sú prepojené vyrovnávacími schodiskami. Súčasťou hodnotenia v tejto časti znaleckého posudku je aj priestor javiska , ktorý je zasunutý do reštauračnej časti.

Stavebno-technický popis stavby:
Základy pásy a pätky z monolitického betónu, izolácia spodnej stavby proti zemnej vlhkosti. Zvislé nosné konštrukcie po vonkajšom obvode murivo z pálených tehál skladobnej hrúbky 65cm, vo vnútornom priestore nosný systém vo forme skeletu z monolitického oceľobetónu. Stĺpy skeletu kruhového prierezu s dekoratívnou povrchovou úpravou. Zastrešenie drevený priehradový klincovaný krov so zateplením a podbíjaním, krytina na krove falcovaný plech s povrchovou úpravou. Klampiarske konštrukcie plechové s povrchovou úpravou. Vnútorné povrchové úpravy zvislých stien hladké štukové omietky, na podhľade výrazne dekoratívna štuková výzdoba. Vonkajšie povrchové úpravy ušľachtilé omietky s plastickou úpravou vo forme atikových ríms, okenných šambrán a stĺpovej štruktúrovanej bosáže. Vyrovnávacie schodiská monolitické oceľobetónové, povrch stupňov textilný povlak. Vstupné vnútorné dvere z masívu dvojkrídlové rámové zasklené, dvere v dekoratívnych obložkách z masívu. Únikové dvere na východnom okraji kovové dvojkrídlové rámové zasklené, nadstavené atypickým svetlíkom. Okná kovové atypické zdvojené. Povrchy podláh drevené parkety a hrubý textilný povlak. Vykurovanie centrálne teplovodné. Elektroinštalácia svetelná a motorická. Bleskozvod. Ostatné vyhotovenie - vzduchotechnika, ukončenie pódia po vonkajšej kruhovej výseči parapetom s dekoratívnou povrchovou úpravou.
Vek stavby odvodzujem z analýzy, ktorú som vykonal v predchádzajúcej časti tohto znaleckého posudku. Prvky dlhodobej životnosti boli ponechané v plnom rozsahu. V rámci realizovanej rekonštrukcie a modernizácie bola vykonaná výmena strešnej krytiny, budú vyhotovené nové klampiarske konštrukcie. V minulosti bola vykonaná modernizácia časti prvkov krátkodobej životnosti, ich vek prevezmem zo znaleckého posudku č.60/2016 znalca Ing. Juraja Šinku. Výpočet opotrebenia stavby vykonám analytickou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 802 19 haly pre vedu, kultúru a osvetu - ostatné
KS: 1261 Budovy na kultúru a verejnú zábavu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
(23,00*4,70+0,5*3,14*19,50*19,50)*0,25	176,27
Vrchná stavba	
23,30*4,70*6,65+0,5*3,14*10,50*10,50*7,85+0,5*3,14*(16,00*16,00-10,50*10,50)*7,45+0,5*3,14*(19,50*19,50-16,00*16,00)*7,05	5 167,04
Zastrešenie	
0,5*3,14*16,00*16,00*(1,60+4,60)*0,5	1 245,95
0,5*3,14*(19,50*19,50-16,00*16,00)*0,75*0,5	73,15
Ostatné	
4,00*1,30*(0,25+6,90+0,75*2/3)	39,78
Obstavaný priestor stavby celkom	6 702,19

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 1 537 / 30,1260 = 51,02 €/m³
Koeficient konštrukcie: k_K = 1,075 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	3,00*4,70+0,5*3,14*19,50*19,50	611,09	Repr.	4,00	4

Priemerná zastavaná plocha: (611,09) / 1 = 611,09 m²
Priemerná výška podlaží: (611,09 * 4) / (611,09) = 4,00 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 611,09) = 0,9593
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 4) = 1,3000

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 [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
	Konštrukcie podľa RU						
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,20	8,40	6,50	100	6,50
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,30	22,10	17,12	100	17,12
3	Stropy	7,00	1,00	7,00	5,42	100	5,42
4	Zastrešenie bez krytiny	8,00	2,00	16,00	12,38	100	12,38
5	Krytina strechy	2,00	1,50	3,00	2,32	100	2,32
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,77	0	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	2,00	14,00	10,83	100	10,83
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,65	1,95	1,51	100	1,51
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
10	Schody	1,00	1,00	1,00	0,77	100	0,77
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	3,09	100	3,09
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
13	Okná	6,00	2,00	12,00	9,28	100	9,28
14	Povrchy podláh	4,00	1,20	4,80	3,71	100	3,71
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	3,87	100	3,87
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	4,64	100	4,64
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,77	100	0,77
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,32	100	2,32
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,32	100	2,32
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
25	Ostatné	4,00	4,00	16,00	12,38	100	12,38
	Spolu	100,00		129,25	100,00		99,23

Rozostavanosť stavby: 99,23 %
Nedokončenosť stavby: 0,77 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: k_V = 129,25 / 100 = 1,2925
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,613
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,05
Východisková hodnota na MJ: VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M [€/m³]

VH = 51,02 €/m³ * 3,613 * 1,2925 * 0,9593 * 1,3000 * 1,075 * 1,05
VH = 335,3780 €/m³

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	6,55	1954	150	69	3,01
2	Zvislé konštrukcie	17,25	1954	120	69	9,92
3	Stropy	5,46	1954	120	69	3,14
4	Zastrešenie bez krytiny	12,48	1954	120	69	7,18
5	Krytina strechy	2,34	2019	50	4	0,19
6	Klampiarske konštrukcie	0,00	2019	40	0	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	10,91	1993	60	30	5,46
8	Úpravy vonkajších povrchov	1,52	1990	50	33	1,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1954	70	0	0,00
10	Schody	0,78	1954	120	69	0,45
11	Dvere	3,11	1993	50	30	1,87
12	Vráta	0,00	1954	70	0	0,00
13	Okná	9,35	1993	50	30	5,61
14	Povrchy podláh	3,74	1993	40	30	2,81
15	Vykurovanie	3,90	1990	40	33	3,22
16	Elektroinštalácia	4,68	1993	50	30	2,81
17	Bleskozvod	0,78	1993	40	30	0,59
18	Vnútorný vodovod	2,34	1993	50	30	1,40
19	Vnútorná kanalizácia	2,34	1970	70	53	1,77
20	Vnútorný plynovod	0,00	1954	70	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1954	70	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1954	70	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1954	70	0	0,00
24	Výťahy	0,00	1954	70	0	0,00
25	Ostatné	12,48	2000	40	23	7,18
	Opotrebenie					57,61%
	Technický stav					42,39%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	335,3780 €/m³ * 6702,19 m³	2 247 767,08
Nedokončenosť	-0,77 % z 2 247 767,08 €	-17 307,81
Východisková hodnota		2 230 459,27
Technická hodnota	42,39 % z 2 230 459,27 €	945 491,68

2.2.1.6 Stavba: Časť F: Raňajkový bar

Raňajkový bar je pristavaný k západnej strane hotelovej časti. Stavba riešená ako jednopodlažná budova výrazne atypického tvaru. Konštrukčný systém stavby je celokovový, pozostáva z nepravidelne umiestnených stĺpov a stropnej dosky vyloženom po celom obvode stavby.

Stavebno-technický popis stavby:
Základy pätky z monolitického oceľobetónu, izolácia spodnej stavby proti zemnej vlhkosti. Zvislé nosné konštrukcie kovové stĺpy kruhového prierezu, časť stĺpov s dekoratívnou hlavicou. Stavba po obvode opláštená výkladmi z izolačného skla.
Stropy monolitické oceľobetónové spriahnuté s trapézovým plechom. Zastrešenie zateplená plochá strecha. Klampiarske konštrukcie plechové s povrchovou úpravou. Vnútorné povrchové úpravy zvislých stien mosadzný plech, podhľady výrazne dekoratívne z dreva. Vstupné dvere z masívu dvojkrídlové rámové zasklené, dvere v dekoratívnej obložke z masívu. Povrchy podláh drevené parkety a veľkoplošný keramický obklad. Vykurovanie centrálne teplovodné. Elektroinštalácia svetelná. Bleskozvod. Ostatné vyhotovenie - vzduchotechnika.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 84 budovy jedální, reštaurácií a kaviarní
KS: 1211 Hotelové budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
(10,60*(1,20+5,50)*0,5+2,40*6,75+13,00*13,25-0,5*(4,80*4,05+8,20*13,25))*0,15	23,99
Vrchná stavba	
(10,60*(1,20+5,50)*0,5+2,40*6,75+13,00*13,25-0,5*(4,80*4,05+8,20*13,25))*4,15	663,65
Obstavaný priestor stavby celkom	687,64

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 618 / 30,1260 = 86,90 €/m³
Koeficient konštrukcie: k_K = 1,158 (monolitická betónová tyčová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	159,92	159,92	Repr.	4,15	4,15

Priemerná zastavaná plocha: (159,92) / 1 = 159,92 m²
Priemerná výška podlaží: (159,92 * 4,15) / (159,92) = 4,15 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 159,92) = 1,0701
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,15) = 0,8060

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 [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
	Konštrukcie podľa RU						
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	4,41	100	4,41
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	11,03	100	11,03
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	5,88	100	5,88
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	4,41	100	4,41
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	2,21	0	0,00
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,74	0	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	5,15	50	2,58
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,21	50	1,11
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,00	3,00	2,21	0	0,00
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,21	0	0,00
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	2,94	0	0,00
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	4,41	0	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	2,21	0	0,00
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	3,68	0	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	4,41	0	0,00
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,74	50	0,37
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,21	0	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,21	50	1,11
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,74	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,47	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,47	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	2,94	0	0,00
24	Výťahy	1,00	1,00	1,00	0,74	0	0,00
25	Ostatné	4,00	10,00	40,00	29,37	0	0,00
	Spolu	100,00		136,00	100,00		30,89

Rozostavanosť stavby: 30,89 %
Nedokončenosť stavby: 69,12 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: k_V = 136,00 / 100 = 1,3600
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,613
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,05
Východisková hodnota na MJ: VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M [€/m³]
VH = 86,90 €/m³ * 3,613 * 1,3600 * 1,0701 * 0,8060 * 1,158 * 1,05
VH = 447,7998 €/m³

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Časť F: Raňajkový bar	2019	4	76	80	5,00	95,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	447,7998 €/m³ * 687,64 m³	307 925,05
Nedokončenosť	-69,12 % z 307 925,05	-212 822,40
Východisková hodnota		95 102,65
Technická hodnota	95,00 % z 95 102,65 €	90 347,52

Dokončenosť stavby: (95 102,65€ / 307 925,05€) * 100 % = 30,89 %

2.2.1.7 Stavba: Časť G: Kolonáda

Kolonáda je pristavaná k západnej strane reštauračnej časti. Stavba riešená ako jednopodlažná otvorená budova výrazne atypického tvaru, pozostáva z vysunutého klinu a pozdĺžnej konzoly. Konštrukčný systém stavby je celokovový, klin pozostáva z nepravidelne umiestnených stĺpov a stropnej dosky vyloženom po celom jeho obvode.
Stavebno-technický popis stavby:
Základy pätky z monolitického oceľobetónu. Zvislé nosné konštrukcie kovové stĺpy kruhového prierezu, časť stĺpov s dekoratívnou úpravou hlavíc. Stropy monolitické oceľobetónové spriahnuté s trapézovým plechom. Zastrešenie plochá strecha. Povrchy podláh betónová dlažba a drevená palubovka. Elektroinštalácia svetelná. Bleskozvod.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 84 budovy jedální, reštaurácií a kaviarní
KS: 1211 Hotelové budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
(16,00*16,00-0,5*(10,00*16,00+6,00*3,70+6,70*12,30)+38,50*3,00)*0,05	11,96
Vrchná stavba	
(16,00*16,00-0,5*(10,00*16,00+6,00*3,70+6,70*12,30)+38,50*3,00)*3,25	777,38
Obstavaný priestor stavby celkom	789,34

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 618 / 30,1260 = 86,90 €/m³
Koeficient konštrukcie: k_K = 1,158 (monolitická betónová tyčová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	239,19	239,19	Repr.	3,25	3,25

Priemerná zastavaná plocha: (239,19) / 1 = 239,19 m^2
Priemerná výška podlaží: (239,19 * 3,25) / (239,19) = 3,25 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 239,19) = 1,0203
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,25) = 0,9462

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 [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
	Konštrukcie podľa RU						
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	0,50	3,00	7,33	100	7,33
2	Zvislé konštrukcie	15,00	0,50	7,50	18,32	100	18,32
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	19,53	100	19,53
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	14,65	100	14,65
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	7,33	100	7,33
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	2,44	100	2,44
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,50	3,50	8,55	50	4,28
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,50	1,50	3,66	50	1,83
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
11	Dvere	4,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
13	Okná	6,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
15	Vykurovanie	5,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,20	1,20	2,93	100	2,93
17	Bleskozvod	1,00	0,25	0,25	0,61	100	0,61
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
25	Ostatné	4,00	1,50	6,00	14,65	100	14,65
	Spolu	100,00		40,95	100,00		93,90

Rozostavanosť stavby: 93,90 %
Nedokončenosť stavby: 6,11 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: k_V = 40,95 / 100 = 0,4095
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,613
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,05
Východisková hodnota na MJ: VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M [€/m^3]
VH = 86,90 €/m^3 * 3,613 * 0,4095 * 1,0203 * 0,9462 * 1,158 * 1,05
VH = 150,9212 €/m^3

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Časť G: Kolonáda	2019	4	76	80	5,00	95,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	150,9212 €/m³ * 789,34 m³	119 128,14
Nedokončenosť	-6,11 % z 119 128,14	-7 272,77
Východisková hodnota		111 855,37
Technická hodnota	95,00 % z 111 855,37 €	106 262,60

Dokončenosť stavby: (111 855,37€ / 119 128,14€) * 100 % = 93,90 %

2.2.1.8 Vyhodnotenie - Stavba súp. č. 314 na p. č. 375/1

Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	Časť A: Hotelová časť s kinom	1 297 854,75	1 000 386,44
2.	Časť B: Reštaurácia + wellnes	1 076 032,52	735 575,83
3.	Časť C: Pôvodná stavba	317 563,82	179 518,83
4.	Časť D: Nová stavba	728 964,43	683 404,15
5.	Časť E: Spoločenská sála	2 230 459,27	945 491,68
6.	Časť F: Raňajkový bar	95 102,65	90 347,52
7.	Časť G: Kolonáda	111 855,37	106 262,60
	Spolu	5 857 832,81	3 740 987,05

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Prístrešok pre hudobníkov na p. č. 375/1	22 458,72	12 345,56
Spevnené plochy asfaltové na p. č. 373/27,43,44	108 627,39	25 342,77
Spevnená plocha betónová na p. č. 375/1	26 553,41	24 782,30
Spevnená plocha drevená na p. č. 375/1	25 156,45	21 803,10
Spevnené plochy zo štrkopiesku na p. č. 373/27,43,44	31 534,97	18 920,98
Celkom za Vonkajšie úpravy	191 872,22	90 849,15
Stavba súp. č. 314 na p. č. 375/1	5 857 832,81	3 740 987,05
Celkom:	6 072 163,75	3 844 181,76

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:
Nehnuteľnosti sa nachádzajú v juhovýchodnej časti zastavaného územia mesta Trenčianske Teplice. V priamom okolí sa nachádza množstvo zelene- kúpeľný park a les, v stavby na rekreáciu- kúpeľné a liečebné domy, penzióny, hotely.
Trenčianske Teplice (nem. Trentschin Teplitz) sú kúpeľné mesto ležiace v Trenčianskom kraji. Nachádza sa tam viacero architektonicky významných stavieb, najmä z obdobia funkcionalizmu. Medzi najvýznamnejšie patrí Kúpalisko Zelená žaba, kúpalisko vytesané do skalného masívu vrchu Grófovec, Liečebný dom Machnáč architekta Jaromíra Krejcara, ktorý je zapísaný na vôbec prvom zozname kultúrnych pamiatok u nás. Z rovnakého obdobia pochádzajú aj budova pošty, železničnej

stanice Trenčianskej elektrickej železnice či evanjelický kostol v Kúpeľnom parku. Orientálnym štýlom sa vyznačuje budova odpočívarne Hammam, ktorá je sprístupnená verejnosti počas pravidelných prehliadok. Trenčianske Teplice sa nachádzajú v údolí potoka Teplička medzi Trenčianskou Teplou a Omšením. Po asfaltovej ceste II/516 sa dá do mesta dostať z dvoch smerov - od Trenčianskej Teplej zo severozápadu a priesmykom Machnáč od Bánoviec nad Bebravou z južnej strany. Z Trenčianskej Teplej vedie do mesta Trenčianska elektrická železnica (Zdroj: https://sk.wikipedia.org/wiki/TrenčianskeTeplice).Krajské mesto Trenčín sa nachádza asi 14 km západne (autom asi 20 minút).
Prístup k nehnuteľnostiam je vedený z chodníkov parku, resp. autom z neďalekej mestskej komunikácie na trase Trenčianske Teplice - Dolná Poruba po vlastných pozemkoch. Kúpeľný park je umiestnený na východnom okraji hlavnej zástavby mesta, z dvoch strán je obkolesený hotelmi, penziónmi a polyfunkčnými stavbami, z južnej strany súvislými lesmi Strážovských vrchov. Cez park preteká vodný tok Teplička. Ohodnocovaná nehnuteľnosť predstavuje dominantný prvok osemhektárového Kúpeľného parku, do začiatku rekonštrukcie a modernizácie bola centrom kultúrneho a spoločenského života kúpeľného mesta. K hodnotenej stavbe prináležia dostatočne veľké plochy. V rámci rekonštrukcie a modernizácie bude pri severnom krídle vybudované parkovisko, pri západnom krídle raňajkový bar s kolonádou. V okrese Trenčín je dostatočná ponuka pracovných príležitostí, pre obec Trenčianske Teplice nezamestnanosť uvažujem do 5%. V okolí hodnotenej stavby je rôznorodá hustota obyvateľstva, v závislosti od ročného obdobia a spoločensko-kultúrnych podujatí. Hlavné priestory hodnotenej stavby sú orientované na všetky svetové strany. Terén zo strany zástavby a Kúpeľného parku je jednoznačne rovinatý. Pri stavbe sú vedené verejné rozvody elektrickej energie, vodovodu, kanalizácie, plynovodu a internetu. Obec Trenčianske Teplice je kúpeľné mesto, ktoré má 4151 obyvateľov. Obec má mestský úrad, banku, poštu, základnú školu, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenia, základnú obchodnú sieť a služby, regionálnu železničnú a autobusovú prímestskú dopravu a taxislužbu. Obec sa nachádza mimo hlavných cestných ťahov, v okolí Kúpeľného parku je vedená lokálna osobná a prímestská autobusová doprava, pre danú lokalitu a charakter stavieb uvažujem vysoký stupeň ochrany životného prostredia. Rekonštrukciou a modernizáciou hodnotenej stavby sa v danom regióne výrazne skvalitní stupeň územného rozvoja. Rozšírenie stavby s ohľadom na jej veľkosť, pomer k hodnoteným pozemkom a charakter územia nepredpokladám.

b) Analýza využitia nehnuteľností:
V čase obhliadky bola stavba z veľkej časti nedokončená- rozostavaná a nevyužívaná. Interiér reštaurácie s kuchyňou bol dokončený a podľa ústnej informácie od vlastníka na túto časť bolo aj vydané povolenie na dočasné užívanie a je príležitostné využívaná. Stavba ako celok po dokončení môže poskytovať pre zákazníkov nadštandardné ubytovanie v hotelovej časti ako aj služby- wellness, reštauráciu s kaviarňou, priestory a servis pre spoločenské alebo firemné akcie, svadby, oslavy, koncerty, kongresy a rôzne iné kultúrne a spoločenské podujatia.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:
Podľa výpisu z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva číslo 2988, katastrálne územie Trenčianske Teplice, k dátumu, ku ktorému sa nehnuteľnosti ohodnocujú, viaznu na nehnuteľnostiach ťarchy- Záložné právo v prospech Tatra banka, a.s. ako ja poznámka o začatí výkonu záložného práva, vecné bremená, zákazy nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane- pozri list vlastníctva v prílohe.
Na liste vlastníctva číslo 18, katastrálne územie Trenčianske Teplice nie je zaznamenané vecné bremeno- pravo prechodu a prejazdu cez parcelu číslo 373/26 (cez ktorú je zabezpečený prístup z verejnej miestnej komunikácie) v prospech vlastníka ohodnocovaných nehnuteľností.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Stanovenie výsledného koeficientu polohovej diferenciácie je zrealizované váhovým priemerom s hodnotami váh totožnými v publikácií Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanej USI ŽI v Žiline v roku 2001, ISBN 80- 7100-827-3. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený tak, aby korešpondoval s reálnym stavom na aktuálnom relevantnom trhu s nehnuteľnosťami pre daný typ nehnuteľností. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie vychádza z pomeru priemernej všeobecnej hodnoty stavieb na trhu s nehnuteľnosťami v sídle k technickej hodnote ohodnocovaných stavieb. Vzhľadom k vyššie uvedeným skutočnostiam, stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciácie vo výške 0,50.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500

IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI}*v_I$
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,050	13	0,65
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská	I.	1,500	30	45,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,275	8	2,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,500	7	10,50
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	1,000	6	6,00
6	Typ nehnuteľnosti				
	priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	1,000	10	10,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,000	9	9,00
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	malá hustota obyvateľstva	I.	1,500	6	9,00
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,500	5	2,50
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,500	6	9,00
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,000	7	7,00
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,275	7	1,93
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,500	10	5,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	chránená krajinná oblasť, mestská rezervácia, národný park, výrazné prírodné lokality a pod.	I.	1,500	8	12,00
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,500	9	13,50
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,500	8	4,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,050	7	0,35
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,050	4	0,20

19	Názor znalca				
	problematická nehnuteľnosť	IV.	0,275	20	5,50
	Spolu			180	153,33

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 153,33/ 180	0,852
Všeobecná hodnota	$VŠH_S$ = TH * k_{PD} = 3 844 181,76 € * 0,852	**3 275 242,86 €**

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

3.2.1.2 Identifikácia pozemku: LV č. 2988- zastavané plochy, k. ú. Trenčianske teplice

Pozemky sú geometricky a polohovo určené, zobrazené v katastrálnej mape a označené parcelným číslom (parcela), vedené na liste vlastníctva ako ostatná plocha alebo zastavané plochy a nádvorie v zastavanom území mesta Trenčianske Teplice.
Parcela č. 375/1 je celoplošne zastavaná stavbou súp. č. 314. Parcely 373/27, 373/43, 373/44 tvoria priame okolie a prístupové plochy stavby súp. č. 314. Su zastavané spevnenými plochami- asfaltovými alebo čiastočne zhutnený štrkopiesok. Na pozemkoch sú privedené všetky lokálne inžinierske siete- vodovod, splašková a dažďová kanalizácia, plyn, elektrická energia, telekomunikácie.
Prístup je po asfaltovej komunikácií- autom zo severozápadnej strany od ulice 17. Novembra a to cez parcelu číslo 373/26 vo vlastníctve spoločnosti Kúpele Trenčianske Teplice a.s., alebo západnej strany po chodníkoch pre peších na parcele číslo 373/25, takisto vo vlastníctve spoločnosti Kúpele Trenčianske Teplice a.s.
Vzhľadom na zastavanosť a nezabezpečený priamy prístup z verejnej miestnej komunikácie stanovujem koeficient redukujúcich faktorov 0,90. Koeficient povyšujúcich faktorov stanovujem vo výške 1,90- zreálnenie východiskovej hodnoty mernej jednotky pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m²]	Podiel	Výmera [m²]
373/27	ostatná plocha	2623	2623,00	1/1	2623,00
373/43	ostatná plocha	76	76,00	1/1	76,00
373/44	ostatná plocha	39	39,00	1/1	39,00
375/1	zastavané plochy a nádvoria	3666	3666,00	1/1	3666,00
Spolu výmera					6 404,00

Obec: Trenčianske Teplice
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 26,56 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,50
k_V koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,05
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	0,90

	mestskej hromadnej dopravy	
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)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,90
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,50 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,40 * 1,90 * 0,90	4,4115
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 26,56 €/m² * 4,4115	117,17 €/m²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ}$ = M * $VŠH_{MJ}$ = 6 404,00 m² * 117,17 €/m²	**750 356,68 €**

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 373/27	2 623,00 m² * 117,17 €/m² * 1 / 1	307 336,91
parcela č. 373/43	76,00 m² * 117,17 €/m² * 1 / 1	8 904,92
parcela č. 373/44	39,00 m² * 117,17 €/m² * 1 / 1	4 569,63
parcela č. 375/1	3 666,00 m² * 117,17 €/m² * 1 / 1	429 545,22
Spolu		750 356,68

3.2.1.3 Identifikácia pozemku: LV č. 2988- ostatné plochy, k. ú. Trenčianske teplice

Pozemky sú geometricky a polohovo určené, zobrazené v katastrálnej mape a označené parcelným číslom (parcela), vedené na liste vlastníctva ako ostatná plocha alebo zastavané plochy a nádvorie v zastavanom území mesta Trenčianske Teplice.
Jedná sa o parcely malej výmery, nevhodného tvaru, nezastavené a zatrávnené alebo s parkovou zeleňou- parcely číslo 373/45, 373/46, 373/53, 373/66, 871. Parcela číslo 373/67 sa nachádza asi 100 metrov juhozápadne od stavby súp. č. 375/1 a je zastavaná prestárlou kamennou stavbou. Parcela číslo 373/86 sa nachádza v tesnej blízkosti miestnej asfaltovej komunikácie, je zastavaná asfaltovou plochou a využívaná na parkovanie.
Vzhľadom na nevhodný tvar a veľkosť stanovujem koeficient redukujúcich faktorov 0,80. Koeficient povyšujúcich faktorov uvažujem vo výške 1,20- zreálnenie východiskovej hodnoty mernej jednotky pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m²]	Podiel	Výmera [m²]
373/45	ostatná plocha	338	338,00	1/1	338,00
373/46	ostatná plocha	157	157,00	1/1	157,00
373/53	ostatná plocha	450	450,00	1/1	450,00
373/66	ostatná plocha	158	158,00	1/1	158,00
373/67	ostatná plocha	122	122,00	1/1	122,00
373/86	ostatná plocha	70	70,00	1/1	70,00
871	zastavané plochy a nádvoria	202	202,00	1/1	202,00
Spolu výmera					1 497,00

Obec: Trenčianske Teplice
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 26,56 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,50
k_V koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,05
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	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,20
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,50 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,40 * 1,20 * 0,80	2,4767
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 26,56 €/m² * 2,4767	65,78 €/m²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ}$ = 1 497,00 m² * 65,78 €/m²	**98 472,66 €**

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 373/45	338,00 m² * 65,78 €/m² * 1 / 1	22 233,64
parcela č. 373/46	157,00 m² * 65,78 €/m² * 1 / 1	10 327,46
parcela č. 373/53	450,00 m² * 65,78 €/m² * 1 / 1	29 601,00
parcela č. 373/66	158,00 m² * 65,78 €/m² * 1 / 1	10 393,24
parcela č. 373/67	122,00 m² * 65,78 €/m² * 1 / 1	8 025,16
parcela č. 373/86	70,00 m² * 65,78 €/m² * 1 / 1	4 604,60
parcela č. 871	202,00 m² * 65,78 €/m² * 1 / 1	13 287,56
Spolu		98 472,66

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

OTÁZKA:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

stavba súpisné číslo 314, postavená na pozemku parcelné číslo 375/1, zapísaná na liste vlastníctva číslo 2988, obec Trenčianske Teplice, katastrálne územie Trenčianske Teplice,

pozemky parcelné číslo 373/27, 373/43, 373/44, 373/45, 375/46, 373/53, 373/66, 373/67. 373/86, 375/1, 871, 373/3, zapísané na liste vlastníctva číslo 2988, obec Trenčianske Teplice, katastrálne územie Trenčianske Teplice,

pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

ODPOVEĎ:

Ku dňu 19.11.2023 stanovujem odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností vo výške:

4 120 000,00 Eur

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Prístrešok pre hudobníkov na p. č. 375/1	10 518,42
Spevnené plochy asfaltové na p. č. 373/27,43,44	21 592,04
Spevnená plocha betónová na p. č. 375/1	21 114,52
Spevnená plocha drevená na p. č. 375/1	18 576,24
Spevnené plochy zo štrkopiesku na p. č. 373/27,43,44	16 120,67
Spolu za Vonkajšie úpravy	77 403,48
Stavba súp. č. 314 na p. č. 375/1	3 187 320,97
Spolu stavby	3 275 242,86
Pozemky	
LV č. 2988- zastavané plochy, k. ú. Trenčianske teplice - parc. č. 373/27 (2 623 m²)	307 336,91
LV č. 2988- zastavané plochy, k. ú. Trenčianske teplice - parc. č. 373/43 (76 m²)	8 904,92
LV č. 2988- zastavané plochy, k. ú. Trenčianske teplice - parc. č. 373/44 (39 m²)	4 569,63
LV č. 2988- zastavané plochy, k. ú. Trenčianske teplice - parc. č. 375/1 (3 666 m²)	429 545,22
LV č. 2988- ostatné plochy, k. ú. Trenčianske teplice - parc. č. 373/45 (338 m²)	22 233,64
LV č. 2988- ostatné plochy, k. ú. Trenčianske teplice - parc. č. 373/46 (157 m²)	10 327,46
LV č. 2988- ostatné plochy, k. ú. Trenčianske teplice - parc. č. 373/53 (450 m²)	29 601,00
LV č. 2988- ostatné plochy, k. ú. Trenčianske teplice - parc. č. 373/66 (158 m²)	10 393,24
LV č. 2988- ostatné plochy, k. ú. Trenčianske teplice - parc. č. 373/67 (122 m²)	8 025,16
LV č. 2988- ostatné plochy, k. ú. Trenčianske teplice - parc. č. 373/86 (70 m²)	4 604,60
LV č. 2988- ostatné plochy, k. ú. Trenčianske teplice - parc. č. 871 (202 m²)	13 287,56
Spolu pozemky (7 901,00 m²)	848 829,34
Všeobecná hodnota celkom	4 124 072,20
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**4 120 000,00**

Slovom: Štyrimiliónystodvadsaťtisíc Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Závady viaznuce na nehnuteľnostiach:
Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach neexistujú žiadne závady viaznuce na nehnuteľnostiach.

Práva spojené s nehnuteľnosťou:
Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach neboli zistené práva spojené s nehnuteľnosťami.

Predkupné právo
Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na nehnuteľnostiach neviaznu žiadne predkupné práva.

Vecné bremená vzniknuté na základe osobitných predpisov:
Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach nie sú ťarchy, ktoré vznikli na základe osobitného právneho predpisu.

Riziká spojené s nehnuteľnosťou sú nasledovné:
Na nehnuteľnostiach viaznu ťarchy- záložné právo v prospech Tatra banka, a.s. a začatie výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, zákaz nakladať s predmetom záložného práva.
Rozostavaná (neskolaudovaná) stavba, kde vyše troch rokov nepokračujú stavebné práce a stavba nie je dostatočne chránená proti poveternostným vplyvom ani udržiavaná, chátrajúca.

Znalecký úkon (znalecký posudok) bol vypracovaný v štyroch exemplároch, z ktorých tri odovzdané Zadávateľovi a jeden ostáva v archíve Znalca.

V Bratislave dňa 19.11.2023 Ing. Juraj Talian, PhD.

IV. PRÍLOHY

1. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 2988 (3xA4) Strana č. 41 - 43
2. Informatívna kópia z katastrálnej mapy (1xA4) Strana č. 44
3. Stavebné povolenie Č.s.: 8026/1426BVDS/2015- prevzaté zo ZP č. 62/2022(6xA4) Strana č. 45 – 50
4. Pôdorysy nadzemných podlaží stavby súp. č. 314- prevzaté zo ZP č. 62/2022 (4xA4) Strana č. 51 – 54
5. Fotodokumentácia (6xA4) Strana č. 55 – 60

SPOLU PRÍLOHY: 20xA4 **STRANA č. 41 - 60**