

Mgr. Ing. Martin Kralovič, Na Hrebienku 11, 811 02 Bratislava

mobil : 0903 716900, e-mail : kralovic@sollaris.sk

znalec v odbore stavebníctvo, odvetvia pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností

Zadávatel': **Aukčný Dom, s.r.o.**
Pribinova 84
920 01 Hlohovec
IČO : 36 253 073

Číslo spisu **DDr. 175/2016**
(dátum objednávky): 23.02.2017

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 52/2017

Vo veci:

Stanovenia všeobecnej hodnoty Rekreačného areálu – stavieb označených súpisným číslom 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, postavených na parcelách č. 2160, 2157, 2151, 2152, 2153, 2154, 2150, 2178, 2258/3, 2258/4, 2258/5, 2258/6, k.ú. Osl'any, obec Oslany, okres Prievidza, vrátane ich príslušenstva, garáže, studní, vonkajších úprav a pozemku, parcela č. 2150, 2151, 2152..., k.ú. Osl'any, obec Oslany, okres Prievidza, zapísaných na liste vlastníctva č. 3159, k.ú. Osl'any, obec Oslany, okres Prievidza a stanovenia všeobecnej hodnoty vonkajších úprav a pozemku, parcela č. 4206, 4207, 4208..., k.ú. Horná Ves, obec Horná Ves, okres Prievidza, zapísaných na liste vlastníctva č. 2157, k.ú. Horná Ves, obec Horná Ves, okres Prievidza za účelom vykonania dobrovoľnej dražby, ktorej predmetom má byť ohodnocovaná nehnuteľnosť.

Počet listov (z toho príloh) : **91** (46)

Počet odovzdaných vyhotovení : **4**

Dátum vyhotovenia : **05.05.2017**

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty Rekreačného areálu – stavieb označených súpisným číslom 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, postavených na parcelách č. 2160, 2157, 2151, 2152, 2153, 2154, 2150, 2178, 2258/3, 2258/4, 2258/5, 2258/6, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza, vrátane ich príslušenstva, garáže, studní, vonkajších úprav a pozemku, parcela č. 2150, 2151, 2152..., k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza, zapísaných na liste vlastníctva č. 3159, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza a stanovenie všeobecnej hodnoty vonkajších úprav a pozemku, parcela č. 4206, 4207, 4208..., k.ú. Horná Ves, obec Horná Ves, okres Prievidza, zapísaných na liste vlastníctva č. 2157, k.ú. Horná Ves, obec Horná Ves, okres Prievidza za účelom vykonania dobrovoľnej dražby, ktorej predmetom má byť ohodnocovaná nehnuteľnosť.

2. Rozhodujúce dátumy :

Dátum vyžiadania posudku, dátum objednávky :	23.02.2017
Dátum miestneho šetrenia : (po telefonickom dohovore z vlastníkom nehnuteľnosti)	21.03.2017
Dátum rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu:	21.03.2017
Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:	05.05.2017

3. Účel posudku :

Vykonanie dobrovoľnej dražby, ktorej predmetom majú byť ohodnocované nehnuteľnosti.

4. Podklady na vypracovanie posudku :

4.1 Dodané zadávateľom :

- Písomná objednávka zo dňa 23.02.2017
- Znalecký posudok č. 82/2016, vyhotovil Ing. Jozef Pilát, zo dňa 19.04.2016 – originál
- Kolaudačné rozhodnutie – Pioniersky tábor Horná Ves – chata Dolina III. a tri chaty Ostravanky, vydané ONV v Prievidzi, pod č. 2863/80-ŠV, zo dňa 12.06.1980, bez vyznačenia právoplatnosti – kópia
- Súpis nehnuteľností Horná Ves – kópia
- Pasportizačná karta – Pioniersky tábor „Partizán“ – Horná Ves
- Kúpna zmluva (ktorej predmetom prevodu sú ohodnocované nehnuteľnosti) uzatvorená medzi predávajúcim Area Medica Slovaca, s.r.o. ako predávajúcim a AMS – PROFIT, s.r.o. ako kupujúcim, zo dňa - *neoznačené* - kópia
- Projektová dokumentácia – skutkový stav ohodnocovaných nehnuteľností, situácia, pôdorysy jednotlivých podlaží objektov, rezy – kópia
- Kópia z katastrálnej mapy, na parcelu č. 2150, 2151, 2152..., k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza, zo dňa 19.04.2016, vedená Okresným úradom Prievidza, Katastrálny odbor - vyhotovená cez Katastrálny portál GKÚ – kópia
- Kópia z katastrálnej mapy, na parcelu č. 4206, 4207, 4208..., k.ú. Horná Ves, obec Horná Ves, okres Prievidza, zo dňa 19.04.2016, vedená Okresným úradom Prievidza, Katastrálny odbor - vyhotovená cez Katastrálny portál GKÚ – kópia

4.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3159, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza, zo dňa 05.05.2017, vedený Okresným úradom Prievidza, Katastrálny odbor - vyhotovený cez Katastrálny portál GKÚ – originál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2157, k.ú. Horná Ves, obec Horná Ves, okres Prievidza, zo dňa 05.05.2017, vedený Okresným úradom Prievidza, Katastrálny odbor - vyhotovený cez Katastrálny portál GKÚ – originál
- Výsledky miestnej obhliadky, zameranie skutkového stavu
- Fotodokumentácia ohodnocovaných nehnuteľností
- Index vývoja cien pre odbor stavebníctvo ako celok k 4. štvrtroku 2016 spracovaný na základe údajov ŠÚ SR

5. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách

6. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľoch.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnej povahy
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z. z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 Z. z., ktorou sa mení Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 534/2008 Z. z., ktorou sa mení Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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.
- Úplné znenie prílohy č.5 k vyhláške 490/2004 Z.z. v znení vyhlášky č. 500/2005 Z.z., vyhlášky č. 534/2008 Z.z. a vyhlášky č. 33/2009 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z. z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

7. Osobitné požiadavky objednávateľa:

- Stanoviť VŠH aj bez možnosti obhliadky ohodnocovanej nehnuteľnosti z dôvodu nedostatku súčinnosti jej vlastníka
- V znaleckom posudku uviesť informáciu o aktuálnom telefonickom kontakte na vlastníka ohodnocovanej nehnuteľnosti (ak je takýto údaj dostupný)

8. Základné pojmy:

- Všeobecná hodnota (VŠH) – je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.
- Východisková hodnota (VH) – je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť 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 opotrebenia.
- Technický stav (TS) – je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.
- Výnosová hodnota (HV) – je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Použitie kombinovanej metódy je možné len za predpokladu, že ohodnocovaná nehnuteľnosť prináša výnos. V súčasnosti sa nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom ohodnotenia prenajímajú len z časti (sezónne) – ide o objekty pôvodného pionierskeho tábora s objektom horského hotela v odľahlej lokalite, vzdialenej od obce. Ohodnocované nehnuteľnosti je vzhľadom na ich dispozičné riešenie, funkčné využitie a geografickú polohu možné využiť na podnikanie, resp. prenajať tretím osobám s týmto účelom. Použitá je kombinovaná metóda z dôvodu, že nehnuteľnosti sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu.

Pre výpočet volím aj metódu polohovej diferenciácie, ktorá najlepšie zohľadňuje súčasný technický stav nehnuteľnosti pri stanovení všeobecnej hodnoty.

Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nie je použitá z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby za posledné obdobie (zhruba 1 rok) o realizovaných prevodoch obdobných nehnuteľností.

Výpočet východiskovej hodnoty nehnuteľnosti je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 4. štvrtrok 2016. Východiskové rozpočtové ukazovatele boli stanovené s použitím posledne platných rozpočtových ukazovateľov spracovaných pôvodne ÚRS, Praha, aktualizovaných podľa štatistických údajov o vývoji cien stavebných prác uverejňovaných SŠÚ a z kalkulácií oprávnených dodávateľských nákladov vyhodnotených ÚSI pri Žilinskej univerzite. Východiskové rozpočtové ukazovatele sú spracované k termínu 4. štvrtrok 1996. Na aktuálnu cenovú hladinu sa prepočítajú pomocou priemerného indexu vývoja cien pre odbor stavebníctvo ako celok vydávaných SŠÚ. Metodika je verejnou publikáciou. Zdrojom výpočtu týchto indexov je aj internetová stránka <http://www.usi.sk/>.

Pod všeobecnou hodnotou sa rozumie výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou opatrnosťou a informovanosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3159, k.ú. Osl'any, obec Oslany, okres Prievidza, zo dňa 05.05.2017,** vedený Okresným úradom Prievidza, Katastrálny odbor - vyhotovený cez Katastrálny portál GKÚ – viď príloha č. 2 tohto znaleckého posudku
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2157, k.ú. Horná Ves, obec Horná Ves, okres Prievidza, zo dňa 05.05.2017,** vedený Okresným úradom Prievidza, Katastrálny odbor - vyhotovený cez Katastrálny portál GKÚ – viď príloha č. 3 tohto znaleckého posudku

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 21.03.2017 za účasti zástupcu vlastníka ohodnocovanej nehnuteľnosti. Pri miestnej obhliadke bol zameraný skutočný stav nehnuteľností (kontrolné meranie v úrovni 1.NP). Projektová dokumentácia bola zadávateľom z časti predložená. Pre výpočet v tomto posudku boli použité údaje zistené znalcom pri obhliadke, údaje poskytnuté zadávateľom (viď - Znalecký posudok č. 82/2016, vyhotovil Ing. Jozef Pilát, zo dňa 19.04.2016 – originál) a údaje z katastrálneho operátu. Zameranie vykonané dňa 21.03.2017. Fotodokumentácia vyhotovená dňa 21.03.2017. Vlastnícky neusporiadané nehnuteľnosti neboli identifikované pri obhliadke ani špecifikované zadávateľom.

d) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom :

Po právnej stránke aj technickej stránke sa predložená dokumentácia nehnuteľnosti zhoduje so skutočnosťou. Predmet ohodnotenia je riadne zapísaný na listoch vlastníctva č. 3159, k.ú. Osl'any, obec Oslany, okres Prievidza a č. 2157, k.ú. Horná Ves, obec Horná Ves, okres Prievidza a zakreslený v katastrálnej mape.

e) Porovnanie údajov katastrálneho operátu so skutočnosťou :

Údaje o predmete tohto znaleckého posudku vedené v katastrálnom operáte príslušným katastrálnym úradom sa zhodujú so skutočnosťou zistenou pri obhliadke dňa 21.03.2017.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré sú predmetom znaleckého posudku v súlade s dokladmi o vlastníctve:

- Stavby :**
 - Hospodársko-ubytovací pavilón, súpisné č. 961, k.ú. Osl'any, obec Oslany, okres Prievidza
 - Hospodársko-ubytovací pavilón (chata L-60), súpisné č. 962, k.ú. Osl'any, obec Oslany, okres Prievidza
 - Budova č. 1, súpisné č. 963, k.ú. Osl'any, obec Oslany, okres Prievidza
 - Garáž (k Budove č. 2), súpisné č. 964, k.ú. Osl'any, obec Oslany, okres Prievidza
 - Budova č. 2, súpisné č. 964, k.ú. Osl'any, obec Oslany, okres Prievidza
 - Chata Dolina III., súpisné č. 965, k.ú. Osl'any, obec Oslany, okres Prievidza
 - Chata Dolina II., súpisné č. 966, k.ú. Osl'any, obec Oslany, okres Prievidza

- Chata Dolina I., súpisné č. 967, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza
- Chata Ostravanka, súpisné č. 968, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza
- Chata Ostravanka, súpisné č. 969, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza
- Chata Ostravanka, súpisné č. 970, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza
- Chata Ostravanka, súpisné č. 971, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza
- studňa, bez súpisného č., parcela č. 2167/2, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza
- čistička odpadových vôd, bez súpisného č., parcela č. 2257/14, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza
- čistička odpadových vôd, bez súpisného č., parcela č. 2257/15, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza

- **Pozemky :**

- parcela č. 2150, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza
- parcela č. 2151, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza
- parcela č. 2152, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza
- parcela č. 2153, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza
- parcela č. 2154, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza
- parcela č. 2155/1, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza
- parcela č. 2157, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza
- parcela č. 2159, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza
- parcela č. 2160, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza
- parcela č. 2167/1, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza
- parcela č. 2167/2, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza
- parcela č. 2178, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza
- parcela č. 2179, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza
- parcela č. 2258/1, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza
- parcela č. 2258/3, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza
- parcela č. 2258/4, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza
- parcela č. 2258/5, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza
- parcela č. 2258/6, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza

(zapísané na liste vlastníctva č. 3159, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza)

- **Stavby :**

- ihrisko, bez súpisného č., parcela č. 4208, k.ú. Horná Ves, obec Horná Ves, okres Prievidza
- kúpalisko, bez súpisného č., parcela č. 4209, k.ú. Horná Ves, obec Horná Ves, okres Prievidza
- ihrisko, bez súpisného č., parcela č. 4212, k.ú. Horná Ves, obec Horná Ves, okres Prievidza

- **Pozemky :**

- parcela č. 4206, k.ú. Horná Ves, obec Horná Ves, okres Prievidza
- parcela č. 4207, k.ú. Horná Ves, obec Horná Ves, okres Prievidza
- parcela č. 4208, k.ú. Horná Ves, obec Horná Ves, okres Prievidza
- parcela č. 4209, k.ú. Horná Ves, obec Horná Ves, okres Prievidza
- parcela č. 4210, k.ú. Horná Ves, obec Horná Ves, okres Prievidza
- parcela č. 4211, k.ú. Horná Ves, obec Horná Ves, okres Prievidza
- parcela č. 4212, k.ú. Horná Ves, obec Horná Ves, okres Prievidza
- parcela č. 4213, k.ú. Horná Ves, obec Horná Ves, okres Prievidza

(zapísané na liste vlastníctva č. 2157, k.ú. Horná Ves, obec Horná Ves, okres Prievidza)

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom znaleckého posudku v súlade s dokladmi o vlastníctve:

Nenachádzajú sa.

2. VÝPOČET VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 REKREAČNÉ A ZÁHRADKARSKÉ CHATY

2.1.1 Chata "Ostravanka", súpisné č. 968, parcela č. 2258/3, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza

Ohodnocovaná Chata "Ostravanka" je montovaný, nepodpivničený objekt s jedným nadzemným podlažím a s jedným podkrovným podlažím (len nad časťou pôdorysu) so základným pôdorysom približne v tvare obdĺžnika. Rekreačná chata je súčasťou zástavby pôvodných objektov v ohodnocovanom rekreačnom areáli, západne od hlavnej budovy (hospodársko-ubytovací pavilón), označená súpisným číslom 968, postavená na pozemku, parcela č. 2258/3, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza.

V tejto kapitole 2.1 uvádzam aj výpočet východiskovej a technickej hodnoty ďalších troch identických chat a to v podkapitolách 2.1.2, 2.1.3 a 2.1.4. Tieto chaty sú označené súpisnými č. 969, 970, a 971 a postavené na na pozemku, parcela č. 2258/4, 2258/5, 2258/6, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza.

Dispozičné riešenie

Chata "Ostravanka" má jedno nadzemné podlažie, jedno podkrovné podlažie je nepodpivničená a má základný pôdorys v tvare obdĺžnika. Z východnej strany objektu je orientovaný hlavný vstup do chaty. V 1. nadzemnom podlaží sa nachádzajú tieto miestnosti – veranda, predsieň, izba s kuchynským kútom a kúpeľňa s WC. V 2. podkrovnom podlaží sa nachádzajú tieto miestnosti – chodba a dve izby.

Technické a konštrukčné riešenie

Základy sú zhotovené ako základové pásy z monolitického betónu. Podmurovka je zhotovená z monolitického betónu. Zvislé obvodové a nosné konštrukcie 1. nadzemného podlažia a 2. podkrovného podlažia sú zhotovené z prefabrikovaných drevených zrubových

panelov. Priečky a deliace konštrukcie sú zhotovené z prefabrikovaných drevených zrubových panelov. Vnútorne povrchy stien sú zhotovené z obkladu na báze Umakart. Priestory kúpeľne s WC a kuchyne majú steny obložené keramickým obkladom. Stropy nad 1. nadzemným podlažím sú zhotovené ako drevené, s priznanými trámami a stropy nad 2. nadzemným podlažím sú zhotovené ako drevené trámové s podbíjaním a povrchom na báze Umakart. Krov šikmej strechy je zhotovený z drevených hranolov s jednoduchým latovaním a plným záklopom – strecha je sedlová. Krytina šikmej strechy je zhotovená z pozinkovaného plechu. Klampiarske konštrukcie strechy, t.j. zvody, žľaby a záveterné lišty sú riešené z pozinkovaného plechu, ostatné klampiarske konštrukcie, t.j. vonkajšie parapety okien sú zhotovené z pozinkovaného plechu. Povrchovú úpravu fasády tvorí povrch z impregnačného náteru. Vstupné dvere objektu sú zhovené ako drevené. Okná sú v celom objekte zhotovené ako drevené, zdvojené s drevenými okenicami. Povrchy podláh obytných a komunikačných priestorov sú riešené ako lepené PVC, alt. keramická dlažba a podlahy v priestoroch kúpeľne s WC sú zhotovené z keramickej dlažby. Vykurovanie objektu nie je zabezpečené. Ako zdroj TÚV slúži elektrický zásobníkový ohrievač TÚV. V rekreačnej chate sa nachádza rozvod pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja, rozvod kameninového potrubia kanalizácie a svetelná a motorická elektroinštalácia. V ohodnocovanom objekte sa nachádzajú nasledovné zariadenia predmety a predmety technického vybavenia objektu:

Kúpeľňa s WC - umývadlo, sprchový kút, WC Combi, elektrický zásobníkový ohrievač TÚV
 Kuchyňa - kuchynská linka 2,400 b.m., nerezový drez, šporák s rúrou E/E
 Obývacia izba - kozub na drevo s otvoreným ohniskom

Ide o nedostatočne udržiavaný, starší objekt, ktorého technický stav a estetický vzhľad plne zodpovedá jeho veku. Objekt nie je v súčasnosti využívaný na bývanie. Objekt je zhotovený z bežných stavebných materiálov, stupeň a kvalita prevedenia zodpovedá štandardu a platným technickým normám. Objekt bol využívaný na obytné účely (rekreácia v prírode), nenachádzajú sa v ňom žiadne prevádzkové priestory. Objekt bol podľa odborného odhadu znalca a podkladu poskytnutého zadávateľom (viď - Znalecký posudok č. 82/2016, vyhotovil Ing. Jozef Pilát, zo dňa 19.04.2016 – originál) daný do užívania v roku 1980. V zmysle Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb a skutočnosti, že ide o starší, nedostatočne udržiavaný objekt, opotrebenie som stanovil odborným odhadom. Celkové, výpočtom stanovené opotrebenie zodpovedá reálnemu technickému stavu zistenému znalcom pri obhliadke. Základná životnosť objektu je znalcom stanovená na 70 rokov, predpokladaný rok dožitia objektu je rok 2050. Dokončenosť jednotlivých častí a konštrukcií rozostavaných častí objektu určujem v percentách.

Pri výpočte VŠH stavby bol použitý softvér HYPO pre súdnych znalcov firmy KROS verzia 7.10

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Pôvodná stavba z roku 1980

Vek: 2017 - 1980 = 37 r.
Životnosť stavby: 70 r.
Predpokladaný rok zániku stavby: 2050
Opotrebenie: $37 \text{ r.} * 100 \% / 70 \text{ r.} = 52,86 \%$

VÝCHODISKOVÁ HODNOTA A TECHNICKÁ HODNOTA PODLAŽÍ:

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,320
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,950

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
2.1.a	betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	1005
3	Podmurovka	
3.1.c	nepodpivn. - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu	255
4	Murivo	
4.4.c	drevené zrubové v hrúbke do 16 cm	1990
5	Deliace konštrukcie	
5.1	panelová konštrukcia, drevené	165
7	Stropy	
7.2.b	s viditeľnými trámami drevené	585
8	Krovy	
8.3	väznicové sedlové, manzardové	600
10	Krytiny strechy na krove	
10.1.c	plechové pozinkované	590
12	Klampiarske konštrukcie strechy	
12.2.b	z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	45
13	Klampiarske konštrukcie ost. (parapety, markízy, balkóny a pod.)	
13.2	z pozinkovaného plechu	20
14.	Fasádne omietky	
14.5	nátery LUXOL, LAZUREX a pod.	100
15	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
15.8	mäkke drevo bez podstupnic	205

16	Dvere	
16.3	hladké plné alebo zasklené	140
17	Okná	
17.5	zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380
19	Okenice a vonkajšie rolety	
19.1	drevené	90
21	Podlahy miestností	
21.5	podlahoviny gumové, z PVC, lino	130
23	Elektroinštalácia (vrátane rozvádzačov)	
23.1	svetelná, motorická	250
25	Bleskozvod	
	- vyskytujúca sa položka	100
26	Rozvod vody	
26.1.a	z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	60
	Spolu	6710

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

29	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
29.1	kameninové potrubie (1 ks)	25
30	Zdroj teplej vody	
30.1	zásobníkový ohrievač (bojler) elektrický (1 ks)	70
32	Vybavenie kuchyne	
32.1	sporák elektrický s elektrickou rúrou (1 ks)	70
32.6	drezové umývadlo nerezové (1 ks)	30
33	Vnútorné vybavenie	
33.5	umývadlo (1 ks)	15
33.9	samostatná sprcha (1 ks)	80
34	Vodovodné batérie	
34.1	pákové nerezové (3 ks)	75
35	Záchod	
35.2	splachovací bez umývadla (1 ks)	30
36	Vnútorné obklady	
36.2	prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
36.6	WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
36.7	kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
38	Kozub	
38.2	s uzatvoreným ohniskom (1 ks)	400
	Spolu	920

Zastavaná plocha vrátane prístavieb:

Koeficient vplyvu zastavanej plochy: $80 / 62,12 =$

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

$(6710 + 920 * 1,288) / 30,1260 =$

62,12 m²

1,288

262,06 EUR/m²

Pôvodná stavba z roku 1980

Zastavaná plocha: $(4,88+2,40)*7,56+(3,08*2,30) =$

62,12 m²

Východisková hodnota:	262,06 EUR/m ² *62,12 m ² *2,320*0,950	35 879,28 EUR
Technický stav:	100 % - 52,86 %	47,14 %
Technická hodnota:	47,14 % z 35 879,28 EUR	16 913,49 EUR

2. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
4.4.c	drevené zrubové v hrúbke do 16 cm	1990
5	Deliace konštrukcie	
5.1	panelová konštrukcia, drevené	165
7	Stropy	
7.1.b	s rovným pohľadom drevené trámové	760

13	Klmpiarske konštrukcie ost. (parapety, markízy, balkóny a pod.)	
13.2	z pozinkovaného plechu	20
14.	Fasádne omietky	
14.5	nátery LUXOL, LAZUREX a pod.	50
16	Dvere	
16.3	hladké plné alebo zasklené	140
17	Okná	
17.5	zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380
19	Okenice a vonkajšie rolety	
19.1	drevené	90
21	Podlahy miestností	
21.5	podlahoviny gumové, z PVC, lino	130
23	Elektroinštalácia (vrátane rozvádzačov)	
23.2	svetelná	185
	Spolu	3910

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Zastavaná plocha vrátane prístavieb:

Koeficient vplyvu zastavanej plochy: 80 / 33,68 =

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

(3910 + 0 * 2,375)/30,1260 =

33,68 m²

2,375

129,79 EUR/m²

Pôvodná stavba z roku 1980

Zastavaná plocha: 1,2*((4,655*3,50)+(1,19*3,50)+(2,175*3,50)) =

33,68 m²

Východisková hodnota:	129,79 EUR/m ² *33,68 m ² *2,320*0,950	9 634,41 EUR
Technický stav:	100 % - 52,86 %	47,14 %
Technická hodnota:	47,14 % z 9 634,41 EUR	4 541,66 EUR

VYHODNOTENIE

Podlažie	VH [EUR]	TH [EUR]
1. nadzemné podlažie	35 879,28	16 913,49
2. podkrovné podlažie	9 634,41	4 541,66
Spolu	45 513,69	21 455,15

2.1.2 Chata "Ostravanka", súpisné č. 969, parcela č. 2258/4, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Pôvodná stavba z roku 1980

Vek:

2017 - 1980 = 37 r.

Životnosť stavby:

70 r.

Predpokladaný rok zániku stavby:

2050

Opotrebenie:

37 r. * 100 % / 70 r. = 52,86 %

VÝCHODISKOVÁ HODNOTA A TECHNICKÁ HODNOTA PODLAŽÍ:

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

2,320

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

0,950

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
2.1.a	betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	1005
3	Podmurovka	
3.1.c	nepodpivn. - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu	255
4	Murivo	
4.4.c	drevené zrubové v hrúbke do 16 cm	1990

5	Deliace konštrukcie	
5.1	panelová konštrukcia, drevené	165
7	Stropy	
7.2.b	s viditeľnými trámami drevené	585
8	Krovy	
8.3	vážnicové sedlové, manzardové	600
10	Krytiny strechy na krove	
10.1.c	plechové pozinkované	590
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
12.2.b	z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	45
13	Klmpiarske konštrukcie ost. (parapety, markízy, balkóny a pod.)	
13.2	z pozinkovaného plechu	20
14.	Fasádne omietky	
14.5	nátery LUXOL, LAZUREX a pod.	100
15	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
15.8	mäkké drevo bez podstupníc	205
16	Dvere	
16.3	hladké plné alebo zasklené	140
17	Okná	
17.5	zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380
19	Okenice a vonkajšie rolety	
19.1	drevené	90
21	Podlahy miestností	
21.5	podlahoviny gumové, z PVC, lino	130
23	Elektroinštalácia (vrátane rozvádzačov)	
23.1	svetelná, motorická	250
25	Bleskozvod	
	- vyskytujúca sa položka	100
26	Rozvod vody	
26.1.a	z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	60
	Spolu	6710

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

29	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
29.1	kameninové potrubie (1 ks)	25
30	Zdroj teplej vody	
30.1	zásobníkový ohrievač (bojler) elektrický (1 ks)	70
32	Vybavenie kuchyne	
32.1	sporák elektrický s elektrickou rúrou (1 ks)	70
32.6	drezové umývadlo nerezové (1 ks)	30
33	Vnútorne vybavenie	
33.5	umývadlo (1 ks)	15
33.9	samostatná sprcha (1 ks)	80
34	Vodovodné batérie	
34.1	pákové nerezové (3 ks)	75
35	Záchod	
35.2	splachovací bez umývadla (1 ks)	30
36	Vnútorne obklady	
36.2	prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
36.6	WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
36.7	kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
38	Kozub	
38.2	s uzatvoreným ohniskom (1 ks)	400
	Spolu	920

Zastavaná plocha vrátane prístavieb:

Koeficient vplyvu zastavanej plochy: $80 / 62,12 =$

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

$(6710 + 920 * 1,288) / 30,1260 =$

62,12 m²

1,288

262,06 EUR/m²

Pôvodná stavba z roku 1980

Zastavaná plocha: $(4,88+2,40)*7,56+(3,08*2,30) = 62,12 \text{ m}^2$

Východisková hodnota:	262,06 EUR/m ² *62,12 m ² *2,320*0,950	35 879,28 EUR
Technický stav:	100 % - 52,86 %	47,14 %
Technická hodnota:	47,14 % z 35 879,28 EUR	16 913,49 EUR

2. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
4.4.c	drevené zrubové v hrúbke do 16 cm	1990
5	Deliace konštrukcie	
5.1	panelová konštrukcia, drevené	165
7	Stropy	
7.1.b	s rovným pohľadom drevené trámové	760
13	Klmpiarske konštrukcie ost. (parapety, markízy, balkóny a pod.)	
13.2	z pozinkovaného plechu	20
14.	Fasádne omietky	
14.5	nátery LUXOL, LAZUREX a pod.	50
16	Dvere	
16.3	hladké plné alebo zasklené	140
17	Okná	
17.5	zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380
19	Okenice a vonkajšie rolety	
19.1	drevené	90
21	Podlahy miestností	
21.5	podlahoviny gumové, z PVC, lino	130
23	Elektroinštalácia (vrátane rozvádzačov)	
23.2	svetelná	185
	Spolu	3910

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Zastavaná plocha vrátane prístavieb: 33,68 m²
Koeficient vplyvu zastavanej plochy: 80 / 33,68 = 2,375
Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia: 129,79 EUR/m²
 $(3910 + 0 * 2,375)/30,1260 =$

Pôvodná stavba z roku 1980

Zastavaná plocha: $1,2*((4,655*3,50)+(1,19*3,50)+(2,175*3,50)) = 33,68 \text{ m}^2$

Východisková hodnota:	129,79 EUR/m ² *33,68 m ² *2,320*0,950	9 634,41 EUR
Technický stav:	100 % - 52,86 %	47,14 %
Technická hodnota:	47,14 % z 9 634,41 EUR	4 541,66 EUR

VYHODNOTENIE

Podlažie	VH [EUR]	TH [EUR]
1. nadzemné podlažie	35 879,28	16 913,49
2. podkrovné podlažie	9 634,41	4 541,66
Spolu	45 513,69	21 455,15

2.1.3 Chata "Ostravanka", súpisné č. 970, parcela č. 2258/5, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza**ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE****Pôvodná stavba z roku 1980**

Vek: 2017 - 1980 = 37 r.
Životnosť stavby: 70 r.

Predpokladaný rok zániku stavby:

2050

Opotrebenie:

37 r. * 100 % / 70 r. = 52,86 %

VÝCHODISKOVÁ HODNOTA A TECHNICKÁ HODNOTA PODLAŽÍ:Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu.**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

2,320

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

0,950

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
2.1.a	betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	1005
3	Podmurovka	
3.1.c	nepodpivn. - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu	255
4	Murivo	
4.4.c	drevené zrubové v hrúbke do 16 cm	1990
5	Deliace konštrukcie	
5.1	panelová konštrukcia, drevené	165
7	Stropy	
7.2.b	s viditeľnými trámami drevené	585
8	Krovy	
8.3	väzníkové sedlové, manzardové	600
10	Krytíny strechy na krove	
10.1.c	plechové pozinkované	590
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
12.2.b	z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	45
13	Klmpiarske konštrukcie ost. (parapety, markízy, balkóny a pod.)	
13.2	z pozinkovaného plechu	20
14.	Fasádne omietky	
14.5	nátery LUXOL, LAZUREX a pod.	100
15	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
15.8	mäkké drevo bez podstupnic	205
16	Dvere	
16.3	hladké plné alebo zasklené	140
17	Okná	
17.5	zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380
19	Okenice a vonkajšie rolety	
19.1	drevené	90
21	Podlahy miestností	
21.5	podlahoviny gumové, z PVC, lino	130
23	Elektroinštalácia (vrátane rozvádzačov)	
23.1	svetelná, motorická	250
25	Bleskozvod	
	- vyskytujúca sa položka	100
26	Rozvod vody	
26.1.a	z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	60
	Spolu	6710

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

29	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
29.1	kameninové potrubie (1 ks)	25
30	Zdroj teplej vody	
30.1	zásobníkový ohrievač (bojler) elektrický (1 ks)	70
32	Vybavenie kuchyne	
32.1	sporák elektrický s elektrickou rúrou (1 ks)	70
32.6	drezové umývadlo nerezové (1 ks)	30
33	Vnútorňé vybavenie	

33.5	umývadlo (1 ks)	15
33.9	samostatná sprcha (1 ks)	80
34	Vodovodné batérie	
34.1	pákové nerezové (3 ks)	75
35	Záchod	
35.2	splachovací bez umývadla (1 ks)	30
36	Vnútorne obklady	
36.2	prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
36.6	WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
36.7	kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
38	Kozub	
38.2	s uzatvoreným ohniskom (1 ks)	400
	Spolu	920

Zastavaná plocha vrátane prístavieb:

Koeficient vplyvu zastavanej plochy: $80 / 62,12 =$

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

$(6710 + 920 * 1,288) / 30,1260 =$

62,12 m²

1,288

262,06 EUR/m²

Pôvodná stavba z roku 1980

Zastavaná plocha: $(4,88+2,40)*7,56+(3,08*2,30) =$

62,12 m²

Východisková hodnota:	262,06 EUR/m ² *62,12 m ² *2,320*0,950	35 879,28 EUR
Technický stav:	100 % - 52,86 %	47,14 %
Technická hodnota:	47,14 % z 35 879,28 EUR	16 913,49 EUR

2. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
4.4.c	drevené zrubové v hrúbke do 16 cm	1990
5	Deliace konštrukcie	
5.1	panelová konštrukcia, drevené	165
7	Stropy	
7.1.b	s rovným pohľadom drevené trámové	760
13	Klmpiarske konštrukcie ost. (parapety, markízy, balkóny a pod.)	
13.2	z pozinkovaného plechu	20
14.	Fasádne omietky	
14.5	nátery LUXOL, LAZUREX a pod.	50
16	Dvere	
16.3	hladké plné alebo zasklené	140
17	Okná	
17.5	zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380
19	Okenice a vonkajšie rolety	
19.1	drevené	90
21	Podlahy miestností	
21.5	podlahoviny gumové, z PVC, lino	130
23	Elektroinštalácia (vrátane rozvádzačov)	
23.2	svetelná	185
	Spolu	3910

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Zastavaná plocha vrátane prístavieb:

Koeficient vplyvu zastavanej plochy: $80 / 33,68 =$

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

$(3910 + 0 * 2,375) / 30,1260 =$

33,68 m²

2,375

129,79 EUR/m²

Pôvodná stavba z roku 1980

Zastavaná plocha: $1,2 * ((4,655 * 3,50) + (1,19 * 3,50) + (2,175 * 3,50)) =$

33,68 m²

Východisková hodnota:	129,79 EUR/m ² *33,68 m ² *2,320*0,950	9 634,41 EUR
Technický stav:	100 % - 52,86 %	47,14 %
Technická hodnota:	47,14 % z 9 634,41 EUR	4 541,66 EUR

VYHODNOTENIE

Podlažie	VH [EUR]	TH [EUR]
1. nadzemné podlažie	35 879,28	16 913,49
2. podkrovné podlažie	9 634,41	4 541,66
Spolu	45 513,69	21 455,15

2.1.4 Chata "Ostravanka", súpisné č. 971, parcela č. 2258/6, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Pôvodná stavba z roku 1980

Vek: 2017 - 1980 = 37 r.

Životnosť stavby: 70 r.

Predpokladaný rok zániku stavby: 2050

Opotrebenie: 37 r. * 100 % / 70 r. = 52,86 %

VÝCHODISKOVÁ HODNOTA A TECHNICKÁ HODNOTA PODLAŽÍ:

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,320

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,950

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
2.1.a	betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	1005
3	Podmurovka	
3.1.c	nepodpivn. - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu	255
4	Murivo	
4.4.c	drevené zrubové v hrúbke do 16 cm	1990
5	Deliace konštrukcie	
5.1	panelová konštrukcia, drevené	165
7	Stropy	
7.2.b	s viditeľnými trámami drevené	585
8	Krovy	
8.3	väznicové sedlové, manzardové	600
10	Krytiny strechy na krove	
10.1.c	plechové pozinkované	590
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
12.2.b	z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	45
13	Klapiarske konštrukcie ost. (parapety, markízy, balkóny a pod.)	
13.2	z pozinkovaného plechu	20
14.	Fasádne omietky	
14.5	nátery LUXOL, LAZUREX a pod.	100
15	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
15.8	mäkké drevo bez podstupníc	205
16	Dvere	
16.3	hladké plné alebo zasklené	140
17	Okná	
17.5	zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380
19	Okenice a vonkajšie rolety	
19.1	drevené	90
21	Podlahy miestností	

21.5	podlahoviny gumové, z PVC, lino	130
23	Elektroinštalácia (vrátane rozvádzačov)	
23.1	svetelná, motorická	250
25	Bleskozvod	
	- vyskytujúca sa položka	100
26	Rozvod vody	
26.1.a	z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	60
	Spolu	6710

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

29	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
29.1	kameninové potrubie (1 ks)	25
30	Zdroj teplej vody	
30.1	zásobníkový ohrievač (bojler) elektrický (1 ks)	70
32	Vybavenie kuchyne	
32.1	sporák elektrický s elektrickou rúrou (1 ks)	70
32.6	drezové umývadlo nerezové (1 ks)	30
33	Vnútorné vybavenie	
33.5	umývadlo (1 ks)	15
33.9	samostatná sprcha (1 ks)	80
34	Vodovodné batérie	
34.1	pákové nerezové (3 ks)	75
35	Záchod	
35.2	splachovací bez umývadla (1 ks)	30
36	Vnútorné obklady	
36.2	prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
36.6	WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
36.7	kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
38	Kozub	
38.2	s uzatvoreným ohniskom (1 ks)	400
	Spolu	920

Zastavaná plocha vrátane prístavieb:

Koeficient vplyvu zastavanej plochy: $80 / 62,12 =$

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

$(6710 + 920 * 1,288) / 30,1260 =$

62,12 m²

1,288

262,06 EUR/m²

Pôvodná stavba z roku 1980

Zastavaná plocha: $(4,88+2,40)*7,56+(3,08*2,30) =$

62,12 m²

Východisková hodnota:	262,06 EUR/m ² *62,12 m ² *2,320*0,950	35 879,28 EUR
Technický stav:	100 % - 52,86 %	47,14 %
Technická hodnota:	47,14 % z 35 879,28 EUR	16 913,49 EUR

2. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
4.4.c	drevené zrubové v hrúbke do 16 cm	1990
5	Deliace konštrukcie	
5.1	panelová konštrukcia, drevené	165
7	Stropy	
7.1.b	s rovným pohľadom drevené trámové	760
13	Klmpiarske konštrukcie ost. (parapety, markízy, balkóny a pod.)	
13.2	z pozinkovaného plechu	20
14.	Fasádne omietky	
14.5	nátery LUXOL, LAZUREX a pod.	50
16	Dvere	
16.3	hladké plné alebo zasklené	140

17	Okná	
17.5	zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380
19	Okenice a vonkajšie rolety	
19.1	drevené	90
21	Podlahy miestností	
21.5	podlahoviny gumové, z PVC, lino	130
23	Elektroinštalácia (vrátane rozvádzačov)	
23.2	svetelná	185
	Spolu	3910

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Zastavaná plocha vrátane prístavieb: 33,68 m²
Koeficient vplyvu zastavanej plochy: 80 / 33,68 = 2,375
Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:
 (3910 + 0 * 2,375)/30,1260 = **129,79 EUR/m²**

Pôvodná stavba z roku 1980

Zastavaná plocha: 1,2*((4,655*3,50)+(1,19*3,50)+(2,175*3,50)) = 33,68 m²

Východisková hodnota:	129,79 EUR/m ² *33,68 m ² *2,320*0,950	9 634,41 EUR
Technický stav:	100 % - 52,86 %	47,14 %
Technická hodnota:	47,14 % z 9 634,41 EUR	4 541,66 EUR

VYHODNOTENIE

Podlažie	VH [EUR]	TH [EUR]
1. nadzemné podlažie	35 879,28	16 913,49
2. podkrovné podlažie	9 634,41	4 541,66
Spolu	45 513,69	21 455,15

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOTOROVÉ VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž (k Budove č. 2), súpisné č. 964, parcela č. 2152, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza

Ohodnocovaný objekt – Garáž - je montovaný, nepodpivničený objekt s jedným nadzemným podlažím. Garáž je samostatne stojaci objekt, je súčasťou zástavby pôvodných objektov v ohodnocovanom rekreačnom areáli, severovýchodne od hlavnej budovy (hospodársko-ubytovací pavilón), označená súpisným číslom 964, postavená na pozemku, parcela č. 2152, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza.

Dispozičné riešenie

Tento objekt má jedno nadzemné podlažie a základný pôdorys v tvare obdĺžnika. Jeho jednoduchá dispozícia pozostáva z jedného uzatvoreného a zastrešeného priestoru.

Technické a konštrukčné riešenie

Základy sú zhotovené ako základové pätky z monolitického betónu. Zvislé obvodové a nosné konštrukcie 1. nadzemného podlažia sú zhotovené z drevených hranolov - jednostranne obité drevenými doskami. Strop je zhotovený ako podbitie krovu. Úpravy vonkajších povrchov sú zhotovené zo striekaného Brizolitu. Strecha je šikmá - pultová. Krytina šikmej strechy je zhotovená z azbestocementových vlnoviek. Klampiarske konštrukcie strechy, t.j. zvody, žľaby a záveterné lišty sú riešené z pozinkovaného plechu. Vstupné dvere objektu sú zhovené ako drevené zvlakové. Vrata objektu sú zhovené ako drevené zvlakové. Podlahy v objekte sú zhotovené ako hrubé betónové. Vykurovanie objektu nie je zabezpečené. V objekte sa nachádzajú tieto rozvody technickej infraštruktúry – svetelná elektroinštalácia. Objekt nemá bleskozvod. V objekte sa nenachádzajú žiadne zariadenia a predmety technického vybavenia objektu.

Ide o nedostatočne udržiavaný, starší objekt, ktorého technický stav a estetický vzhľad plne zodpovedá jeho veku. Objekt je v súčasnosti využívaný na svoj pôvodný účel. Objekt je zhotovený z bežných stavebných materiálov, stupeň a kvalita prevedenia zodpovedá štandardu a platným technickým normám. Objekt bol podľa odborného odhadu znalca a podkladu poskytnutého zadávateľom (viď - Znalecký posudok č. 82/2016, vyhotovil Ing. Jozef Pilát, zo dňa 19.04.2016 – originál) daný do užívania v roku 1967. V zmysle Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb a skutočnosti, že ide o starší, nedostatočne udržiavaný objekt, opotrebenie som stanovil odborným odhadom. Celkové, výpočtom stanovené opotrebenie zodpovedá reálnemu technickému stavu zistenému znalcom pri obhliadke. Základná životnosť objektu je znalcom stanovená na 60 rokov, predpokladaný rok dožitia objektu je rok 2027. Dokončenosť jednotlivých častí a konštrukcií rozostavaných častí objektu určujem v percentách.

Pri výpočte VŠH stavby bol použitý softvér HYPO pre súdnych znalcov firmy KROS verzia 7.10

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE**Pôvodná stavba z roku 1967****Vek:**

2017 - 1967 = 50 r.

Životnosť stavby:

60 r.

Predpokladaný rok zániku stavby:

2027

Opotrebenie:

50 r. * 100 % / 60 r. = 83,33 %

VÝCHODISKOVÁ HODNOTA A TECHNICKÁ HODNOTA PODLAŽÍ:Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

2,320

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

0,950

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
2.4	bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
3.5	drevené stĺpikové jednostranne obité	675
4	Stropy	
4.5	podbitie krovu	150
5	Krov	
5.3	pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
6.6	azbestocementové vlnovky	310
8	Klmpiarske konštrukcie	
8.4	z pozinkovaného plechu	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
9.2	striekaný brizolit	370
10	Vnútoraná úprava povrchov	
10.5	napustenie impregnáciou	50
12	Dvere	
12.6	oceľové alebo drevené zvlakové	105
14	Podlahy	
14.6	hrubé betónové	145
18	Elektroinštalácia	
18.4	len svetelná - poistky	190
	Spolu	2755

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
22.5	drevené zvlakové (2 ks)	290
	Spolu	290

Zastavaná plocha vrátane prístavieb:79,67 m²**Koeficient vplyvu zastavanej plochy:**

18 / 79,67 =

0,226

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

(2755 + 290 * 0,226) / 30,1260 =

93,62 EUR/m²**Pôvodná stavba z roku 1967****Zastavaná plocha:** 6,20*12,85 =79,67 m²

Východisková hodnota:	93,62 EUR/m ² *79,67 m ² *2,320*0,950	16 438,99 EUR
Technický stav:	100 % - 83,33 %	16,67 %
Technická hodnota:	16,67 % z 16 438,99 EUR	2 740,38 EUR

2.3 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY

2.3.1 Hospodársko ubytovací pavilón, súpisné č. 961, parcela č. 2160, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza

Ohodnocovaný objekt – Hospodársko ubytovací pavilón - je montovaný, nepodpivničený objekt so štyrmi nadzemnými podlažiami. Hospodársko ubytovací pavilón je samostatne stojaci objekt, je súčasťou zástavby pôvodných objektov v ohodnocovanom rekreačnom areáli. Tvorí architektonickú dominantu v jeho centrálnej časti a je označený súpisným číslom 961, postavený na pozemku, parcela č. 2160, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza.

Tento objekt má štyri nadzemné podlažia a základný pôdorys v tvare približne obdĺžnika, na ktorý vo východnej časti nadväzuje dvojpodlažná hmota tejto časti objektu. Objekt je prístupný v dvoch úrovniach – zo západnej strany 1.NP je hospodársky vstup (kuchyňa a skladové zázemie) a zo severnej strany je v úrovni 2. NP umiestnený hlavný vstup do objektu. V úrovni 1.NP je samostatný vstup do technologického zázemia objektu umiestnený z východnej strany (garáže, kotolňa, sklady). Objekt má dve schodiská – hlavné schodisko vedľa hlavného vstupu (obsluhuje všetky podlažia) a služobné schodisko v západnej časti objektu (obsluhuje reštauráciu a jej skladové a technologické zázemie – len medzi 1.NP a 2.NP). Dispozícia objektu pozostáva z nasledovných miestností – 1.NP – technologické zázemie objektu (plynová kotolňa, rozvodňa NN, strojovňa chladenia), priestory kuchyne a prípravní, sklady potravín, šatne, sprchy a WC pre zamestnancov, chodby a obslužná a rehabilitačná časť (sauna, lyžiareň, bazén...), 2.NP – jedáleň, salónik, bufet, výdaj stravy, príjem použitého riadu a umývaňa riadu, zázemie, WC pre hostí (muži, ženy), vstupná hala s recepciou, spoločenské a konferenčné priestory, 3. a 4.NP – samostatné izby so sociálnym zázemím (kúpeľne s WC) – na každom z týchto podlaží je celkom 15 izieb, chodby a sklad lôžkovín a miestnosť pre upratovačku.

Technické a konštrukčné riešenie

Základy sú zhotovené ako základové pätky a prahy z monolitického železobetónu. Zvislé obvodové a nosné konštrukcie 1.–4. nadzemného podlažia sú zhotovené ako montované, železobetónové, tyčové s výplňovým murivom z pórobetónových panelov v skladobnej hrúbke do 400 mm. Priečky a deliace konštrukcie sú zhotovené z tehál v skladobnej hrúbke do 150 mm. Vnútorne povrchy stien sú zhotovené z omietok na báze MVC hladká. Priestory kúpeľní a WC, priestory prípravy jedál a priestory sociálneho zázemia pre zamestnancov majú steny obložené keramickým obkladom. Stropy objektu sú zhotovené ako montované, železobetónové zo stropných panelov a strop v podkroví je (v časti) zhotovený ako podbitie krovu. Úpravy vonkajších povrchov sú zhotovené z kamenného obkladu (len 1.NP), resp. zo striekaného Brizolitu (ostatné časti fasády objektu). Strecha je šikmá – sedlová s nerovnakým sklonom. Krytina šikmej strechy je zhotovená z pozinkovaného plechu (severná, plytšia časť), resp. z drevených šindiel (južná, šikmejšia časť). Klampiarske konštrukcie strechy, t.j. zvody, žľaby a záveterné lišty sú riešené z pozinkovaného plechu. Vstupné dvere objektu sú zhotovené ako drevené so zasklením, interiérové dvere sú na báze DT v plechových zárubniach. Okná objektu sú zhotovené ako drevené, zdvojené (1.-2.NP), resp. ako plastové s izolačným dvojsklom (3.-4.NP). Podlahy v objekte sú zhotovené ako lepené PVC (komunikačné a spoločné priestory), ako terazzová dlažba (priestory spoločného stravovania a spoločenské priestory v 2.NP), ako lepené PVC, resp. laminátové parkety (izby na 3.-4.NP) a v priestoroch sanitárnej a hygienickej zázemia sa nachádza keramická dlažba. Vykurovanie objektu je zabezpečené ako teplovodné s plechovými radiátormi – ako zdroj vykurovania a zdroj TUV slúži vlastná plynová kotolňa (zásobovaná z veľkoobjemových zásobníkov). V objekte sa nachádzajú tieto rozvody technickej infraštruktúry – vodovod, kanalizácia, svetelná a motorická elektroinštalácia, plynovod (len kotolňa a kuchyňa). Objekt má bleskozvod. Objekt má jeden nákladný výťah (obsluhuje reštauráciu a jej skladové a technologické zázemie – len medzi 1.NP a 2.NP).

Vybavenosť typickej hotelovej izby

Kúpeľňa s WC	- keramická dlažba
	- keramický obklad do výšky cca 2,000 metra
	- sprchovací kút
	- umývadlo
	- WC Combi
	- pákové nerezové batérie
Izba	- lepené PVC, resp. laminátové parkety
	- televízny anténny rozvod

Ide o dostatočne udržiavaný, starší objekt, ktorého technický stav a estetický vzhľad plne zodpovedá jeho veku. Objekt je v súčasnosti využívaný na svoj pôvodný účel. Objekt je zhotovený z bežných stavebných materiálov, stupeň a kvalita prevedenia zodpovedá štandardu a platným technickým normám. Objekt bol podľa odborného odhadu znalca a podkladu poskytnutého zadávateľom (viď - Znalecký posudok č. 82/2016, vyhotovil Ing. Jozef Pilát, zo dňa 19.04.2016 – originál) daný do užívania v roku 1986. V zmysle Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb a skutočnosti, že ide o starší, dostatočne udržiavaný objekt, opotrebenie som stanovil odborným odhadom. Celkové, výpočtom stanovené opotrebenie zodpovedá reálnemu technickému stavu zistenému znalcom pri obhliadke. Základná životnosť objektu je znalcom stanovená na 80 rokov, predpokladaný rok dožitia objektu je rok 2066. Dokončenosť jednotlivých častí a konštrukcií rozostavaných častí objektu určujem v percentách.

Pri výpočte VŠH stavby bol použitý softvér HYPO pre súdnych znalcov firmy KROS verzia 7.10

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE:

Pôvodná stavba z roku 1986:

Vek:	2017-1986 = 31 r.
Životnosť:	80 r.
Opotrebenie hlavnej stavby:	$31 * 100\% / 80 = 38,75 \%$

ZATRIEDENIE STAVBY:

JKSO:	801 79 budovy pre spoločné ubytovanie a rekreáciu - ostatné	
KS:	1212 Ostatné ubytovacie zariadenia na krátkodobé pobyty	
Rozpočtový ukazovateľ:	2 824 / 30,1260 =	93,74 EUR/ m ³
Koeficient konštrukcie:	montovaná z dielcov betónových tyčových: $K_k =$	0,993

VÝPOČET KOEFICIENTU VPLYVU ZASTAVANEJ PLOCHY A KONŠTRUKČNEJ VÝŠKY OBJEKTU:

Podlažie	č. Výpočet ZP	ZP	Repr. Výpočet výšky(h)	h
Nadzemné	1 964,70	964,70	Repr. 3,600	3,600

Nadzemné	2	849,57	849,57	Repr.	3,600	3,600
Nadzemné	3	496,00	496,00	Repr.	3,000	3,000
Nadzemné	4	496,00	496,00	Repr.	3,000	3,000

Priemerná zastavaná plocha: $(964,7 + 849,57 + 496 + 496)/4 = 701,57 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(964,7*3,6 + 849,57*3,6 + 496*3 + 496*3)/(964,7 + 849,57 + 496 + 496) = 3,39 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $K_{zp}=0,92+(24/701,57)=0,9542$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $K_{vp}=0,30+(2,10/3,39)=0,9195$

VÝPOČET KOEFICIENTU VPLYVU VYBAVENIA OBJEKTU:

č.	Názov	Cen. podiel RU [%] CPI	Koef. štand. KSi	Úprava podielu CPI*KSi	Cen. podiel hodn. stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsled. podiel prvku na dokonč. [%]
	Konštrukcie podľa RU:						
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	5,51	100	5,51
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	13,78	100	13,78
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,35	100	7,35
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,20	7,20	6,61	100	6,61
5	Krytina strechy	3,00	1,20	3,60	3,31	100	3,31
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,92	100	0,92
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	6,43	100	6,43
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,31	100	3,31
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,50	4,50	4,13	100	4,13
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,75	100	2,75
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	3,67	100	3,67
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	5,51	100	5,51
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	2,75	100	2,75
15	Vykurovanie	5,00	1,50	7,50	6,89	100	6,89
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,51	100	5,51
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,92	100	0,92
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,75	100	2,75
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,75	100	2,75
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,50	0,50	0,46	100	0,46
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,84	100	1,84
22	Vybavenie kuchýň	2,00	1,50	3,00	2,75	100	2,75
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,50	6,00	5,51	100	5,51
24	Výťahy	1,00	1,00	1,00	0,92	100	0,92
25	Ostatné	4,00	1,00	4,00	3,67	100	3,67
	Spolu	100,00		108,90	100,00		100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $K_v = 108,90 / 100 = 1,089$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,320
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,950

Východisková hodnota na MJ:
 $93,74 \text{ EUR/m}^3 * 2,320 * 0,950 * 1,0890 * 0,9542 * 0,9195 * 0,9930 = 196,0220 \text{ EUR/m}^3$

Pôvodná stavba z roku 1986:

Obstavaný priestor stavby:

Oz - základy	
$(30,50*16,00+19,03*25,05)*0,250$	241,18 m ³
Ov - vrchná stavba	
1. nadzemné podlažie	
$(30,50*16,00+19,03*25,05)*3,600$	3 472,93 m ³
2. nadzemné podlažie	
$(30,50*16,00+19,03*19,00)*3,600$	3 058,45 m ³
3. nadzemné podlažie	
$(31,00*16,00)*3,000$	1 488,00 m ³

4. nadzemné podlažie	
(31,00*16,00)*3,000	1 488,00 m ³
Ot - zastrešenie	
(31,00*16,00)*1,700+(19,03*25,05)*0,250	962,38 m ³
Od - doplnkový priestor	
(31,00*1,20*6,00)/2	111,60 m ³
Spolu	10 822,54 m³

Východisková hodnota:	196,0220 EUR/m ³ *10822,54 m ³	2 121 455,94 EUR
Technický stav:	100 % - 38,75 %	61,25 %
Technická hodnota:	61,25 % z 2 121 455,94 EUR	1 299 391,76 EUR

2.3.2 Hospodársko ubytovací pavilón (chata L-60), súpisné č. 962, parcela č. 2157, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza

Ohodnocovaný objekt – Hospodársko ubytovací pavilón (chata L-60) - je murovaný, nepodpivničený objekt s jedným nadzemným podlažím. Hospodársko ubytovací pavilón (chata L-60) je samostatne stojací objekt, je súčasťou zástavby pôvodných objektov v ohodnocovanom rekreačnom areáli, severne od hlavnej budovy (hospodársko-ubytovací pavilón), označený súpisným číslom 962, postavený na pozemku, parcela č. 2157, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza.

Dispozičné riešenie

Tento objekt má jedno nadzemné podlažie a základný pôdorys v tvare približne štvorca. Pozostáva z pôvodnej časti z roku 1966, ku ktorej bola v roku 1974 dobudovaná prístavba. Jeho dispozícia pozostáva nasledovných miestností – predsieň, umývarne, sprchy mužov a žien a priestory WC mužov a žien.

Technické a konštrukčné riešenie

Základy sú zhotovené ako základové pásy z monolitického betónu. Zvislé obvodové a nosné konštrukcie 1. nadzemného podlažia sú zhotovené ako murované z tehál v skladobnej hrúbke do 500 mm. Deliace konštrukcie 1. nadzemného podlažia sú zhotovené ako murované z tehál v skladobnej hrúbke do 150 mm. Strop je zhotovený ako podbitie krovu. Úpravy vonkajších povrchov sú zhotovené zo striekaného Brizolitu. Úpravy vnútorných povrchov sú zhotovené z omietkovej zmesi na báze MVC hladká, resp. ako keramické obklady. Strecha je šikmá - pultová. Krytina šikmej strechy je zhotovená z pozinkovaného plechu. Klampiarske konštrukcie strechy, t.j. zvody, žľaby a záveterné lišty sú riešené z pozinkovaného plechu. Vstupné dvere objektu sú zhotovené ako drevené, latkové, interiérové dvere sú na drevené, rámové v drevených zárubniach. Okná objektu sú zhotovené ako drevené, zdvojené s doskovým ostentím. Podlahy v objekte sú zhotovené ako keramické dlažby. Vykurovanie objektu nie je zabezpečené. V objekte sa nachádzajú tieto rozvody technickej infraštruktúry – vodovod, kanalizácia, svetelná a motorická elektroinštalácia. Objekt má bleskozvod. V objekte sa nachádzajú tieto zariadenia predmetu a predmetu technického vybavenia objektu – pôvodné umývadlá, vodovodné batérie, výlevky a pôvodné WC misy.

Ide o nedostatočne udržiavaný, starší objekt, ktorého technický stav a estetický vzhľad plne zodpovedá jeho veku. Objekt nie je v súčasnosti využívaný na svoj pôvodný účel. Objekt je zhotovený z bežných stavebných materiálov, stupeň a kvalita prevedenia zodpovedá štandardu a platným technickým normám. Objekt bol podľa odborného odhadu znalca a podkladu poskytnutého zadávateľom (viď - Znalecký posudok č. 82/2016, vyhotovil Ing. Jozef Pilát, zo dňa 19.04.2016 – originál) daný do užívania v roku 1966 a v roku 1974 bola ku nemu dobudovaná prístavba. V zmysle Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb a skutočnosti, že ide o starší, nedostatočne udržiavaný objekt, opotrebenie som stanovil odborným odhadom. Celkové, výpočtom stanovené opotrebenie zodpovedá reálnemu technickému stavu zistenému znalcom pri obhliadke. Základná životnosť objektu je znalcom stanovená na 80 rokov, predpokladaný rok dožitia objektu je rok 2038. Dokončenosť jednotlivých častí a konštrukcií rozostavaných častí objektu určujem v percentách.

Pri výpočte VŠH stavby bol použitý softvér HYPO pre súdnych znalcov firmy KROS verzia 7.10

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE:

Pôvodná stavba z roku 1966:

Vek: 2017-1966 = 51 r.
Životnosť: 80 r.
Opotrebenie hlavnej stavby: 51 * 100% / 80 = 63,75 %

Prístavba z roku 1974:

Vek prístavby: 2017-1974 = 43 r.
Životnosť prístavby: 1966+80-1974 = 72 r.
Opotrebenie prístavby: 43 * 100 / 72 = 59,72 %

ZATRIEDENIE STAVBY:

JKSO: 801 21 budovy sociálnych a hygienických zariadení
KS: 1274 Ostatné budovy, i. n.
Rozpočtový ukazovateľ: 2 630 / 30,1260 = 87,30 EUR/ m³
Koeficient konštrukcie: murovaná z tehál, tvárnic, blokov: K_k = 0,939

VÝPOČET KOEFICIENTU VPLYVU ZASTAVANEJ PLOCHY A KONŠTRUKČNEJ VÝŠKY OBJEKTU:

Podlažie	č.	Výpočet ZP	ZP	Repr.	Výpočet výšky(h)	h
Nadzemné	1	130,51	130,51	Repr.	2,75	2,75

Priemerná zastavaná plocha: $(130,51)/1 = 130,51 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(130,51*2,75)/(130,51) = 2,75 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $K_{zp}=0,92+(24/130,51)=1,1039$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $K_{vp}=0,30+(2,10/2,75)=1,0636$

VÝPOČET KOEFICIENTU VPLYVU VYBAVENIA OBJEKTU:

č.	Názov	Cen. podiel RU [%] CPI	Koef. štand. KSi	Úprava podielu CPI*KSi	Cen. podiel hodn. stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsled. podiel prvku na dokonč. [%]
	Konštrukcie podľa RU:						
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	8,81	100	8,81
2	Zvislé konštrukcie	22,00	1,00	22,00	27,65	100	27,65
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	15,09	100	15,09
4	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	6,29	100	6,29
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,52	100	2,52
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,26	100	1,26
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	7,55	100	7,55
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,77	100	3,77
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,50	4,50	5,66	100	5,66
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
11	Dvere	3,00	0,50	1,50	1,89	100	1,89
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	6,29	100	6,29
14	Povrchy podláh	2,00	1,00	2,00	2,52	100	2,52
15	Vykurovanie	4,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	0,50	2,50	3,14	100	3,14
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,26	100	1,26
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,50	1,50	1,89	100	1,89
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,50	1,50	1,89	100	1,89
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	0,50	2,00	2,52	100	2,52
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
25	Ostatné	3,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
	Spolu	100,00		79,50	100,00		100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $K_v = 79,50 / 100 = 0,795$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,320
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,950

Východisková hodnota na MJ:
 $87,30 \text{ EUR/m}^3 * 2,320 * 0,95 * 0,7950 * 1,1039 * 1,0636 * 0,9390 = 168,6423 \text{ EUR/m}^3$

Pôvodná stavba z roku 1966:

Obstavaný priestor stavby:

Oz - základy	
$(6,30*10,95)*0,200$	13,80 m ³
Ov - vrchná stavba	
1. nadzemné podlažie	
$(6,30*10,95)*2,750$	189,71 m ³
Ot - zastrešenie	
$(6,30*10,95)*0,300$	20,70 m ³
Spolu	224,21 m³

Východisková hodnota:	168,6423 EUR/m ³ *224,21 m ³	37 811,29 EUR
Technický stav:	100 % - 63,75 %	36,25 %
Technická hodnota:	36,25 % z 37 811,29 EUR	13 706,59 EUR

Prístavba z roku 1974:**Obstavaný priestor prístavby:**

Oz - základy		
(5,35*11,50)*0,200		12,31 m ³
Ov - vrchná stavba		
1. nadzemné podlažie		
(5,35*11,50)*2,750		169,19 m ³
Ot - zastrešenie		
(5,35*11,50)*0,300		18,46 m ³
Spolu		199,96 m³

Východisková hodnota:	168,6423 EUR/m ³ * 199,96 m ³	33 721,71 EUR
Technický stav:	100 % - 59,72 %	40,28 %
Technická hodnota:	40,28 % z 33 721,71 EUR	13 583,10 EUR

VYHODNOTENIE:

Pôvodná stavba z roku 1966

13 706,59 EUR

Prístavba z roku 1974

13 583,10 EUR

 Technická hodnota stanovená pre Hospodársko ubytovací pavilón (chata L-60), súpisné č. 962, parcela č. 2151, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza - **27 289,69 EUR**

2.3.3 Budova č. 1, súpisné č. 963, parcela č. 2151, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza

Ohodnocovaný objekt – Budova č. 1 - je murovaný, nepodpivničený objekt s jedným nadzemným podlažím. Budova č. 1 je samostatne stojaci objekt, je súčasťou zástavby pôvodných objektov v ohodnocovanom rekreačnom areáli, severne od hlavnej budovy (hospodársko-ubytovací pavilón), označená súpisným číslom 963, postavená na pozemku, parcela č. 2151, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza.

Dispozičné riešenie

Tento objekt má jedno nadzemné podlažie a základný pôdorys v tvare približne obdĺžnika. Jeho dispozícia pozostáva z nasledovných miestností – sklady, rozhlasovňa, dielne a veranda.

Technické a konštrukčné riešenie

Základy sú zhotovené ako základové pásy z monolitického betónu. Podmurovka je zhotovená z kamenného muriva (haklíky). Zvislé obvodové a nosné konštrukcie 1. nadzemného podlažia sú zhotovené ako murované z tehál v skladobnej hrúbke do 400 mm. Deliace konštrukcie 1. nadzemného podlažia sú zhotovené ako murované z tehál v skladobnej hrúbke do 150 mm. Strop je zhotovený ako podbitie krovu. Úpravy vonkajších povrchov sú zhotovené zo striekaného Brizolitu. Úpravy vnútorných povrchov sú zhotovené z omietkovej zmesi na báze MVC hladká. Strecha je šikmá - pultová. Krytina šikmej strechy je zhotovená z azbestocementových vlnoviek. Klampiarske konštrukcie strechy, t.j. zvody, žľaby a záveterné lišty sú riešené z pozinkovaného plechu. Vstupné dvere objektu sú zhotovené ako drevené, interiérové dvere sú na drevené, rámové v drevených zárubniach. Okná objektu sú zhotovené ako drevené, zdvojené s doskovým ostením. Podlahy v objekte sú zhotovené ako lepené PVC. Vykurovanie objektu nie je zabezpečené. V objekte sa nachádzajú tieto rozvody technickej infraštruktúry – svetelná a motorická elektroinštalácia. Objekt má bleskozvod. V objekte sa nenachádzajú žiadne zariadenie predmety a predmety technického vybavenia objektu.

Ide o nedostatočne udržiavaný, starší objekt, ktorého technický stav a estetický vzhľad plne zodpovedá jeho veku. Objekt nie je v súčasnosti využívaný na svoj pôvodný účel. Objekt je zhotovený z bežných stavebných materiálov, stupeň a kvalita prevedenia zodpovedá štandardu a platným technickým normám. Objekt bol podľa odborného odhadu znalca a podkladu poskytnutého zadávateľom (viď - Znalecký posudok č. 82/2016, vyhotovil Ing. Jozef Pilát, zo dňa 19.04.2016 – originál) daný do užívania v roku 1967. V zmysle Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb a skutočnosti, že ide o starší, nedostatočne udržiavaný objekt, opotrebenie som stanovil odborným odhadom. Celkové, výpočtom stanovené opotrebenie zodpovedá reálnemu technickému stavu zistenému znalcom pri obhliadke. Základná životnosť objektu je znalcom stanovená na 80 rokov, predpokladaný rok dožitia objektu je rok 2047. Dokončenosť jednotlivých častí a konštrukcií rozostavaných častí objektu určujem v percentách.

Pri výpočte VŠH stavby bol použitý softvér HYPO pre súdnych znalcov firmy KROS verzia 7.10

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE:**Pôvodná stavba z roku 1967:****Vek:**

2017-1967 = 50 r.

Životnosť:

80 r.

Opotrebenie hlavnej stavby:

50 * 100% / 80 = 62,50 %

ZATRIEDENIE STAVBY:**JKSO:****KS:****Rozpočtový ukazovateľ:****Koeficient konštrukcie:**

801 79 budovy pre spoločné ubytovanie a rekreáciu - ostatné

1212 Ostatné ubytovacie zariadenia na krátkodobé pobyty

2 824 / 30,1260 =

murovaná z tehál, tvárnic, blokov: $K_k =$ 93,74 EUR/ m³

0,939

VÝPOČET KOEFICIENTU VPLYVU ZASTAVANEJ PLOCHY A KONŠTRUKČNEJ VÝŠKY OBJEKTU:

Podlažie	č.	Výpočet ZP	ZP	Repr.	Výpočet výšky(h)	h
Nadzemné	1	173,57	173,57	Repr. 3,15		3,15

Priemerná zastavaná plocha: $(173,57)/1 =$ 173,57 m²**Priemerná výška podlaží:** $(173,57*3,15)/(173,57) =$

3,15 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $K_{zp}=0,92+(24/173,57)=$

1,0583

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $K_{vp}=0,30+(2,10/3,15)=$

0,9667

VÝPOČET KOEFICIENTU VPLYVU VYBAVENIA OBJEKTU:

č.	Názov	Cen. podiel RU [%] CPI	Koef. štand. KSi	Úprava podielu CPI*KSi	Cen. podiel hodn. stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsled. podiel prvku na dokonč. [%]
	Konštrukcie podľa RU:						
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	8,70	100	8,70
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	21,72	100	21,72
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	11,59	100	11,59
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	8,70	100	8,70
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	4,35	100	4,35
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,45	100	1,45
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	10,14	100	10,14
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	4,35	100	4,35
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	1,00	4,00	5,80	100	5,80
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	8,70	100	8,70
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	4,35	100	4,35
15	Vykurovanie	5,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	8,70	100	8,70
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,45	100	1,45
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	0,00	0,00	0,00	100	0,00
	Spolu	100,00		69,00	100,00		100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $K_v = 69,00 / 100 =$

0,690

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

2,320

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

0,950

Východisková hodnota na MJ: $93,74 \text{ EUR/m}^3 * 2,320 * 0,95 * 0,690 * 1,0583 * 0,9667 * 0,9390 =$ **136,9468 EUR/m³****Pôvodná stavba z roku 1967:****Obstavaný priestor stavby:**

Oz - základy	
$(27,55*6,30)*0,200$	34,71 m ³

Ov - vrchná stavba	
1. nadzemné podlažie	
(27,55*6,30)*3,150	546,73 m ³
Ot - zastrešenie	
(27,55*6,30)*0,500/2	43,39 m ³
Spolu	624,83 m³

Východisková hodnota:	136,9468 EUR/m ³ *624,83 m ³	85 568,47 EUR
Technický stav:	100 % - 62,50 %	37,50 %
Technická hodnota:	37,50 % z 85 568,47 EUR	32 088,18 EUR

2.3.4 Budova č. 2 (kuchyňa-jedáleň), súpisné č. 964, parcela č. 2153, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza

Ohodnocovaný objekt – Budova č. 2 (kuchyňa-jedáleň) - je murovaný, čiastočne podpivničený objekt s jedným nadzemným podlažím a s jedným podzemným podlažím. Budova č. 2 (kuchyňa-jedáleň) je samostatne stojaci objekt, je súčasťou zástavby pôvodných objektov v ohodnocovanom rekreačnom areáli, severovýchodne od hlavnej budovy (hospodársko-ubytovací pavilón), označená súpisným číslom 964, postavená na pozemku, parcela č. 2153, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza.

Tento objekt má jedno nadzemné podlažie, jedno podzemné podlažie (v menšej časti) a základný pôdorys v tvare približne obdĺžnika. Jeho dispozícia pozostáva z nasledovných miestností – 1.NP - sklady, kuchyňa, bufet, spoločenská miestnosť, WC muži a ženy, šatne a veranda a v 1.PP - sklady.

Technické a konštrukčné riešenie

Základy sú zhotovené ako základové pásy z monolitického betónu. Podmurovka je zhotovená z kamenného muriva (haklíky). Zvislé obvodové a nosné konštrukcie 1. nadzemného podlažia sú zhotovené ako murované z tehál v skladobnej hrúbke do 400 mm a obvodové a nosné konštrukcie 1. podzemného podlažia sú zhotovené z monolitického betónu. Deliace konštrukcie 1. nadzemného podlažia sú zhotovené ako murované z tehál v skladobnej hrúbke do 150 mm. Strop je zhotovený ako podbitie krovu. Úpravy vonkajších povrchov sú zhotovené zo striekaného Brizolitu. Úpravy vnútorných povrchov sú zhotovené z omietkovej zmesi na báze MVC hladká, v priestoroch sanity a časti kuchyne sa nachádza keramický obklad. Strecha je šikmá - pultová. Krytina šikmej strechy je zhotovená z azbestocementových vlnoviek. Klampiarske konštrukcie strechy, t.j. zvody, žľaby a záveterné lišty sú riešené z pozinkovaného plechu. Vstupné dvere objektu sú zhotovené ako drevené, latkové, interiérové dvere sú na báze DT v plechových zárubniach. Okná objektu sú zhotovené ako drevené, zdvojené s doskovým ostením. Podlahy v objekte sú zhotovené ako lepené PVC, v priestoroch sanity a kuchyne sa nachádza keramická dlažba. V objekte sa nachádzajú tieto rozvody technickej infraštruktúry – vodovod, kanalizácia, svetelná a motorická elektroinštalácia. Vykurovanie objektu nie je zabezpečené. Objekt má bleskozvod. V objekte sa nachádzajú tieto zariadenia predmetu a predmetu technického vybavenia objektu – pôvodné umývadlá, vodovodné batérie, výlevky, elektrický zásobníkový ohrievač TUV a pôvodné WC misy.

Ide o nedostatočne udržiavaný, starší objekt, ktorého technický stav a estetický vzhľad plne zodpovedá jeho veku. Objekt nie je v súčasnosti využívaný na svoj pôvodný účel. Objekt je zhotovený z bežných stavebných materiálov, stupeň a kvalita prevedenia zodpovedá štandardu a platným technickým normám. Objekt bol podľa odborného odhadu znalca a podkladu poskytnutého zadávateľom (viď - Znalecký posudok č. 82/2016, vyhotovil Ing. Jozef Pilát, zo dňa 19.04.2016 – originál) daný do užívania v roku 1967. V zmysle Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb a skutočnosti, že ide o starší, nedostatočne udržiavaný objekt, opotrebenie som stanovil odborným odhadom. Celkové, výpočtom stanovené opotrebenie zodpovedá reálnemu technickému stavu zistenému znalcom pri obhliadke. Základná životnosť objektu je znalcom stanovená na 80 rokov, predpokladaný rok dožitia objektu je rok 2047. Dokončenosť jednotlivých častí a konštrukcií rozostavaných častí objektu určujem v percentách.

Pri výpočte VŠH stavby bol použitý softvér HYPO pre súdnych znalcov firmy KROS verzia 7.10

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE:

Pôvodná stavba z roku 1967:

Vek: 2017-1967 = 50 r.
Životnosť: 80 r.
Opotrebenie hlavnej stavby: 50 * 100% / 80 = 62,50 %

ZATRIEDENIE STAVBY:

JKSO: 801 85 budovy závodného a neverejného stavovania
KS: 1211 Hotelové budovy
Rozpočtový ukazovateľ: 2 618 / 30,1260 = 86,90 EUR/ m³
Koeficient konštrukcie: murovaná z tehál, tvárnic, blokov: K_k = 0,939

VÝPOČET KOEFICIENTU VPLYVU ZASTAVANEJ PLOCHY A KONŠTRUKČNEJ VÝŠKY OBJEKTU:

Podlažie	č.	Výpočet ZP	ZP	Repr.	Výpočet výšky(h)	h
Podzemné	1	32,42	32,42		2,30	2,30
Nadzemné	1	366,72	366,72	Repr.	3,15	3,15

Priemerná zastavaná plocha: (366,72)/1 = 366,72 m²
Priemerná výška podlaží: (32,42*2,3 + 366,72*3,15)/(32,42 + 366,72) = 3,08 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: K_{zp}=0,92+(24/366,72)= 0,9854
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: K_{vp}=0,30+(2,10/3,08)= 0,9818

VÝPOČET KOEFICIENTU VPLYVU VYBAVENIA OBJEKTU:

č.	Názov	Cen. podiel RU [%] CPI	Koef. štand. KSi	Úprava podielu CPI*KSi	Cen. podiel hodn. stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsled. podiel prvku na dokonč. [%]
	Konštrukcie podľa RU:						
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	6,82	100	6,82
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	17,04	100	17,04
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,09	100	9,09
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,82	100	6,82
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,41	100	3,41
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,14	100	1,14
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,95	100	7,95
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,41	100	3,41
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,50	4,50	5,11	100	5,11
10	Schody	3,00	0,50	1,50	1,70	100	1,70
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	4,55	100	4,55
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	6,82	100	6,82
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,41	100	3,41
15	Vykurovanie	5,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,82	100	6,82
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,14	100	1,14
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,41	100	3,41
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,41	100	3,41
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,27	100	2,27
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,50	1,00	1,14	100	1,14
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,50	2,00	2,27	100	2,27
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
25	Ostatné	4,00	0,50	2,00	2,27	100	2,27
	Spolu	100,00		88,00	100,00		100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $K_v = 88,00 / 100 =$

0,880

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

2,320

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

0,950

Východisková hodnota na MJ:

$86,90 \text{ EUR/m}^3 * 2,320 * 0,950 * 0,8800 * 0,9854 * 0,9818 * 0,9390 =$

153,1141 EUR/m³

Pôvodná stavba z roku 1967:

Obstavaný priestor stavby:

Oz - základy	
$(10,00*32,40+1,50*23,80+2,70*2,60)*0,200$	73,34 m ³
Os - spodná stavba	
1. podzemné podlažie	
$(6,55*4,95)*2,300$	74,57 m ³
Ov - vrchná stavba	
1. nadzemné podlažie	
$(10,00*32,40+1,50*23,80+2,70*2,60)*3,150$	1 155,17 m ³
Ot - zastrešenie	
$(10,00*32,40)*2,79/2+(2,70*2,60)*0,300$	454,09 m ³
Spolu	1 757,17 m³

Východisková hodnota:	$153,1141 \text{ EUR/m}^3 * 1757,17 \text{ m}^3$	269 047,50 EUR
Technický stav:	100 % - 62,50 %	37,50 %
Technická hodnota:	37,50 % z 269 047,50 EUR	100 892,81 EUR

2.3.5 Chata "Dolina III.", súpisné č. 965, parcela č. 2154, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza

Ohodnocovaný objekt – Chata "Dolina III." - je montovaný, nepodpivničený objekt s dvomi nadzemnými podlažiami a s jedným podkrovným podlažím. Chata "Dolina III." je samostatne stojaci objekt, je súčasťou zástavby pôvodných objektov v ohodnocovanom rekreačnom areáli, severovýchodne od hlavnej budovy (hospodársko-ubytovací pavilón), označená súpisným číslom 965, postavená na pozemku, parcela č. 2154, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza.

Tento objekt má dve nadzemné podlažia (s malým podkrovím) a základný pôdorys v tvare približne obdĺžnika. Jeho dispozícia pozostáva z nasledovných miestností – 1.NP – práčovňa, manglovňa, sklady a sociálne priestory a v 2.NP – tri samostatné ubytovacie bunky (pozostávajúce z izieb, kúpeľne, WC a predsieni) a podkrovie – izby a chodba.

Technické a konštrukčné riešenie

Základy sú zhotovené ako základové pásy z monolitického betónu. Zvislé obvodové a nosné konštrukcie 1. nadzemného podlažia sú zhotovené ako montované, železobetónové, tyčové s výplňovým murivom z tehál v skladobnej hrúbke do 400 mm a obvodové a nosné konštrukcie 2. nadzemného podlažia a podkrovia sú zhotovené z prefabrikovaných drevených zrubových panelov. Pričky a deliace konštrukcie sú zhotovené z prefabrikovaných drevených zrubových panelov, resp. murované z tehál v skladobnej hrúbke do 150 mm. Vnútorne povrchy stien sú zhotovené z obkladu na báze Umakart, resp. z omietok na báze MVC hladká. Priestory kúpeľní a WC majú steny obložené keramickým obkladom. Strop nad 1.NP je zhotovený z monolitického železobetónu, strop nad 2.NP je zhotovený ako drevený s prizanými trámami a strop v podkroví je zhotovený ako podbitie krovu. Úpravy vonkajších povrchov sú zhotovené z kamenného obkladu (len 1.NP), resp. z impregnačného náteru. Úpravy vnútorných povrchov sú zhotovené z omietkovej zmesi na báze MVC hladká (1.NP) alebo obkladu Umakart (2.NP a podkrovie), v priestoroch sanity sa nachádza keramický obklad. Strecha je šikmá - sedlová. Krytina šikmej strechy je zhotovená z pozinkovaného plechu. Klampiarske konštrukcie strechy, t.j. zvody, žľaby a záveterné lišty sú riešené z pozinkovaného plechu. Vstupné dvere objektu sú zhotovené ako drevené, latkové, interiérové dvere sú na báze DT v plechových zárubniach. Okná objektu sú zhotovené ako drevené, zdvojené s doskovým ostením. Podlahy v objekte sú zhotovené ako lepené PVC, v priestoroch sanity sa nachádza keramická dlažba. Vykurovanie objektu nie je zabezpečené. V objekte sa nachádzajú tieto rozvody technickej infraštruktúry – vodovod, kanalizácia, svetelná a motorická elektroinštalácia. Objekt má bleskozvod. V objekte sa nachádzajú tieto zariadenia predmetu a predmetu technického vybavenia objektu – pôvodné umývadlá, vodovodné batérie, sprchové kúty, elektrický zásobníkový ohrievač TUV a pôvodné WC misy.

Ide o nedostatočne udržiavaný, starší objekt, ktorého technický stav a estetický vzhľad plne zodpovedá jeho veku. Objekt nie je v súčasnosti využívaný na svoj pôvodný účel. Objekt je zhotovený z bežných stavebných materiálov, stupeň a kvalita prevedenia zodpovedá štandardu a platným technickým normám. Objekt bol podľa odborného odhadu znalca a podkladu poskytnutého zadávateľom (viď - Znalecký posudok č. 82/2016, vyhotovil Ing. Jozef Pilát, zo dňa 19.04.2016 – originál) daný do užívania v roku 1980. V zmysle Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb a skutočnosti, že ide o starší, nedostatočne udržiavaný objekt, opotrebenie som stanovil odborným odhadom. Celkové, výpočtom stanovené opotrebenie zodpovedá reálnemu technickému stavu zistenému znalcom pri obhliadke. Základná životnosť objektu je znalcom stanovená na 80 rokov, predpokladaný rok dožitia objektu je rok 2060. Dokončenosť jednotlivých častí a konštrukcií rozostavaných častí objektu určujem v percentách.

Pri výpočte VŠH stavby bol použitý softvér HYPO pre súdnych znalcov firmy KROS verzia 7.10

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE:

Pôvodná stavba z roku 1980:

Vek: 2017-1980 = 37 r.
Životnosť: 80 r.
Opotrebenie hlavnej stavby: $37 * 100\% / 80 = 46,25\%$

ZATRIEDENIE STAVBY:

JKSO: 801 79 budovy pre spoločné ubytovanie a rekreáciu - ostatné
KS: 1212 Ostatné ubytovacie zariadenia na krátkodobé pobyty
Rozpočtový ukazovateľ: 2 824 / 30,1260 = 93,74 EUR/ m³
Koeficient konštrukcie: murovaná z tehál, tvárnic, blokov: K_k = 0,939

VÝPOČET KOEFICIENTU VPLYVU ZASTAVANEJ PLOCHY A KONŠTRUKČNEJ VÝŠKY OBJEKTU:

Podlažie	č.	Výpočet ZP	ZP	Repr.	Výpočet výšky(h)	h
Nadzemné	1	252,00	252,00	Repr.	2,75	2,75
Nadzemné	2	183,26	183,26	Repr.	2,65	2,65

Priemerná zastavaná plocha: $(252 + 183,26)/2 = 217,63 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(252*2,75 + 183,26*2,65)/(252 + 183,26) = 2,71 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $K_{zp}=0,92+(24/217,63)=1,0303$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $K_{vp}=0,30+(2,10/2,71)=1,0749$

VÝPOČET KOEFICIENTU VPLYVU VYBAVENIA OBJEKTU:

č.	Názov	Cen. podiel RU [%] CPi	Koef. štand. KSi	Úprava podielu CPi*KSi	Cen. podiel hodn. stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsled. podiel prvku na dokonč. [%]
	Konštrukcie podľa RU:						
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	7,19	100	7,19
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	17,94	100	17,94

3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,58	100	9,58
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	7,19	100	7,19
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,59	100	3,59
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,20	100	1,20
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	8,38	100	8,38
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,59	100	3,59
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	0,50	1,50	1,80	100	1,80
10	Schody	3,00	0,50	1,50	1,80	100	1,80
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	4,79	100	4,79
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	7,19	100	7,19
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,59	100	3,59
15	Vykurovanie	5,00	0,50	2,50	2,99	100	2,99
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	7,19	100	7,19
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,20	100	1,20
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,50	1,50	1,80	100	1,80
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,50	1,50	1,80	100	1,80
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	1,00	4,00	4,79	100	4,79
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
25	Ostatné	4,00	0,50	2,00	2,40	100	2,40
	Spolu	100,00		83,50	100,00		100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $K_v = 83,50 / 100 =$

0,835

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

2,320

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

0,950

Východisková hodnota na MJ:

$93,74 \text{ EUR/m}^3 * 2,320 * 0,950 * 0,8350 * 1,0303 * 1,0749 * 0,9390 =$

179,3991 EUR/m³

Pôvodná stavba z roku 1980:

Obstavaný priestor stavby:

Oz - základy	
$((26,40 * 9,80) - (2,40 * 1,40 * 2)) * 0,250$	63,00 m ³
Ov - vrchná stavba	
1. nadzemné podlažie	
$((26,40 * 9,80) - (2,40 * 1,40 * 2)) * 2,750$	693,00 m ³
2. nadzemné podlažie	
$((26,40 * 7,56) - (2,40 * 2,00 * 2) - (1,40 * 2,40 * 2)) * 2,650$	485,65 m ³
Ot - zastrešenie	
$((26,40 * 7,56) - (7,56 * 4,80 * 2)) * 0,300$	38,10 m ³
$(7,56 * 4,80 * 3)$	108,86 m ³
Spolu	1 388,61 m³

Východisková hodnota:	$179,3991 \text{ EUR/m}^3 * 1388,61 \text{ m}^3$	249 115,38 EUR
Technický stav:	100 % - 46,25 %	53,75 %
Technická hodnota:	53,75 % z 249 115,38 EUR	133 899,52 EUR

2.3.6 Chata "Dolina II.", súpisné č. 966, parcela č. 2150, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza

Ohodnocovaný objekt – Chata "Dolina II." - je montovaný, nepodpivničený objekt s dvomi nadzemnými podlažiami a s jedným podkrovným podlažím. Chata "Dolina II." je samostatne stojaci objekt, je súčasťou zástavby pôvodných objektov v ohodnocovanom rekreačnom areáli, severne od hlavnej budovy (hospodársko-ubytovací pavilón), označená súpisným číslom 966, postavená na pozemku, parcela č. 2150, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza.

Tento objekt má dve nadzemné podlažia (s malým podkrovím) a základný pôdorys v tvare približne obdĺžnika. Jeho dispozícia pozostáva z nasledovných miestností – 1.NP – sklady a sociálne priestory a v 2.NP – tri samostatné ubytovacie bunky (pozostávajúce z izieb, kúpeľne, WC a predsieni) a podkrovie – izby a chodba.

Technické a konštrukčné riešenie

Základy sú zhotovené ako základové pásy z monolitického betónu. Zvislé obvodové a nosné konštrukcie 1. nadzemného podlažia sú zhotovené ako montované, železobetónové, tyčové s výplňovým murivom z tehál v skladobnej hrúbke do 400 mm a obvodové a nosné konštrukcie 2. nadzemného podlažia a podkrovia sú zhotovené z prefabrikovaných drevených zrubových panelov. Priečky a deliace konštrukcie sú zhotovené z prefabrikovaných drevených zrubových panelov, resp. murované z tehál v skladobnej hrúbke do 150 mm. Vnútorne povrchy stien sú zhotovené z obkladu na báze Umakart, resp. z omietok na báze MVC hladká. Priestory kúpeľní a WC majú steny obložené keramickým obkladom. Strop nad 1.NP je zhotovený z monolitického železobetónu, strop nad 2.NP je zhotovený ako drevený s priznanými trámami a strop v podkroví je zhotovený ako podbitie krovu. Úpravy vonkajších povrchov sú zhotovené z kamenného obkladu (len 1.NP), resp. z impregnačného náteru. Úpravy vnútorných povrchov sú zhotovené z omietkovej zmesi na báze MVC hladká (1.NP) alebo obkladu Umakart (2.NP a podkrovie), v priestoroch sanity sa nachádza keramický obklad. Strecha je šikmá - sedlová. Krytina šikmej strechy je zhotovená z pozinkovaného plechu. Klampiarske konštrukcie strechy, t.j. zvody, žľaby a záveterné lišty sú riešené z pozinkovaného plechu. Vstupné dvere objektu sú zhovené ako drevené, latkové, interiérové dvere sú na báze DT v plechových zárubniach. Okná objektu sú zhovené ako drevené, zdvojené s doskovým ostením. Podlahy v objekte sú zhotovené ako lepené PVC, v priestoroch sanity sa nachádza keramická dlažba. Vykurovanie objektu nie je zabezpečené. V objekte sa nachádzajú tieto rozvody technickej infraštruktúry – vodovod, kanalizácia, svetelná a motorická elektroinštalácia. Objekt má bleskozvod. V objekte sa nachádzajú tieto zariadenia predmety a predmety technického vybavenia objektu – pôvodné umývadlá, vodovodné batérie, sprchové kúty, elektrický zásobníkový ohrievač TUV a pôvodné WC misy.

Ide o nedostatočne udržiavaný, starší objekt, ktorého technický stav a estetický vzhľad plne zodpovedá jeho veku. Objekt nie je v súčasnosti využívaný na svoj pôvodný účel. Objekt je zhotovený z bežných stavebných materiálov, stupeň a kvalita prevedenia zodpovedá štandardu a platným technickým normám. Objekt bol podľa odborného odhadu znalca a podkladu poskytnutého zadávateľom (viď - Znalecký posudok č. 82/2016, vyhotovil Ing. Jozef Pilát, zo dňa 19.04.2016 – originál) daný do užívania v roku 1978. V zmysle Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb a skutočnosti, že ide o starší, nedostatočne udržiavaný objekt, opotrebenie som stanovil odborným odhadom. Celkové, výpočtom stanovené opotrebenie zodpovedá reálnemu technickému stavu zistenému znalcom pri obhliadke. Základná životnosť objektu je znalcom stanovená na 80 rokov, predpokladaný rok dožitia objektu je rok 2058. Dokončenosť jednotlivých častí a konštrukcií zostavaných častí objektu určujem v percentách.

Pri výpočte VŠH stavby bol použitý softvér HYPO pre súdnych znalcov firmy KROS verzia 7.10

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE:

Pôvodná stavba z roku 1978:

Vek: 2017-1978 = 39 r.
Životnosť: 80 r.
Opotrebenie hlavnej stavby: $39 * 100\% / 80 = 48,75 \%$

ZATRIEDENIE STAVBY:

JKSO: 801 79 budovy pre spoločné ubytovanie a rekreáciu - ostatné
KS: 1212 Ostatné ubytovacie zariadenia na krátkodobé pobyty
Rozpočtový ukazovateľ: 2 824 / 30,1260 = 93,74 EUR/ m³
Koeficient konštrukcie: murovaná z tehál, tvárnic, blokov: K_k = 0,939

VÝPOČET KOEFICIENTU VPLYVU ZASTAVANEJ PLOCHY A KONŠTRUKČNEJ VÝŠKY OBJEKTU:

Podlažie	č.	Výpočet ZP	ZP	Repr.	Výpočet výšky(h)	h
Nadzemné	1	252,00	252,00	Repr.	2,75	2,75
Nadzemné	2	183,26	183,26	Repr.	2,65	2,65

Priemerná zastavaná plocha: $(252 + 183,26)/2 = 217,63 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(252*2,75 + 183,26*2,65)/(252 + 183,26) = 2,71 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $K_{zp}=0,92+(24/217,63)= 1,0303$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $K_{vp}=0,30+(2,10/2,71)= 1,0749$

VÝPOČET KOEFICIENTU VPLYVU VYBAVENIA OBJEKTU:

č.	Názov	Cen. podiel RU [%] CPI	Koef. štand. KSi	Úprava podielu CPI*KSi	Cen. podiel hodn. stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsled. podiel prvku na dokonč. [%]
	Konštrukcie podľa RU:						
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	7,59	100	7,59
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	18,99	100	18,99
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	10,13	100	10,13
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	7,59	100	7,59
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,80	100	3,80
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,27	100	1,27
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	8,86	100	8,86
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,80	100	3,80
9	Vnútorne keramické obklady	3,00	0,50	1,50	1,90	100	1,90

10	Schody	3,00	0,50	1,50	1,90	100	1,90
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	5,06	100	5,06
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	7,59	100	7,59
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,80	100	3,80
15	Vykurovanie	5,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	7,59	100	7,59
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,27	100	1,27
18	Vnútorňý vodovod	3,00	0,50	1,50	1,90	100	1,90
19	Vnútorňá kanalizácia	3,00	0,50	1,50	1,90	100	1,90
20	Vnútorňý 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	0,50	2,00	2,53	100	2,53
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
25	Ostatné	4,00	0,50	2,00	2,53	100	2,53
	Spolu	100,00		79,00	100,00		100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $K_v = 79,00 / 100 =$

0,790

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

2,320

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

0,950

Východisková hodnota na MJ:

93,74 EUR/m³ * 2,320*0,95*0,7900*1,0303*1,0749*0,9390 =

169,7309 EUR/m³

Pôvodná stavba z roku 1978:

Obstavaný priestor stavby:

Oz - základy	
((26,40*9,80)-(2,40*1,40*2))*0,250	63,00 m ³
Ov - vrchná stavba	
1. nadzemné podlažie	
((26,40*9,80)-(2,40*1,40*2))*2,750	693,00 m ³
2. nadzemné podlažie	
((26,40*7,56)-(2,40*2,00*2)-(1,40*2,40*2))*2,650	485,65 m ³
Ot - zastrešenie	
((26,40*7,56)-(7,56*4,80*2))*0,300	38,10 m ³
(7,56*4,80*3)	108,86 m ³
Spolu	1 388,61 m³

Východisková hodnota:	169,7309 EUR/m ³ *1388,61 m ³	235 690,03 EUR
Technický stav:	100 % - 48,75 %	51,25 %
Technická hodnota:	51,25 % z 235 690,03 EUR	120 791,14 EUR

2.3.7 Chata "Dolina I.", súpisné č. 967, parcela č. 2178, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza

Ohodnocovaný objekt – Chata "Dolina I." - je montovaný, nepodpivničený objekt s dvomi nadzemnými podlažiami a s jedným podkrovným podlažím. Chata "Dolina I." je samostatne stojaci objekt, je súčasťou zástavby pôvodných objektov v ohodnocovanom rekreačnom areáli, severovýchodne od hlavnej budovy (hospodársko-ubytovací pavilón), označená súpisným číslom 967, postavená na pozemku, parcela č. 2178, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza.

Tento objekt má dve nadzemné podlažia (s malým podkrovním) a základný pôdorys v tvare približne obdĺžnika. Jeho dispozícia pozostáva z nasledovných miestností – 1.NP – samostatné izby a sociálne priestory (kúpeľne a WC) a v 2.NP – tri samostatné ubytovacie bunky (pozostávajúce z izieb, kúpeľne, WC a predsieni) a podkrovie – izby a chodba.

Technické a konštrukčné riešenie

Základy sú zhotovené ako základové pásy z monolitického betónu. Zvislé obvodové a nosné konštrukcie 1. nadzemného podlažia sú zhotovené ako montované, železobetónové, tyčové s výplňovým murivom z tehál v skladobnej hrúbke do 400 mm a obvodové a nosné konštrukcie 2. nadzemného podlažia a podkrovia sú zhotovené z prefabrikovaných drevených zrubových panelov. Priečky a deliace konštrukcie sú zhotovené z prefabrikovaných drevených zrubových panelov, resp. murované z tehál v skladobnej hrúbke do 150 mm. Vnútorňé povrchy stien sú zhotovené z obkladu na báze Umakart, resp. z omietok na báze MVC hladká. Priestory kúpeľní a WC majú steny obložené keramickým obkladom. Strop nad 1.NP je zhotovený z monolitického železobetónu, strop nad 2.NP je zhotovený ako drevený s priznanými trámami a strop v podkroví je zhotovený ako podbitie krovu. Úpravy vonkajších povrchov sú zhotovené z kamenného obkladu (len 1.NP), resp. z impregnačného náteru. Úpravy vnútorných povrchov sú zhotovené z omietkovej zmesi na báze MVC hladká (1.NP) alebo obkladu Umakart (2.NP a podkrovie), v priestoroch sanity sa nachádza keramický obklad. Strecha je šikmá - sedlová. Krytina šikmej strechy je zhotovená z pozinkovaného plechu. Klampiarske konštrukcie strechy, t.j. zvody, žľaby a záveterné lišty sú riešené z pozinkovaného plechu. Vstupné dvere objektu sú zhotovené ako drevené, latkové, interiérové dvere sú na báze DT v plechových zárubniach. Okná objektu sú zhotovené ako drevené, zdvojené s doskovým ostiením. Podlahy v objekte sú zhotovené ako

lepené PVC, v priestoroch sanity sa nachádza keramická dlažba. Vykurovanie objektu je zabezpečené lokálne – elektrické akumulčné kachle. V objekte sa nachádzajú tieto rozvody technickej infraštruktúry – vodovod, kanalizácia, svetelná a motorická elektroinštalácia. Objekt má bleskozvod. V objekte sa nachádzajú tieto zariadenia predmety a predmety technického vybavenia objektu – pôvodné umývadlá, vodovodné batérie, sprchové kúty, elektrický zásobníkový ohrievač TUV a pôvodné WC misy.

Ide o dostatočne udržiavaný, starší objekt, ktorého technický stav a estetický vzhľad plne zodpovedá jeho veku. Objekt nie je v súčasnosti využívaný na svoj pôvodný účel. Objekt je zhotovený z bežných stavebných materiálov, stupeň a kvalita prevedenia zodpovedá štandardu a platným technickým normám. Objekt bol podľa odborného odhadu znalca a podkladu poskytnutého zadávateľom (viď - Znalecký posudok č. 82/2016, vyhotovil Ing. Jozef Pilát, zo dňa 19.04.2016 – originál) daný do užívania v roku 1975. V zmysle Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb a skutočnosti, že ide o starší, dostatočne udržiavaný objekt, opotrebenie som stanovil odborným odhadom. Celkové, výpočtom stanovené opotrebenie zodpovedá reálnemu technickému stavu zistenému znalcom pri obhliadke. Základná životnosť objektu je znalcom stanovená na 80 rokov, predpokladaný rok dožitia objektu je rok 2055. Dokončenosť jednotlivých častí a konštrukcií rozostavaných častí objektu určujem v percentách.

Pri výpočte VŠH stavby bol použitý softvér HYPO pre súdnych znalcov firmy KROS verzia 7.10

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE:

Pôvodná stavba z roku 1975:

Vek:

2017-1975 = 42 r.

Životnosť:

80 r.

Opotrebenie hlavnej stavby:

$42 * 100\% / 80 = 52,50 \%$

ZATRIEDENIE STAVBY:

JKSO:

801 79 budovy pre spoločné ubytovanie a rekreáciu - ostatné

KS:

1212 Ostatné ubytovacie zariadenia na krátkodobé pobyty

Rozpočtový ukazovateľ:

2 824 / 30,1260 =

93,74 EUR/ m³

Koeficient konštrukcie:

murovaná z tehál, tvárnic, blokov: $K_k =$

0,939

VÝPOČET KOEFICIENTU VPLYVU ZASTAVANEJ PLOCHY A KONŠTRUKČNEJ VÝŠKY OBJEKTU:

Podlažie	č.	Výpočet ZP	ZP	Repr.	Výpočet výšky(h)	h
Nadzemné	1	252,00	252,00	Repr.	2,75	2,75
Nadzemné	2	183,26	183,26	Repr.	2,65	2,65

Priemerná zastavaná plocha:

$(252 + 183,26)/2 =$

217,63 m²

Priemerná výška podlaží:

$(252*2,75 + 183,26*2,65)/(252 + 183,26) =$

2,71 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$K_{zp}=0,92+(24/217,63)=$

1,0303

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$K_{vp}=0,30+(2,10/2,71)=$

1,0749

VÝPOČET KOEFICIENTU VPLYVU VYBAVENIA OBJEKTU:

č.	Názov	Cen. podiel RU [%] CPI	Koef. štand. KSi	Úprava podielu CPI*KSi	Cen. podiel hodn. stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsled. podiel prvku na dokonč. [%]
	Konštrukcie podľa RU:						
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	7,59	100	7,59
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	18,99	100	18,99
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	10,13	100	10,13
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	7,59	100	7,59
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,80	100	3,80
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,27	100	1,27
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	8,86	100	8,86
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,80	100	3,80
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	0,50	1,50	1,90	100	1,90
10	Schody	3,00	0,50	1,50	1,90	100	1,90
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	5,06	100	5,06
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	7,59	100	7,59
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,80	100	3,80
15	Vykurovanie	5,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	7,59	100	7,59
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,27	100	1,27
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,50	1,50	1,90	100	1,90
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,50	1,50	1,90	100	1,90

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	0,50	2,00	2,53	100	2,53
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
25	Ostatné	4,00	0,50	2,00	2,53	100	2,53
	Spolu	100,00		79,00	100,00		100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $K_v = 79,00 / 100 =$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

0,790

2,320

0,950

Východisková hodnota na MJ:

$93,74 \text{ EUR/m}^3 * 2,320 * 0,95 * 0,790 * 1,0303 * 1,0749 * 0,9390 =$

169,7309 EUR/m³

Pôvodná stavba z roku 1975:

Obstavaný priestor stavby:

Oz - základy	
$((26,40 * 9,80) - (2,40 * 1,40 * 2)) * 0,250$	63,00 m ³
Ov - vrchná stavba	
1. nadzemné podlažie	
$((26,40 * 9,80) - (2,40 * 1,40 * 2)) * 2,750$	693,00 m ³
2. nadzemné podlažie	
$((26,40 * 7,56) - (2,40 * 2,00 * 2) - (1,40 * 2,40 * 2)) * 2,650$	485,65 m ³
Ot - zastrešenie	
$((26,40 * 7,56) - (7,56 * 4,80 * 2)) * 0,300$	38,10 m ³
$(7,56 * 4,80 * 3)$	108,86 m ³
Spolu	1 388,61 m³

Východisková hodnota:	$169,7309 \text{ EUR/m}^3 * 1388,61 \text{ m}^3$	235 690,03 EUR
Technický stav:	100 % - 52,50 %	47,50 %
Technická hodnota:	47,50 % z 235 690,03 EUR	111 952,76 EUR

2.4 STUDNE

Zadávatel' studniam, ktorých východisková a technická hodnota je stanovená v tejto podkapitole 2.4 znaleckého posudku nepredložil nijaké relevantné doklady (projektová dokumentácia a pod.). Počet výpočet merných jednotiek ako aj rozpočtový ukazovateľ jednotlivých studní som stanovil na základe verbálnych informácií poskytnutých vlastníkom nehnuteľnosti. Pre výpočet merných jednotiek som použil aj podklady poskytnuté zadávateľom (viď - Znalecký posudok č. 82/2016, vyhotovil Ing. Jozef Pilát, zo dňa 19.04.2016 – originál) a tiež vlastnú odbornú úvahu. Vek jednotlivých studní bol určený odborným odhadom znalca tak, že celkové výpočtom stanovené opotrebenie zodpovedá reálnemu technickému stavu zistenému znalcom pri obhliadke.

2.4.1 Studňa, parcela č. 4210, k.ú. Horná Ves - Vŕtaná

Začiatok užívania: 1986
 Vek: 2017-1986 = 31 r.
 Životnosť: 50 r.
 Opotrebenie studne: $31 * 100 / 50 = 62 \%$

Hĺbka: 60,00 m
 Priemer: 500 mm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,320
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,950
 Počet elektrických čerpadiel: 1

Východisková hodnota:	$(81,49 \text{ EUR/m}^3 * 5 \text{ m} + 149,21 \text{ EUR/m}^3 * 5 \text{ m} + 204,47 \text{ EUR/m}^3 * 50 \text{ m} + 398,00 \text{ EUR/ks} * 1 \text{ ks}) * 2,320 * 0,950$	25 952,10 EUR
Technický stav:	100 % - 62,00 %	38,00 %
Technická hodnota:	38,00 % z 25 952,10 EUR	9 861,80 EUR

2.4.2 Studňa, parcela č. 4211, k.ú. Horná Ves - Vŕtaná

Začiatok užívania: 1974
 Vek: 2017-1974 = 43 r.
 Životnosť: 50 r.
 Opotrebenie studne: $43 * 100 / 50 = 86 \%$

Hĺbka:	45,00 m
Priemer:	250 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	2,320
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	0,950
Počet elektrických čerpadiel:	1

Východisková hodnota:	(85,31 EUR/m*45m+426,21 EUR/ks*1 ks)*2,320*0,950	9 400,41 EUR
Technický stav:	100 % - 86,00 %	14,00 %
Technická hodnota:	14,00 % z 9 400,41 EUR	1 316,06 EUR

2.5 VONKAJŠIE ÚPRAVY

Zadávatel' ku vonkajším úpravám, ktorých východisková a technická hodnota je stanovená v tejto podkapitole 2.5 znaleckého posudku nepredložil nijaké relevantné doklady (projektová dokumentácia inžinierskych sietí a spevnených plôch). Počet merných jednotiek ako aj rozpočtový ukazovateľ jednotlivých vonkajších úprav som stanovil na základe verbálnych informácií poskytnutých vlastníkom nehnuteľnosti. Pre výpočet merných jednotiek som použil aj podklad z katastrálneho operátu, podklady poskytnuté zadávateľom (vid' - Znalecký posudok č. 82/2016, vyhotovil Ing. Jozef Pilát, zo dňa 19.04.2016 – originál) a tiež vlastnú odbornú úvahu. Vek jednotlivých vonkajších úprav bol určený odborným odhadom znalca tak, že celkové výpočtom stanovené opotrebenie zodpovedá reálnemu technickému stavu zistenému znalcom pri obhliadke.

2.5.1 Vodovod - areálový rozvod, parcela č. 2155/1, k.ú. Oslany

Začiatok užívania:	1967
Vek:	2017 - 1967 = 50 r.
Základná životnosť:	60 r.
Opotrebenie vonkajšej úpravy:	$50 * 100 / 60 = 83,33 \%$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	2,320
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	0,950
Počet merných jednotiek:	360.00 bm

Kategória:	1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod:	1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
Položka:	1.2.e) Rozvod vody DN 100 mm
Kód KS:	2212 Diaľkové rozvody vody
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	2100/30,1260 = 69,71 EUR/bm

Východisková hodnota:	360 bm*69,71 EUR/bm*2,320*0,950	55 310,70 EUR
Technický stav:	100 % - 83,33 %	16,67 %
Technická hodnota:	16,67 % z 55 310,70 EUR	9 220,29 EUR

2.5.2 Vodojem, parcela č. 2167/2, k.ú. Oslany

Začiatok užívania:	1974
Vek:	2017 - 1974 = 43 r.
Základná životnosť:	60 r.
Opotrebenie vonkajšej úpravy:	$43 * 100 / 60 = 71,67 \%$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	2,320
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	0,950
Počet merných jednotiek:	132.00 m ³ OP

Kategória:	1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod:	1.8. Vodojemy a nádrže na vodu (JKSO 814 2)
Položka:	1.8.a) Vnútorného obsahu do 500 m ³
Kód KS:	2222 Miestne potrubné rozvody vody
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	4560/30,1260 = 151,36 EUR/m ³ OP

Východisková hodnota:	132 m ³ OP*151,36 EUR/m ³ OP*2,320*0,950	44 034,86 EUR
Technický stav:	100 % - 71,67 %	28,33 %
Technická hodnota:	28,33 % z 44 034,86 EUR	12 475,08 EUR

2.5.3 Kanalizácia - areálový rozvod, parcela č. 2155/1, k.ú. Oslany

Začiatok užívania:	1980
Vek:	2017 - 1980 = 37 r.
Základná životnosť:	80 r.
Opotrebenie vonkajšej úpravy:	$37 * 100 / 80 = 46,25 \%$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	2,320
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	0,950

Počet merných jednotiek: 250.00 bm

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
 Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
 Položka: 2.1.e) Prípojka kanalizácie DN 300 mm
 Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1580/30,1260 = 52,45 EUR/bm

Východisková hodnota:	250 bm*52,45 EUR/bm*2,320*0,950	28 899,95 EUR
Technický stav:	100 % - 46,25 %	53,75 %
Technická hodnota:	53,75 % z 28 899,95 EUR	15 533,72 EUR

2.5.4 ČOV (usadzovacie nádrže+stanica), parcela č. 2257/14, 2257/15, k.ú. Oslany

Začiatok užívania: 1986
 Vek: 2017 - 1986 = 31 r.
 Základná životnosť: 50 r.
 Opotrebenie vonkajšej úpravy: $31 * 100 / 50 = 62,00 \%$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,320
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,950
 Počet merných jednotiek: 74.88 m³ OP

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
 Bod: 2.9. Uсадzovacie nádrže (JKSO 814 13)
 Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 2545/30,1260 = 84,48 EUR/m³ OP

Východisková hodnota:	74,88 m ³ OP*84,48 EUR/m ³ OP*2,320*0,950	13 942,20 EUR
Technický stav:	100 % - 62,00 %	38,00 %
Technická hodnota:	38,00 % z 13 942,20 EUR	5 298,04 EUR

2.5.5 NN elektro - areálový rozvod, parcela č. 2155/1, k.ú. Oslany

Začiatok užívania: 1986
 Vek: 2017 - 1986 = 31 r.
 Základná životnosť: 60 r.
 Opotrebenie vonkajšej úpravy: $31 * 100 / 60 = 51,67 \%$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,320
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,950
 Počet merných jednotiek: 250.00 bm

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
 Bod: 7.1. NN prípojky
 Položka: 7.1.w) kábelová prípojka zemná Cu 4*25 mm*mm
 Kód KS: 2213 Diaľkové telekomunikačné siete a vedenia
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 550/30,1260 = 18,26 EUR/bm
 Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 10,95 EUR/bm

Východisková hodnota:	250 bm*(18,26 EUR/bm+0*10,95 EUR/bm)*2,320*0,950	10 061,26 EUR
Technický stav:	100 % - 51,67 %	48,33 %
Technická hodnota:	48,33 % z 10 061,26 EUR	4 862,61 EUR

2.5.6 Vonkajšie osvetlenie - areálový rozvod, parcela č. 2155/1, k.ú. Oslany

Začiatok užívania: 1967
 Vek: 2017 - 1967 = 50 r.
 Základná životnosť: 60 r.
 Opotrebenie vonkajšej úpravy: $50 * 100 / 60 = 83,33 \%$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,320
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,950
 Počet merných jednotiek: 210.00 bm

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
 Bod: 7.6. Vonkajšie osvetlenie
 Položka: 7.6.b) kábelová prípojka zemná Al 4*16 mm*mm
 Kód KS: 2213 Diaľkové telekomunikačné siete a vedenia
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 310/30,1260 = 10,29 EUR/bm

Východisková hodnota:	210 bm*10,29 EUR/bm*2,320*0,950	4 762,62 EUR
Technický stav:	100 % - 83,33 %	16,67 %
Technická hodnota:	16,67 % z 4 762,62 EUR	793,93 EUR

2.5.7 Spevnené plochy - betónové, parcela č. 2155/1, k.ú. Oslany

Začiatok užívania: 1980
 Vek: 2017 - 1980 = 37 r.
 Základná životnosť: 50 r.
 Opotrebenie vonkajšej úpravy: $37 * 100 / 50 = 74,00 \%$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,320
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,950
 Počet merných jednotiek: 1443.30 m² ZP

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
 Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm
 Kód KS: 2111 Cestné komunikácie
 Kód KS2: 2112 Miestne komunikácie
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 =$

8,63 EUR/m² ZP

Východisková hodnota:	1443,3 m ² ZP*8,63 EUR/m ² ZP*2,320*0,950	27 452,32 EUR
Technický stav:	100 % - 74,00 %	26,00 %
Technická hodnota:	26,00 % z 27 452,32 EUR	7 137,60 EUR

2.5.8 Vonkajšie schody - Chaty "Dolina I.-III.", parcela č. 2155/1, k.ú. Oslany

Začiatok užívania: 1978
 Vek: 2017 - 1978 = 39 r.
 Základná životnosť: 80 r.
 Opotrebenie vonkajšej úpravy: $39 * 100 / 80 = 48,75 \%$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,320
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,950
 Počet merných jednotiek: $30*4*1.50 = 180$ bm stupňa

Kategória: 10. Vonkajšie a predložné schody (JKSO 822 2)
 Bod: 10.7. Na železobetónovej doske alebo nosníkoch s povrchom z cem. poteru
 Kód KS: 2111 Cestné komunikácie
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $545/30,1260 =$

18,09 EUR/bm stupňa

Východisková hodnota:	180 bm stupňa*18,09 EUR/bm stupňa*2,320*0,950	7 176,66 EUR
Technický stav:	100 % - 48,75 %	51,25 %
Technická hodnota:	51,25 % z 7 176,66 EUR	3 678,04 EUR

2.5.9 Bazén - vonkajší, parcela č. 4209, k.ú. Horná Ves

Začiatok užívania: 1967
 Vek: 2017 - 1967 = 50 r.
 Základná životnosť: 55 r.
 Opotrebenie vonkajšej úpravy: $50 * 100 / 55 = 90,91 \%$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,320
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,950
 Počet merných jednotiek: 251.25 m³ OP

Kategória: 13. Bazény
 Bod: 13.4. Betónové monolitické
 Kód KS: 2ex Inžinierske stavby
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3070/30,1260 =$

101,91 EUR/m³ OP

Východisková hodnota:	251,25 m ³ OP*101,91 EUR/m ³ OP*2,320*0,950	56 433,17 EUR
Technický stav:	100 % - 90,91 %	9,09 %
Technická hodnota:	9,09 % z 56 433,17 EUR	5 129,78 EUR

2.5.10 Ihrisko - asfaltové, parcela č. 4208, k.ú. Horná Ves

Začiatok užívania: 1986
 Vek: 2017 - 1986 = 31 r.
 Základná životnosť: 50 r.
 Opotrebenie vonkajšej úpravy: $31 * 100 / 50 = 62,00 \%$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,320
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,950
 Počet merných jednotiek: 501.00 m² ZP

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

Kód KS: 2111 Cestné komunikácie

Kód KS2: 2112 Miestne komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 450/30,1260 =

14,94 EUR/m² ZP

Východisková hodnota:	501 m ² ZP*14,94 EUR/m ² ZP*2,320*0,950	16 496,81 EUR
Technický stav:	100 % - 62,00 %	38,00 %
Technická hodnota:	38,00 % z 16 496,81 EUR	6 268,79 EUR

2.6 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota	Technická hodnota
Rekreačné chaty		
Chata "Ostravanka", súpisné č. 968 , parcela č. 2258/3, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza	45 513,69 EUR	21 455,15 EUR
Chata "Ostravanka", súpisné č. 969 , parcela č. 2258/4, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza	45 513,69 EUR	21 455,15 EUR
Chata "Ostravanka", súpisné č. 970 , parcela č. 2258/5, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza	45 513,69 EUR	21 455,15 EUR
Chata "Ostravanka", súpisné č. 971 , parcela č. 2258/6, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza	45 513,69 EUR	21 455,15 EUR
Celkom Rekreačné chaty	182 054,76 EUR	85 820,60 EUR
Garáž (k Budove č. 2), súpisné č. 964 , parcela č. 2152, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza	16 438,99 EUR	2 740,38 EUR
Bytové a nebytové budovy		
Hospodársko ubytovací pavilón , súpisné č. 961, parcela č. 2160, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza	2 121 455,94 EUR	1 299 391,76 EUR
Hospodársko ubytovací pavilón (chata L-60) , súpisné č. 962, parcela č. 2157, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza	71 533,00 EUR	27 289,69 EUR
Budova č. 1 , súpisné č. 963, parcela č. 2151, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza	85 568,47 EUR	32 088,18 EUR
Budova č. 2 (kuchyňa-jedáleň) , súpisné č. 964, parcela č. 2153, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza	269 047,50 EUR	100 892,81 EUR
Chata "Dolina III." , súpisné č. 965, parcela č. 2154, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza	249 115,38 EUR	133 899,52 EUR
Chata "Dolina II." , súpisné č. 966, parcela č. 2150, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza	235 690,03 EUR	120 791,14 EUR
Chata "Dolina I." , súpisné č. 967, parcela č. 2178, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza	235 690,03 EUR	111 952,76 EUR
Celkom Bytové a nebytové budovy	3 268 100,35 EUR	1 826 305,86 EUR
Studne		
Studňa, parcela č. 4210, k.ú. Horná Ves	25 952,10 EUR	9 861,80 EUR
Studňa, parcela č. 4211, k.ú. Horná Ves	9 400,41 EUR	1 316,06 EUR
Celkom Studne	35 352,51 EUR	11 177,86 EUR
Vonkajšie úpravy		
Vodovod - areálový rozvod, parcela č. 2155/1, k.ú. Oslany	55 310,70 EUR	9 220,29 EUR
Vodojem, parcela č. 2167/2, k.ú. Oslany	44 034,86 EUR	12 475,08 EUR
Kanalizácia - areálový rozvod, parcela č. 2155/1, k.ú. Oslany	28 899,95 EUR	15 533,72 EUR
ČOV (usadzovacie nádrže+stanica), parcela č. 2257/14, 2257/15, k.ú. Oslany	13 942,20 EUR	5 298,04 EUR
NN elektro - areálový rozvod, parcela č. 2155/1, k.ú. Oslany	10 061,26 EUR	4 862,61 EUR
Vonkajšie osvetlenie - areálový rozvod, parcela č. 2155/1, k.ú. Oslany	4 762,62 EUR	793,93 EUR
Spevnené plochy - betónové, parcela č. 2155/1, k.ú. Oslany	27 452,32 EUR	7 137,60 EUR
Vonkajšie schody - Chaty "Dolina I.-III.", parcela č. 2155/1, k.ú. Oslany	7 176,66 EUR	3 678,04 EUR
Bazén - vonkajší, parcela č. 4209, k.ú. Horná Ves	56 433,17 EUR	5 129,78 EUR
Ihrisko - asfaltové, parcela č. 4208, k.ú. Horná Ves	16 496,81 EUR	6 268,79 EUR
Celkom Vonkajšie úpravy	264 570,55 EUR	70 397,88 EUR
Spolu:	3 766 517,16 EUR	1 996 442,58 EUR

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 Metóda polohovej diferenciácie

a) Analýza polohy nehnuteľností :

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v odľahlej rekreačnej lokalite v blízkosti obce Oslany, v okrese Prievidza, na území Trenčianskeho kraja. Ohodnocované stavby sú zapísané na liste vlastníctva č. 3159, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza. Pozemok, na ktorom sú ohodnocované stavby postavené a tiež pozemok ku nim príslušný je zapísaný na liste vlastníctva č. 3159, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza a na liste vlastníctva č. 2157, k.ú. Horná Ves, obec Horná Ves, okres Prievidza a tento pozemok je vedený ako zastavané plochy a nádvorí, trvalé trávne porasty a ostatné plochy mimo zastavaného územia obce. Pozemok, na ktorom sa ohodnocované stavby a ich príslušenstvo nachádzajú je prístupný zo spevnenej lesnej komunikácie. Oslany sú bežnou obcou v okrese Prievidza, na území Trenčianskeho kraja. Oslany sú obcou s približne 2.400 trvale žijúcimi obyvateľmi, od centra okresného mesta Prievidza sú vzdialené cca 22 km a od centra krajského mesta Trenčín sú vzdialené cca 53 km.

Trh z nehnuteľnosťami podobného charakteru je v tejto obci na úrovni dopytu, ktorý je výrazne nižší ako existujúca ponuka (pre daný typ nehnuteľnosti – rekreačné zariadenie v odľahlej lesnej lokalite). Ide o pôvodný, pomerne rozľahlý rekreačný areál (bývalý pioniersky tábor) s nedostatočnou priebežnou údržbou – nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu. Oslany sú bežnou obcou v okrese Prievidza, na území Trenčianskeho kraja, lokalita, v ktorej sa nehnuteľnosť nachádza je typická funkciou poľnohospodárskej výroby (lesné hospodárstvo) a krátkodobej rekreácie, v odľahlej lokalite obce – samostatne stojaci objekt – vzdialenosť od súvislej zástavby obce je väčšia ako 500 m. Príslušenstvo nehnuteľnosti je vhodné – jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%. Nehnuteľnosti sú priaznivé – obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska. V okolí je nedostatok pracovných príležitostí – obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť v tomto okrese je do 20%. Hustota obyvateľstva v tejto lokalite je vzhľadom na uvedený typ okolitej zástavby malá, konfliktné skupiny pri ohliadke zistené neboli. Orientácia miestností nehnuteľností je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná. Terén, v ktorom sa ohodnocovaná nehnuteľnosť nachádza je svahovitý, so sklonom od 5% – 25%. V blízkosti nehnuteľnosti sa nachádzajú prípojky, resp. vedenia týchto inžinierskych sietí – vodovod z vlastnej studne (vodojem), kanalizácia do vlastnej ČOV a NN elektrický rozvod. Verejná doprava v okolí nehnuteľnosti nie je zabezpečená. V uvedenej lokalite sa nenachádza nijaká občianska vybavenosť. Dostupnosť úradov na úrovni okresu v centre mesta Prievidza je vo vzdialenosti cca 22 km, krajského úradu Trenčianskeho kraja a úradov štátnej správy na úrovni kraja v krajskom meste Trenčín je vo vzdialenosti cca 53 km. V blízkosti nehnuteľnosti sa nachádza význačná prírodná lokalita – význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž. Kvalita životného prostredia nie je zaťažovaná hlukom a prašnosťou od dopravy – bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov. Rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu je až trojnásobok súčasnej zástavby. Nehnuteľnosti sú v súčasnom charaktere podľa názoru znalca využiteľné na bežný prenájom len čiastočne (hospodársko-ubytovací pavilón), najmä vzhľadom na svoj celkový technický stav, pomerne vhodné dispozičné členenie objektu a jeho súčasné funkčné využitie. Ako znalec hodnotím ohodnocované nehnuteľnosti ako veľmi problematické a to najmä vzhľadom na ich celkový, pomerne nevhodný technický stav a tiež vzhľadom na ich umiestnenie vo vzťahu k obci – odľahlá lesná lokalita.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Využiteľnosť je z hľadiska účelu daná charakterom okolitej zástavby, technickými a priestorovými parametrami danými na mieste. Ohodnocované objekty rekreačného areálu slúžili donedávna na podnikanie, ide o objekty v pôvodnom stave s nedostatočnou priebežnou údržbou, v odľahlej lesnej lokalite s príslušnou infraštruktúrou a technickým vybavením.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sú podľa informácií z listov vlastníctva č. č. 3159, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza a č. 2157, k.ú. Horná Ves, obec Horná Ves, okres Prievidza zaťažené právami tretích osôb vecnej povahy, t.j. záložnými právami ku ohodnocovanej nehnuteľnosti. Podstatné riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti nie sú znalcami známe. Pozemok, na ktorom sú rekreačný areál (bývalý pioniersky tábor) a jeho príslušenstvo postavené je vlastnícky usporiadaný, patrí vlastníčkovi ohodnocovanej nehnuteľnosti a je zapísaný na listoch vlastníctva č. č. 3159, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza a č. 2157, k.ú. Horná Ves, obec Horná Ves, okres Prievidza. Na ohodnocované nehnuteľnosti sa viažu tieto práva a ťarchy v prospech tretích osôb –

- Na parc.č. 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155/1, 2157, 2159, 2160, 2167/1, 2167/2, 2178, 2179, 2258/1, 2258/3, 2258/4, 2258/5, 2258/6, 2260 a č.s. 961 na parc.č. 2160, č.s. 962 na parc.č. 2157, č.s. 963 na parc.č. 2151, č.s. 964 na parc.č. 2152, č.s. 964 na parc.č. 2153, č.s. 965 na parc.č. 2154, č.s. 966 na parc.č. 2150, č.s. 967 na parc.č. 2178, č.s. 968 na parc.č. 2258/3, č.s. 969 na parc.č. 2258/4, č.s. 970 na parc.č. 2258/5, č.s. 971 na parc.č. 2258/6, studňa na parc.č. 2167/2, čistička odpad. vôd na parc.č. 2257/14, 2257/15 – záložné právo v prospech AKCENTA, spožitelní a úverní družstvo Hradec Králove (IČO: 649 46 851) podľa zmluvy o zriadení záložného práva V 5230/12 – vz 253/12

a tiež nasledovné právne skutočnosti majúce vplyv na dispozíciu s ohodnocovanou nehnuteľnosťou –

- Na parc.č. 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155/1, 2157, 2159, 2160, 2167/1, 2167/2, 2178, 2179, 2258/1, 2258/3, 2258/4, 2258/5, 2258/6, 2260 a č.s. 961 na parc.č. 2160, č.s. 962 na parc.č. 2157, č.s. 963 na parc.č. 2151, č.s. 964 na parc.č. 2152, č.s. 964 na parc.č. 2153, č.s. 965 na parc.č. 2154, č.s. 966 na parc.č. 2150, č.s. 967 na parc.č. 2178, č.s. 968 na parc.č. 2258/3, č.s. 969 na parc.č. 2258/4, č.s. 970 na parc.č. 2258/5, č.s. 971 na parc.č. 2258/6, studňa na parc.č. 2167/2, čistička odpad. vôd na parc.č. 2257/14, 2257/15 – Oznámenie o začatí výkonu záložného práva – v prospech: Akcenta, spožitelní a úverní družstvo, pobočka Slovensko, Metodova 7, 821 08 Bratislava, IČO: 36866750 – P 881/2016 – v.z. 492/2016

zapísané na liste vlastníctva č. 3159, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza

a tiež tieto práva a ťarchy v prospech tretích osôb –

- Na parcely č. 2163/1 – 2163/6 (PU p.č. 4206 – 4213) a stavby – kúpalisko na parcele č. 2163/3 – (PU p.č. 4209), ihrisko na parcele č. 2163/4 (PU p.č. 4208), 2163/6 (PU p.č. 4212) – záložné právo v prospech AKCENTA, spožitelní a úverní družstvo Hradec Králove (IČO: 649 46 851) podľa zmluvy o zriadení záložného práva V 5230/12 – vz 111/12 (Parcela PÚ 4206, 4207, 4209, 4210, 4211, 4212, 4213)

a nasledovné právne skutočnosti majúce vplyv na dispozíciu s ohodnocovanou nehnuteľnosťou –

- Na parcely č. 2163/1 – 2163/6 (PU p.č. 4206 – 4213) a stavby – kúpalisko na parcele č. 2163/3 – (PU p.č. 4209), ihrisko na parcele č. 2163/4 (PU p.č. 4208), 2163/6 (PU p.č. 4212) – Oznámenie o začatí výkonu záložného práva navrhovateľom:

akcenta spotrební a úvěrní družstvo, pobočka Slovensko, Metodova 7, 821 08 Bratislava, IČO: 36866750, (Parcela PÚ 4206, 4207, 4208, 4209, 4210, 4211, 4212, 4213) - P 881/2016 - v.z.162/2016

zapísané na liste vlastníctva č. 2157, k.ú. Horná Ves, obec Horná Ves, okres Prievidza

Podľa znalcov dostupných poznatkov nevyplývajú pre ohodnocovanú nehnuteľnosť a jej budúce využívanie žiadne ďalšie administratívne, právne, faktické, dopravné ani technické riziká.

Zdôvodnenie výberu vhodnej metódy

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti sa v zmysle prílohy č. 3 Vyhlášky č. 492/2004 Z. z. stanoví metódami :

- a) porovnávací metóda
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- c) metóda polohovej diferenciácie

Je možné použiť aj viac metód súčasne podľa účelu posudku, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie zobrazuje definíciu všeobecnej hodnoty.

a) Porovnávací metóda :

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obostavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania :

- a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.).
- b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita,).
- c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, príslušenstvo a pod.)

b) Kombinovaná metóda :

Je použitá z dôvodu, že hodnotené nehnuteľnosti sú schopné dosahovať výnos. Pri tejto metóde sa stanoví VŠH nehnuteľností ako váhový priemer technickej a výnosovej hodnoty nehnuteľnosti. Nehnuteľnosť môže byť prenajatá aj v čase, v ktorom bude na ňu zriadené záložné právo. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom.

Výnosová hodnota sa vypočíta podľa vzťahu :

$$VŠH = OZ / k \quad [Eur],$$

kde

OZ odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnosov zohľadnením kapitalizovaného odpisu [Sk/rok]

k úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinom tvare [%/100] . Minimálna výška úrokovej miery v percentách sa rovná 1,5-násobku diskontnej sadzby zverejnenej Národnou bankou Slovenska. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

c) Metóda polohovej diferenciácie :

Metódou polohovej diferenciácie sa spravidla samostatne stanoví všeobecná hodnota pre :

- a) stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov,
- b) byty a nebytové priestory.

Podľa vzťahu : $VŠH = TH \times k_{PD} \quad [Eur],$

kde

TH technická hodnota stavby [Sk],

k_{PD} koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na

3.2 Všeobecná hodnota stavieb vypočítaná metódou polohovej diferenciácie

Stanovenie výsledného koeficientu polohovej diferenciácie je zrealizované váhovým priemerom s hodnotami váh totožnými v publikácii Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydané ÚSI 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. V zmysle Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb, ktorú spracoval ÚSI pri Žilinskej univerzite v roku 2001 bol priemerný koeficient polohovej diferenciácie pre občianske budovy a stavby občianskej vybavenosti v bežných obciach stanovený v rozpätí 0,200 – 0,300. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie (predajnosti) vychádza z pomeru všeobecnej hodnoty stavieb na trhu, v sídle kde sa nehnuteľnosť nachádza k technickej hodnote ohodnocovaných stavieb.

Vzhľadom k vyššie uvedeným skutočnostiam, lokalite, veľkosti sídelného útvaru, polohe nehnuteľnosti – odľahlá lesná lokalita, charakteru objektu a jeho funkčnému využitiu - rekreačný areál (bývalý pioniersky tábor), veľkosti jeho celkovej zastavanej plochy, jeho technickému stavu - objekty v pôvodnom stave s nedostatočnou priebežnou údržbou, štandardnému spôsobu vyhotovenia jednotlivých konštrukcií, súčasnej finančnej a hypotekárnej situácii na slovenskom trhu a tiež s prihliadnutím k aktuálnym cenám podobných nehnuteľností v tejto časti Trenčianskeho kraja stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciácie na 0,200.

Všeobecná hodnota stavieb vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:

0,200

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

I. trieda = 0,600	II. trieda = 0,400	III. trieda = 0,200	IV. trieda = 0,110	V. trieda = 0,020
III. trieda + 200 % = (0,200+0,400)	Aritm. priemer I. a III. triedy		Aritm. priemer V. a III. triedy	III. trieda - 90 % = (0,200-0,180)

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

č.	Popis	Trieda	Kpdi	Váha Vi	Výsledok Kpdi*Vi
1	Trh s nehnuteľnosťami	V.	0,020	13	0,2600
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	V.	0,020	30	0,6000
	samostatne stojaci objekt - vzdialenosť od súvislej zástavby obce je väčšia ako 500 m				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	IV.	0,110	8	0,8800
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	0,600	7	4,2000
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	II.	0,400	6	2,4000
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,200	10	2,0000
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	IV.	0,110	9	0,9900
	obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20%				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	0,600	6	3,6000
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,200	5	1,0000
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	II.	0,400	6	2,4000
	južný svah o sklone 5% - 25%				
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	IV.	0,110	7	0,7700
	elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	V.	0,020	7	0,1400
	žiadna, alebo vo vzdialenosti nad 2 km				
13	Obč. vybav.(úradý,školy,zdrav.,obchody,služby,kultúra)	V.	0,020	10	0,2000
	žiadna				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,400	8	3,2000
	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	I.	0,600	9	5,4000
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,200	8	1,6000
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,110	7	0,7700
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	IV.	0,110	4	0,4400
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom				
19	Názor znalca	V.	0,020	20	0,4000
	veľmi problematická nehnuteľnosť				
	Spolu			180	31,25

Koeficient polohovej diferenciácie: $31,25 / 180 = 0,174$

Všeobecná hodnota stavieb vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

$1\,996\,442,58 \text{ EUR} * 0,174 = 347\,381,01 \text{ EUR}$

3.3 Všeobecná hodnota pozemkov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie

3.3.1 Pozemok, parcela č. 2150, 2151, 2152, 2153., k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v odľahlej rekreačnej lokalite v blízkosti obce Oslany, v okrese Prievidza, na území Trenčianskeho kraja. Na liste vlastníctva č. 3159, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza je tento pozemok vedený ako zastavané plochy a nádvoria, trvalé trávne porasty a ostatné plochy mimo zastavaného územia obce. Pozemok, na ktorom sa ohodnocované nehnuteľnosti a ich príslušenstvo nachádza je prístupný zo spevnenej lesnej komunikácie.

Pozemok je situovaný v odľahlej lesnej lokalite - poľnohospodárske oblasti značne vzdialené od obcí, v lokalite sa nachádzajú prevažne pôvodné a tiež novšie rekreačné chaty a tiež objekty slúžiace lesnému hospodárstvu. Pozemok je v odľahlej lokalite bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesta do obce v trvaní viac ako 30 minút. Funkcia lokality, v ktorej sa nehnuteľnosti nachádzajú je obytná - rekreačná poloha. Terén, v ktorom sa pozemok nachádza je svahovitý, so sklonom od 5%-25%. V blízkosti ohodnocovaného pozemku

sa nachádzajú prípojky, resp. vedenia týchto inžinierskych sietí – vodovod z vlastnej studne (vodojem), kanalizácia do vlastnej ČOV a NN elektrický rozvod. Celková plocha pozemku je 28.698,00 m².

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
2150	zastavaná plocha a nádvorie	251	251,00	1/1	251,00 m ²
2151	zastavaná plocha a nádvorie	174	174,00	1/1	174,00 m ²
2152	zastavaná plocha a nádvorie	80	80,00	1/1	80,00 m ²
2153	zastavaná plocha a nádvorie	331	331,00	1/1	331,00 m ²
2154	zastavaná plocha a nádvorie	252	252,00	1/1	252,00 m ²
2155/1	zastavaná plocha a nádvorie	10458	10458,00	1/1	10458,00 m ²
2157	zastavaná plocha a nádvorie	131	131,00	1/1	131,00 m ²
2159	ostatná plocha	6855	6855,00	1/1	6855,00 m ²
2160	zastavaná plocha a nádvorie	965	965,00	1/1	965,00 m ²
2167/1	zastavaná plocha a nádvorie	130	130,00	1/1	130,00 m ²
2167/2	zastavaná plocha a nádvorie	12	12,00	1/1	12,00 m ²
2178	zastavaná plocha a nádvorie	255	255,00	1/1	255,00 m ²
2179	zastavaná plocha a nádvorie	105	105,00	1/1	105,00 m ²
2258/1	ostatná plocha	3730	3730,00	1/1	3730,00 m ²
2258/3	zastavaná plocha a nádvorie	76	76,00	1/1	76,00 m ²
2258/4	zastavaná plocha a nádvorie	75	75,00	1/1	75,00 m ²
2258/5	zastavaná plocha a nádvorie	75	75,00	1/1	75,00 m ²
2258/6	zastavaná plocha a nádvorie	75	75,00	1/1	75,00 m ²
2260	trvalý tráv. porast	4668	4668,00	1/1	4668,00 m ²
Spolu výmera					28 698,00 m²

Obec: Oslany
Východisková hodnota: 3,32 EUR

Koeficient všeobecnej situácie: 0,80

1. poľnohospodárske oblasti značne vzdialené od obcí

Koeficient intenzity využitia: 0,90

1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, bez zástavby v širšom okolí

Koeficient dopravných vzťahov: 0,80

1. pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesta do obce alebo mesta v trvaní viac ako 30 min.

Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy: 1,00

3. obytná poloha – rekreačná poloha

Koeficient druhu pozemku: 1,10

zastavaná plocha, nádvoria a záhrady pri stavbách
b) stredná vybavenosť (miestne rozvody vody, elektriny)

Koeficient povyšujúcich a redukujúcich faktorov: 0,80

- ochranné pásma, stavebná uzáva, chránená krajinná oblasť

Koeficient polohovej diferenciácie: $0,80 \cdot 0,90 \cdot 0,80 \cdot 1,00 \cdot 1,10 \cdot 0,80 = 0,5069$

Jednotková hodnota pozemku: $0,5069 \cdot 3,32 \text{ EUR/m}^2 = 1,68 \text{ EUR/m}^2$

Všeobecná hodnota pozemku: $28\,698,00 \text{ m}^2 \cdot 1,68 \text{ EUR/m}^2 = 48\,212,64 \text{ EUR}$

VYHODNOTENIE

Názov	VŠH [EUR]
Pozemok, parcela č. 2150, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza	421,68
Pozemok, parcela č. 2151, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza	292,32
Pozemok, parcela č. 2152, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza	134,40
Pozemok, parcela č. 2153, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza	556,08
Pozemok, parcela č. 2154, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza	423,36
Pozemok, parcela č. 2155/1, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza	17 569,44
Pozemok, parcela č. 2157, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza	220,08
Pozemok, parcela č. 2159, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza	11 516,40
Pozemok, parcela č. 2160, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza	1 621,20
Pozemok, parcela č. 2167/1, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza	218,40
Pozemok, parcela č. 2167/2, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza	20,16

Pozemok, parcela č. 2178, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza	428,40
Pozemok, parcela č. 2179, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza	176,40
Pozemok, parcela č. 2258/1, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza	6 266,40
Pozemok, parcela č. 2258/3, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza	127,68
Pozemok, parcela č. 2258/4, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza	126,00
Pozemok, parcela č. 2258/5, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza	126,00
Pozemok, parcela č. 2258/6, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza	126,00
Pozemok, parcela č. 2260, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza	7 842,24
Spolu	48 212,64

3.3.2 Pozemok, parcela č. 4206, 4207, 4208, 4209.., k.ú. Horná Ves, obec Horná Ves, okres Prievidza

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v odľahlej rekreačnej lokalite v blízkosti obce Horná Ves, v okrese Prievidza, na území Trenčianskeho kraja. Na liste vlastníctva č. 2157, k.ú. Horná Ves, obec Horná Ves, okres Prievidza je tento pozemok vedený ako zastavané plochy a nádvoria, trvalé trávne porasty a ostatné plochy mimo zastavaného územia obce. Pozemok, na ktorom sa ohodnocované nehnuteľnosti a ich príslušenstvo nachádza je prístupný zo spevnenej lesnej komunikácie.

Pozemok je situovaný v odľahlej lesnej lokalite - poľnohospodárske oblasti značne vzdialené od obcí, v lokalite sa nachádzajú prevažne pôvodné a tiež novšie rekreačné chaty a tiež objekty slúžiace lesnému hospodárstvu. Pozemok je v odľahlej lokalite bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesta do obce v trvaní viac ako 30 minút. Funkcia lokality, v ktorej sa nehnuteľnosti nachádzajú je obytná - rekreačná poloha. Terén, v ktorom sa pozemok nachádza je svahovitý, so sklonom od 5%-25%. V blízkosti ohodnocovaného pozemku sa nenachádzajú prípojky, resp. vedenia žiadnych inžinierskych sietí - bez technickej infraštruktúry. Celková plocha pozemku je 31.534,00 m².

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
4206	trvalý tráv. porast	16540	16540,00	1/1	16540,00 m ²
4207	trvalý tráv. porast	12479	12479,00	1/1	12479,00 m ²
4208	ostatná plocha	501	501,00	1/1	501,00 m ²
4209	ostatná plocha	358	358,00	1/1	358,00 m ²
4210	zastavaná plocha a nádvorie	98	98,00	1/1	98,00 m ²
4211	zastavaná plocha a nádvorie	55	55,00	1/1	55,00 m ²
4212	ostatná plocha	1234	1234,00	1/1	1234,00 m ²
4213	trvalý tráv. porast	269	269,00	1/1	269,00 m ²
Spolu výmera					31 534,00 m²

Obec: Horná Ves
Východisková hodnota: 1,66 EUR

Koeficient všeobecnej situácie: 0,80

1. poľnohospodárske oblasti značne vzdialené od obcí

Koeficient intenzity využitia: 0,90

1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, bez zástavby v širšom okolí

Koeficient dopravných vzťahov: 0,80

1. pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesta do obce alebo mesta v trvaní viac ako 30 min.

Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy: 1,00

3. obytná poloha - rekreačná poloha

Koeficient druhu pozemku: 0,80

zastavaná plocha, nádvoria a záhrady pri stavbách
a) bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje)

Koeficient povyšujúcich a redukujuúcich faktorov: 0,80

- ochranné pásma, stavebná uzávera, chránená krajinná oblasť

Koeficient polohovej diferenciácie: $0,80 \cdot 0,90 \cdot 0,80 \cdot 1,00 \cdot 0,80 \cdot 0,80 = 0,3686$

Jednotková hodnota pozemku: $0,3686 \cdot 1,66 \text{ EUR/m}^2 = 0,61 \text{ EUR/m}^2$

Všeobecná hodnota pozemku: $31\,534,00 \text{ m}^2 \cdot 0,61 \text{ EUR/m}^2 = 19\,235,74 \text{ EUR}$

VYHODNOTENIE

Názov	VŠH [EUR]
Pozemok, parcela č. 4206, k.ú. Horná Ves, obec Horná Ves, okres Prievidza	10 089,40
Pozemok, parcela č. 4207, k.ú. Horná Ves, obec Horná Ves, okres Prievidza	7 612,19
Pozemok, parcela č. 4208, k.ú. Horná Ves, obec Horná Ves, okres Prievidza	305,61
Pozemok, parcela č. 4209, k.ú. Horná Ves, obec Horná Ves, okres Prievidza	218,38

Pozemok, parcela č. 4210, k.ú. Horná Ves, obec Horná Ves, okres Prievidza	59,78
Pozemok, parcela č. 4211, k.ú. Horná Ves, obec Horná Ves, okres Prievidza	33,55
Pozemok, parcela č. 4212, k.ú. Horná Ves, obec Horná Ves, okres Prievidza	752,74
Pozemok, parcela č. 4213, k.ú. Horná Ves, obec Horná Ves, okres Prievidza	164,09
Spolu	19 235,74

3.4 Všeobecná hodnota stavieb vypočítaná kombinovanou metódou

3.4.1 Výnosová hodnota

Výnosová hodnota je vypočítaná kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia bez následného predaja. Náklady určujem percentuálnym odhadom, keďže vlastník nepredložil nijaké relevantné doklady – ostatné prevádzkové náklady, bežná údržba a správne náklady. Minimálna výška úrokovej miery (k) v percentách sa rovná 1,5 násobku diskontnej sadzby zverejnenej Európskou centrálnou bankou (ECB). Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu. Výnosová metóda je počítaná na časovo neobmedzené obdobie.

Použitie kombinovanej metódy je možné len za predpokladu, že ohodnocovaná nehnuteľnosť prináša výnos. Ohodnocované objekty rekreačného areálu slúžili donedávna na podnikanie ich vlastníka, ide o objekty v pôvodnom stave s nedostatočnou priebežnou údržbou, v odľahlej lesnej lokalite s príslušnou infraštruktúrou a technickým vybavením a vzhľadom na ich dispozičné riešenie, funkčné využitie a geografickú polohu je ich možné využiť na podnikanie, resp. prenajať tretím osobám s týmto účelom. Nehnuteľnosti sú v súčasnom charaktere podľa názoru znalca využiteľné na bežný prenájom len čiastočne (hospodársko-ubytovací pavilón), najmä vzhľadom na jeho celkový, pomerne vhodný technický stav. Použitá je kombinovaná metóda z dôvodu, že nehnuteľnosť je schopná dosahovať výnos formou prenájmu. Hodnoty pre výpočet hrubého výnosu sú stanovené na základe informácií z realitnej inzercie, týkajúcich sa prenájmov (administratívne a prevádzkové priestory) podobných priestorov a korešpondujú s hodnotami bežnými na trhu. Ako zdroj informácií pre toto porovnanie som použil webovú stránku www.reality.sk. Časť nákladov som stanovil percentuálnym podielom v zmysle Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a vlastnej úvahy.

Základná úroková sadzba ECB je stanovená vo výške 0,00% podľa údajov z internetovej stránky www.nbs.sk. Miera rizika vo výške 8,00% odráža celkový technický stav ohodnocovaného objektu, jeho geografickú polohu, dispozičné členenie objektu, skutočnosť že sa tento nachádza v odľahlej rekreačnej lokalite, atraktivitu prenajatelných priestorov v tomto objekte ako aj celkový stav predmetného regiónu – tejto časti Trenčianskeho kraja z hľadiska možností podnikania.

Vzhľadom na skutočnosť, že uvedenú stavbu – hospodársko-ubytovací pavilón so súpisným č. 961, parcela č. 2160, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza by bolo možné rozdeliť a v budúcnosti využiť aj ako dva celky s rôznym funkčným využitím, modeloval som hrubý výnos nasledovne. Priestory slúžiace na ubytovanie umiestnené v 3. a 4. nadzemnom podlaží by boli prenajaté ako administratívne priestory – kancelárie (najmä z dôvodu, že dispozičné členenie týchto podlaží umožňuje najskôr takýto účel využitia – plochou by súčasne izby mohli slúžiť ako samostatne prenajatelné kancelárie) a priestory objektu umiestnené v 1. a v 2. nadzemnom podlaží by boli využívané na svoj súčasný účel (gastronomické zariadenie so zázemím). Celkovú prenajatelnú plochu jednotlivých celkov s rôznym funkčným využitím som stanovil tak, že ich celkovú zastavanú plochu som vynásobil koeficientom 0,8. V prípade gastronomického zariadenia so zázemím som tento výsledok ešte raz vynásobil koeficientom 0,6 (časť týchto podlaží totiž slúži ako prevádzkové a technické zázemie celého objektu). Nájomné za mernú jednotku som pre tieto dva funkčné celky stanovil podľa informácií z realitnej inzercie, t.j. nájomné za administratívne priestory – 3,00 Eur/m²/mesiac a priestory gastronomického zariadenia so zázemím – 4,00 Eur/m²/mesiac.

Poistenie ohodnocovaného objektu som stanovil na základe vlastného posúdenia, v zmysle Metodiky ŽÚ vo výške 0,25% z východiskovej hodnoty nehnuteľnosti, daň z nehnuteľnosti vo výške 0,15% z východiskovej hodnoty nehnuteľnosti – nakoľko mi zadávateľ neposkytol nijaké relevantné údaje o týchto nákladoch. Ostatné náklady určujem tiež percentuálnym odhadom, keďže zadávateľ ku týmto nepredložil nijaké relevantné doklady. Pri určení ostatných prevádzkových nákladov vychádzam z poznania, že pri podobných objektoch sú tieto náklady (vodné, stočné, plyn, elektrická energia, odvoz smetia, revízie a pod...) pomerne vysoké v pomere ku prenajatej ploche. Ostatné prevádzkové náklady som preto stanovil vo výške 0,50% z východiskovej hodnoty nehnuteľnosti. Keďže ide o objekt v pôvodnom stave s dostatočnou priebežnou údržbou (hospodársko-ubytovací pavilón), náklady na údržbu som stanovil na úrovni 0,30% z východiskovej hodnoty nehnuteľnosti. Správne náklady neurčujem vôbec najmä vzhľadom na fakt, že ide o dispozične a prevádzkovo pomerne jednoduchý objekt. Odhad nevyužitého nájomného som stanovil na základe vlastnej odbornej úvahy tak, ako keby celý objekt nebol prenajatý po dobu štyroch kalendárnych mesiacov v roku, t.j. 1/3 z hrubého výnosu (rekreačné zariadenie v lesnej lokalite využívané väčšinou len na letné detské tábory a školy v prírode). Podiel pozemku na výnose určujem ako odpočet vo forme nájomného za pozemok, tak ako keby tento patril tretej osobe odlišnej od vlastníka ohodnocovaných nehnuteľností, t.j. súčin celkovej plochy zastavanej stavbou hospodársko-ubytovacieho pavilónu a nájomného za MJ určeného vo výpočte VŠH pozemkov metódou polohovej diferenciácie – t.j. 0,14 Eur/ m²/rok. Viď kapitola 4. tohto znaleckého posudku.

Výnosová hodnota je v zmysle príslušnej vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu diskontovaných rizikovou sadzbou.

Základné údaje

Doba kapitalizácie: Neobmedzená

ÚROKOVÁ MIERA:

Zaťaženie daňou z príjmu: 2,25 %
Základná úroková sadzba ECB: 0,00 %
Miera rizika: 8,00 %

Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Nájomné/MJ [EUR]	Nájomné spolu [EUR]
nájomné - 1.- 2.NP - reštaurácia so zázemím - 4,00 Eur/m ² /mesiac	(964,70+849,57)*0,8*0,60	m ²	870,85	48,00	41 800,80

nájomné - 3.- 4.NP - hotelové izby - 3,00 Eur/m ² /mesiac	(496,00+496,00)*0,75	m ²	744,00	36,00	26 784,00
---	----------------------	----------------	--------	-------	-----------

Hrubý výnos spolu: 68 584,80 EUR/rok

Náklady			
Názov vynaloženého nákladu	Rok	Vzorec	Náklad [EUR/rok]
Prevádzkové náklady			
ostatné náklady (vodné, stočné, energie...) - 0,50% z VH nehnuteľnosti	(všetky)	0,50 % z 3 766 517,16	18 832,59
poistenie nehnuteľnosti - 0,25% z VH nehnuteľnosti	(všetky)	0,25 % z 3 766 517,16	9 416,29
daň z nehnuteľnosti - 0,15% z VH nehnuteľnosti	(všetky)	0,15 % z 3 766 517,16	5 649,78
Náklady na údržbu			
bežná údržba - 0,30% z VH nehnuteľnosti	(všetky)	0,30 % z 3 766 517,16	11 299,55
Odhad nevyužitého nájomného			
neprenajatosť nehnuteľnosti 4 mesiace v roku - 1/3 z hrubého výnosu	(všetky)	33,00 % z 68 584,80	22 632,98
Nájom pozemkov			
plocha zastavaná stavbou - 964,70 m ² *0,14 Eur/m ² /rok	(všetky)	135,06	135,06

Disponibilný výnos			
Rok	Hrubý výnos [EUR]	Náklady [EUR]	Disponibilný výnos [EUR]
Všetky	68 584,80	67 966,25	618,55

Výpočet výnosovej hodnoty

Kapitalizačný úrokomer: $k = (0,00+8,00+2,25) / 100 = 0,1025$

$HV = (OZ / k)$

Výnosová hodnota: 618,55 EUR / 0,1025 = **6 034,63 EUR**

3.4.2 Kombinácia technickej a výnosovej hodnoty

Technická hodnota stavieb: 1 996 442,58 EUR
Výnosová hodnota: 6 034,63 EUR

Rozdiel: $((1\,996\,442,58 - 6\,034,63) / 6\,034,63) * 100 \% = 32983,1 \%$
Váha: Technická hodnota = 1
Váha: Výnosová hodnota = 5

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:
 $((1 * 1\,996\,442,58) + (5 * 6\,034,63)) / (1 + 5) = 337\,769,29 \text{ EUR}$

4. NÁJOM POZEMKOV

4.1 Pozemok, parcela č. 2150, 2151, 2152, 2153., k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza

V tejto kapitole znaleckého posudku som stanovil výšku nájmu za ohodnocované pozemky, ktorú som následne použil pri výpočte kombinovanej a výnosovej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností v predchádzajúcej podkapitole 3.4 tohto znaleckého posudku. Pri výpočte som postupoval v zmysle Metodiky Žilinskej univerzity. Všeobecnú hodnotu pozemkov som stanovil metódou polohovej diferenciácie v kapitole 3.3.1 tohto znaleckého posudku. Dobu trvania nájomného vzťahu – 15 rokov som stanovil na základe vlastnej úvahy a bežnej praxe pri stanovení nájmu podobných nehnuteľností. Diskontnú sadzbu – priemernú úrokovú sadzbu ECB som stanovil na úrovni 0,00% na základe údajov z www.nbs.sk a úroveň daňového zaťaženia som stanovil v zmysle platnej právnej úpravy. Počet merných jednotiek – plochu pozemkov som stanovil na základe údajov z katastrálneho operátu – 3159, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza.

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou: 1,680 EUR
Obdobie predpokladanej návratnosti investície: 15
Diskontná sadzba: 0,00%
Daň z príjmu: 22%
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie: 1,22
Počet MJ pozemku: 28 698,00

Výpočet nájmu na m²:
 $1,680 * ((1 + 0,0000) ^ 15 * 0,0000) / ((1 + 0,0000) ^ 15 - 1) * 1,22$

Nájom za rok na m²:

Nájom za rok spolu: 0,137 EUR/m²/rok * 28 698,00 m² =

0,137 EUR/m²/rok
3 931,63 EUR/rok

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosti : **Rekreačný areál – stavby označené súpisným číslom 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, postavené na parcelách č. 2160, 2157, 2151, 2152, 2153, 2154, 2150, 2178, 2258/3, 2258/4, 2258/5, 2258/6, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza, vrátane ich príslušenstva, garáže, studní, vonkajších úprav a pozemku, parcela č. 2150, 2151, 2152..., k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza, zapísaných na liste vlastníctva č. 3159, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza a vonkajšie úpravy a pozemok, parcela č. 4206, 4207, 4208..., k.ú. Horná Ves, obec Horná Ves, okres Prievidza, zapísané na liste vlastníctva č. 2157, k.ú. Horná Ves, obec Horná Ves, okres Prievidza**

Vlastník : **AMS – PROFIT, s.r.o.**
Jesenského 231/5
958 01 Partizánske
IČO:
Spoluvlastnícky podiel 1/1
zapísaný na liste vlastníctva č. 3159, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza

AMS – PROFIT, s.r.o.
Jesenského 231/5
958 01 Partizánske
IČO:
Spoluvlastnícky podiel 1/1
zapísaný na liste vlastníctva č. 2157, k.ú. Horná Ves, obec Horná Ves, okres Prievidza

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :	Všeobecná hodnota
Názov	
a) Vypočítaná kombinovanou metódou:	
Všeobecná hodnota stavieb:	337 769,29 EUR
b) Vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:	
Všeobecná hodnota stavieb:	347 381,01 EUR
Všeobecná hodnota pozemkov:	67 448,38 EUR

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá kombinovaná metóda a na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

Použitie kombinovanej a výnosovej metódy je možné len za predpokladu, že ohodnocovaná nehnuteľnosť prináša výnos. V nedávnej minulosti slúžili nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom ohodnotenia na vlastné podnikanie vlastníka ohodnocovanej nehnuteľnosti – boli prevádzkované ako rekreačné zariadenie s gastronomickým príslušenstvom (v súčasnosti slúži na tento účel už len hlavný objekt – tzv. hospodársko-ubytovací pavilón). Ohodnocované nehnuteľnosti sú v súčasnosti prenajatelné čiastočne (vzhľadom na ich technický stav) tretím osobám za účelom dosahovania zisku a vzhľadom na ich dispozičné riešenie, funkčné využitie a geografickú polohu je ich možné využiť na podnikanie, resp. prenajať tretím osobám s týmto účelom. Použitá je kombinovaná metóda z dôvodu, že nehnuteľnosti sú schopné čiastočne dosahovať výnos formou nájmu.

Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nie je použitá z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby za posledné obdobie (zhruba 1 rok) o realizovaných prevodoch obdobných nehnuteľností.

Znalecký posudok má 45 strán textu formátu A4 a 46 strán formátu A4 zviazaných príloh. Je vypracovaný v 5 exemplároch, z ktorých jeden ostáva v archíve znalca.

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
STAVBY	
Rekreačné chaty	
Chata "Ostravanka", súpisné č. 968, parcela č. 2258/3, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza	3 629,90
Chata "Ostravanka", súpisné č. 969, parcela č. 2258/4, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza	3 629,90
Chata "Ostravanka", súpisné č. 970, parcela č. 2258/5, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza	3 629,90
Chata "Ostravanka", súpisné č. 971, parcela č. 2258/6, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza	3 629,90
Spolu Rekreačné chaty	14 519,61
Garáž (k Budove č. 2), súpisné č. 964, parcela č. 2152, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza	463,63
Bytové a nebytové budovy	
Hospodársko ubytovací pavilón, súpisné č. 961, parcela č. 2160, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza	219 838,34
Hospodársko ubytovací pavilón (chata L-60), súpisné č. 962, parcela č. 2157, k.ú. Oslany, okres Prievidza	4 617,02
Budova č. 1, súpisné č. 963, parcela č. 2151, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza	5 428,86

Budova č. 2 (kuchyňa-jedáleň), súpisné č. 964, parcela č. 2153, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza	17 069,61
Chata "Dolina III.", súpisné č. 965, parcela č. 2154, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza	22 653,87
Chata "Dolina II.", súpisné č. 966, parcela č. 2150, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza	20 436,12
Chata "Dolina I.", súpisné č. 967, parcela č. 2178, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza	18 940,79
Spolu Bytové a nebytové budovy	308 984,61
Studne	
Studňa, parcela č. 4210, k.ú. Horná Ves	1 668,47
Studňa, parcela č. 4211, k.ú. Horná Ves	222,66
Spolu Studne	1 891,13
Vonkajšie úpravy	
Vodovod - areálový rozvod, parcela č. 2155/1, k.ú. Oslany	1 559,94
Vodojem, parcela č. 2167/2, k.ú. Oslany	2 110,60
Kanalizácia - areálový rozvod, parcela č. 2155/1, k.ú. Oslany	2 628,08
ČOV (usadzovacie nádrže+stanica), parcela č. 2257/14, 2257/15, k.ú. Oslany	896,35
NN elektro - areálový rozvod, parcela č. 2155/1, k.ú. Oslany	822,68
Vonkajšie osvetlenie - areálový rozvod, parcela č. 2155/1, k.ú. Oslany	134,32
Spevnené plochy - betónové, parcela č. 2155/1, k.ú. Oslany	1 207,58
Vonkajšie schody - Chaty "Dolina I.-III.", parcela č. 2155/1, k.ú. Oslany	622,27
Bazén - vonkajší, parcela č. 4209, k.ú. Horná Ves	867,88
Ihrisko - asfaltové, parcela č. 4208, k.ú. Horná Ves	1 060,59
Spolu	11 910,31
POZEMKY	
Pozemok, parcela č. 2150, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza	421,68
Pozemok, parcela č. 2151, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza	292,32
Pozemok, parcela č. 2152, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza	134,40
Pozemok, parcela č. 2153, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza	556,08
Pozemok, parcela č. 2154, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza	423,36
Pozemok, parcela č. 2155/1, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza	17 569,44
Pozemok, parcela č. 2157, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza	220,08
Pozemok, parcela č. 2159, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza	11 516,40
Pozemok, parcela č. 2160, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza	1 621,20
Pozemok, parcela č. 2167/1, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza	218,40
Pozemok, parcela č. 2167/2, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza	20,16
Pozemok, parcela č. 2178, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza	428,40
Pozemok, parcela č. 2179, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza	176,40
Pozemok, parcela č. 2258/1, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza	6 266,40
Pozemok, parcela č. 2258/3, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza	127,68
Pozemok, parcela č. 2258/4, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza	126,00
Pozemok, parcela č. 2258/5, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza	126,00
Pozemok, parcela č. 2258/6, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza	126,00
Pozemok, parcela č. 2260, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza	7 842,24
Pozemok, parcela č. 4207, k.ú. Horná Ves, obec Horná Ves, okres Prievidza	7 612,19
Pozemok, parcela č. 4208, k.ú. Horná Ves, obec Horná Ves, okres Prievidza	305,61
Pozemok, parcela č. 4209, k.ú. Horná Ves, obec Horná Ves, okres Prievidza	218,38
Pozemok, parcela č. 4210, k.ú. Horná Ves, obec Horná Ves, okres Prievidza	59,78
Pozemok, parcela č. 4211, k.ú. Horná Ves, obec Horná Ves, okres Prievidza	33,55
Pozemok, parcela č. 4212, k.ú. Horná Ves, obec Horná Ves, okres Prievidza	752,74
Pozemok, parcela č. 4206, k.ú. Horná Ves, obec Horná Ves, okres Prievidza	10 089,40
Pozemok, parcela č. 4213, k.ú. Horná Ves, obec Horná Ves, okres Prievidza	164,09
Spolu Pozemky	67 448,38
Spolu VŠH	405 217,67 Eur
Zaokrúhlene Eur	405 000,00 Eur

Slovom:

Štyristopäťtisíc Eur

V Bratislave dňa 05.05.2017

Mgr. Ing. Martin Kralovič
znalec

IV. PRÍLOHY

- 1.) Písomná objednávka zo dňa 23.02.2017
- 2.) Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3159, k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza, zo dňa 05.05.2017, vedený Okresným úradom Prievidza, Katastrálny odbor - vyhotovený cez Katastrálny portál GKÚ
- 3.) Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2157, k.ú. Horná Ves, obec Horná Ves, okres Prievidza, zo dňa 05.05.2017, vedený Okresným úradom Prievidza, Katastrálny odbor - vyhotovený cez Katastrálny portál GKÚ
- 4.) Kópia z katastrálnej mapy, na parcelu č. 2150, 2151, 2152..., k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza, zo dňa 19.04.2016, vedená Okresným úradom Prievidza, Katastrálny odbor - vyhotovená cez Katastrálny portál GKÚ
- 5.) Kópia z katastrálnej mapy, na parcelu č. 4206, 4207, 4208..., k.ú. Horná Ves, obec Horná Ves, okres Prievidza, zo dňa 19.04.2016, vedená Okresným úradom Prievidza, Katastrálny odbor - vyhotovená cez Katastrálny portál GKÚ
- 5.) Kolaudačné rozhodnutie – Pioniersky tábor Horná Ves – chata Dolina III. a tri chaty Ostravanky, vydané ONV v Prievidzi, pod č. 2863/80-ŠV, zo dňa 12.06.1980, bez vyznačenia právoplatnosti
- 6.) Súpis nehnuteľností Horná Ves
- 7.) Paspportizačná karta – Pioniersky tábor „Partizán“ – Horná Ves
- 8.) Kúpna zmluva (ktorej predmetom prevodu sú ohodnocované nehnuteľnosti) uzatvorená medzi predávajúcim Area Medica Slovaca, s.r.o. ako predávajúcim a AMS – PROFIT, s.r.o. ako kupujúcim, zo dňa - *neoznačené*
- 9.) Projektová dokumentácia – skutkový stav ohodnocovaných nehnuteľností, situácia, pôdorysy jednotlivých podlaží objektov, rezy
- 10.) Širšie vzťahy – mapa bezprostredného okolia nehnuteľnosti
- 11.) Fotodokumentácia ohodnocovaných nehnuteľností

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec vedený v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre základný odbor stavebníctvo, odvetvia pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností. Evidenčné číslo znalca je 914 009.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 52/2017 znaleckého denníka číslo 8.

V Bratislave dňa 05.05.2017

Mgr. Ing. Martin Kralovič
znalec