

Znalec: Ing.Štefan Sviržovský, Jesenského 27, Žiar nad Hronom, tel. 0907 818 361, 045/6722 656

Zadávateľ posudku: auction, s.r.o. Kmeťová 30, Nitra

Číslo objednávky: sp. Zn. 2022-12-101D

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 25/2023

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty stavby Motocest Ladomer s prístavbou, príručný sklad na p.č. 471/105 a vonkajších úprav a pozemkov v k.ú. Ladomer, zapísaných na LV č. 1042

Počet strán (z toho príloh) : ()

Počet vyhotovení : 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: stanovenia všeobecnej hodnoty stavby Motorest Ladomer s prístavbou, príručný sklad na p.č. 471/105 a vonkajších úprav a pozemkov v k.ú. Ladomer, zapísaných na LV č. 1042

2. Účel znaleckého posudku: Výkon záložného práva, resp. dražba

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 17.1.2023

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 17.1.2023

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom :

- . Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1042
- . Kópia z katastrálnej mapy
- . Kolaudačné rozhodnutie
- . Projekt stavby

b) Podklady získané znalcom:

Porovnanie skutkového stavu pri obhliadke.
Fotodokumentácia

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 MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

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

Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov

Opatrenie ŠÚ SR č.128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb

Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ IV.štvrtrok 2022 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.

228 VYHLÁŠKA Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 20. júla 2018, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

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

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

3. Technická hodnota (TH) Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

4. Výnosová hodnota (HV) Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľností formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

5. Stavbyl) Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Stavby sa podľa stavebnotechnického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

bez požiadaviek

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline .

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie a výnosovou metódou. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podkladu pre porovnávanie. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtové ukazovatele uvedenej metodiky so zohľadnením nedokončenosti - poškodenia jednotlivých konštrukcií. Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác vydané pre IV.2022. Koeficienty zastavanej plochy, vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky a nedokončenosť jednotlivých konštrukčných prvkov, sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.

b). Vlastnícke a evidenčné údaje:

1) LIST VLASTNÍCTVA č.1042 k.ú. Ladomer
v prílohe tohto Znaleckého posudku

c). Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 17.1.2023
Porovnanie nehnuteľností vykonané dňa 17.1.2023
Fotodokumentácia vyhotovený dňa 17.1.2023

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom:

Skutkový stav oceňovaných nehnuteľností, zistený v rámci miestneho šetrenia, som osobne zamerl a zameraný skutkový stav som porovnal s predloženou dokumentáciou a vložil do príloh tohto znaleckého posudku.

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

Stavby sú zapísané na LV a zakreslené na kópii z katastrálnej mapy.

f) vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia; stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností, sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené :

Motorest Ladomer a prístavba
príručný sklad
Vonkajšie úpravy
Pozemok

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

Neboli vznesené.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Motorest Ladomer s.č. 460 na p.č. 471/82 a prístavba na p.č. 471/103

POPIS STAVBY

Ide o stavbu Motorestu Ladomer postavenú v roku 2009 a prístavbu povolenú stavebným povolením a postavenú v roku 2013. Stavba je užívaná na svoj účel ako Motorest, ktorá v je uvedenej lokalite vychyteným stravovacím zariadením pre svoju polohu a služby.

Predmetom hodnotenia je nepodpivničená murovaná budova Motorestu LADOMER súp. č. 360 postavená na pozemku par. č. 471/82 v k.ú. Ladomer, pri okresnom meste Žiar nad Hronom. Stavba je situovaná v okrajovej časti obce a výhodnou polohou na účel na ktorý sa využíva . Stavba je sprístupnená zo spevnených plôch a parkoviska od ulice. Stavba je napojená na el. rozvodnú sieť, verejný vodovod, kanalizáciu do žumpy a rozvod zemného plynu zo zásobníka.

Zadávateľ predložil Kolaudačné rozhodnutie a Stavebné povolenie na prístavbu ktorá ešte nie je skolaudovaná a geometrický plán nie je zavkludovaný do KN . Stavba je vyhotovená v dobrom stavebnotechnickom vyhotovení s certifikovaných stavebných materiálov, udržiavaná. Životnosť stavby stanovujem odborným odhadom na 80 rokov. Opotrebenie vypočítam lineárnou metódou.

Charakteristika objektu: Predmetom hodnotenia je murovaná budova, užívaná v súlade s druhom a popisom stavby na LV ako budova Motorest. Ide o budovu

POPIS PODLAŽÍ

1. nadzemné podlažie

Dispozičné riešenie ako skutkový stav je zakreslený v prílohe tohto Znaleckého posudku.

Stavebnotechnické riešenie:

- betónové základové pásy
- zvislé a obvodové nosné konštrukcie murované z tvarníc
- priečky murované
- konštrukcia strechy sedlová
- krytina strechy
- klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu
- vnútorné omietky vápenné dvojvrstvové
- pohlady z drevené podbytie
- vonkajšie povrchové úpravy z omietok a náter - stavba nie je zateplená
- pri umývadlách v sociálnom zariadení, v hygienických zariadeniach sú zrealizované keramické obklady
- dvere drevené hladké plné a presklenné
- okná z plastových profilov a izolačným presklením
- povrchové úpravy podláh prevažne z dlažby Gres, drevené pdlahy
- rozvod ÚK, radiátory oceleové
- zdroj vykurovania plynový kotol + 2 x krb na pevná palivo
- rozvod svetelnej a motorickej elektroinštalácie
- bleskozvod
- rozvod studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- rozvod kanalizácie
- rozvod zemného plynu

-TÚV zo zásobníkového ohrievača
 -odvetranie priestorov

ZATRIEDENIE STAVBY

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

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY Pôvodná stavba z roku 2009

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
15,65*9*0,2 + 13,875*11*0,2	58,70
Vrchná stavba	
15,65*9*6,1 + 13,875*11*3,46	1 387,27
Zastrešenie	
15,65*9*2,6/2 + 13,875*11*2,13	508,20
Obstavaný priestor pôvodnej stavby	1 954,17

Prístavba z roku 2013

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
5,775*7,475*0,2 + 8,5*14,42*0,2	33,15
Vrchná stavba	
5,775*7,475*2,225 + 8,5*14,42*3,46	520,14
Zastrešenie	
5,775*7,475*0,203/2 + 8,5*14,42*2,213/2	140,01
Obstavaný priestor prístavby	693,30

Obstavaný priestor stavby celkom: 2 647,47 m³

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 618 / 30,1260 = 86,90 Eur/m³
 Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	15,65*9 + 13,875*11 + 5,775*7,475 + 8,5*14,42	459,21	Repr.	3,46	3,46
Nadzemné	2	15,65*9	140,85	Repr.	3,75	3,75

Priemerná zastavaná plocha: $(459,21 + 140,85) / 2 = 300,03 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(459,21 * 3,46 + 140,85 * 3,75) / (459,21 + 140,85) = 3,53 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 300,03) = 1,0000$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,53) = 0,8949$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,20	7,20	4,27
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,50	22,50	13,36
3	Stropy	8,00	1,50	12,00	7,12
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,10	6,60	3,91
5	Krytina strechy	3,00	1,10	3,30	1,96
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,59
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	2,00	14,00	8,30
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	2,00	6,00	3,56
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	2,00	6,00	3,56
10	Schody	3,00	2,00	6,00	3,56
11	Dvere	4,00	2,00	8,00	4,74
12	Vráta	0,00	2,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	2,00	12,00	7,12
14	Povrchy podláh	3,00	2,00	6,00	3,56
15	Vykurovanie	5,00	2,00	10,00	5,93
16	Elektroinštalácia	6,00	2,00	12,00	7,12
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,59
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	1,78
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	1,78
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,59
21	Ohrev teplej vody	2,00	2,00	4,00	2,37
22	Vybavenie kuchýň	2,00	3,00	6,00	3,56
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	2,00	8,00	4,74
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	2,50	10,00	5,93
Spolu		100,00		168,60	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 168,60 / 100 = 1,6860$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$

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

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_R * k_M \text{ [Eur/m}^3\text{]}$

$VH = 86,90 \text{ Eur/m}^3 * 3,307 * 1,6860 * 1,0000 * 0,8949 * 0,939 * 0,95$

$VH = 386,7900 \text{ Eur/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Motorest Ladomer s.č. 460 na p.č. 471/82 a prístavba na p.č. 471/103	2009	14	66	80	17,50	82,50
Prístavba	2013	10	66	76	13,16	86,84

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Pôvodná stavba z roku 2009		
Východisková hodnota	$386,7900 \text{ Eur/m}^3 * 1954,17 \text{ m}^3$	755 853,41
Technická hodnota	82,50 % z 755 853,41 Eur	623 579,06
Prístavba z roku 2013		
Východisková hodnota	$386,7900 \text{ Eur/m}^3 * 693,30 \text{ m}^3$	268 161,51
Technická hodnota	86,84 % z 268 161,51 Eur	232 871,46

Vyhodnotenie:

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Pôvodná stavba z roku 2009	755 853,41	623 579,06
Prístavba z roku 2013	268 161,51	232 871,46
Spolu	1 024 014,92	856 450,52

2.1.2 Priručný sklad na p.č. 471/105

POPIS STAVBY

Charakteristika objektu: Predmetnom hodnotenia je murovaná budova, užívaná stavba je ako ručná umyvárka a vedená na LV je ako Príručný sklad. Ide o stavbu postavenú na p.č. 471/105

POPIS PODLAŽÍ

1. nadzemné podlažie

Dispozičné riešenie ako skutkový stav je zakreslený v prílohe tohto Znaleckého posudku.

Stavebnotechnické riešenie: -betónové základové pásy -zvislé a obvodové nosné konštrukcie murované z tvarníc -priečky murované -konštrukcia strechy sedlová -krytina strechy -klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu -vnútorné omietky vápenné dvojvrstvé -pohlady z drevené podbytie -vonkajšie povrchové úpravy z omietok a náter - stavba nie je zateplená -dvere drevené hladké plné a presklené -okná z plastových profilov a izolačným presklením -povrchové úpravy

podláh prevažne z dlažby Gres, drevené pldahy -rozvod svetelnej a motorickej elektroinštalácie

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 68 budovy pre umývnyie vozidiel a strojov

KS: 1230 Budovy pre obchod a služby

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
7,5*11,5*0,5	43,13
Vrchná stavba	
7,5*11,5*3,68	317,40
Zastrešenie	
7,5*11,5*2/2	86,25
Obstavaný priestor stavby celkom	446,78

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 129 / 30,1260 = 70,67 Eur/m³

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	7,5*11,5	86,25	Repr.	3,68	3,68

Priemerná zastavaná plocha: (86,25) / 1 = 86,25 m²

Priemerná výška podlaží: (86,25 * 3,68) / (86,25) = 3,68 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 86,25) = 1,1983

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,68) = 0,8707

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	11,52
2	Zvislé konštrukcie	26,00	1,00	26,00	27,24
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	12,57
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,28
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,09
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,05
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,19

8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,14
9	Vnútorne keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,09
12	Vráta	3,00	1,00	3,00	3,14
13	Okná	3,00	1,00	3,00	3,14
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,14
15	Vykurovanie	1,00	0,50	0,50	0,52
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	7,33
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,05
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,09
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,09
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	1,00	1,00	1,05
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,28
	Spolu	100,00		95,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 95,50 / 100 = 0,9550$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$

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

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

$$VH = 70,67 \text{ Eur/m}^3 * 3,307 * 0,9550 * 1,1983 *$$

$$0,8707 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 207,7284 \text{ Eur/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Príručný sklad na p.č. 471/105	2015	8	72	80	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$207,7284 \text{ Eur/m}^3 * 446,78 \text{ m}^3$	92 808,89
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 92 808,89 \text{ Eur}$	83 528,00

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Prípojka vody

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.c) Prípojka vody DN 50 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1320/30,1260 = 43,82 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 9 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	2009	14	36	50	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$9 \text{ bm} * 43,82 \text{ Eur/bm} * 3,307 * 0,95$	1 239,00
Technická hodnota	$72,00 \% \text{ z } 1\,239,00 \text{ Eur}$	892,08

2.2.2 Kanalizačná prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 855/30,1260 = 28,38 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 35 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
-------	-------------------	---------	---------	---------	-------	--------

Kanalizačná prípojka	2009	14	66	80	17,50	82,50
----------------------	------	----	----	----	-------	-------

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$35 \text{ bm} * 28,38 \text{ Eur/bm} * 3,307 * 0,95$	3 120,60
Technická hodnota	$82,50 \% \text{ z } 3 120,60 \text{ Eur}$	2 574,50

2.2.3 Plynová prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
Kód KS: 2221 Miestne plynovody
Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.2. Prípojka plynu DN 40 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $460/30,1260 = 15,27 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 8 bm
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $K_{CU} = 3,307$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $K_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	2015	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * 15,27 \text{ Eur/bm} * 3,307 * 0,95$	383,78
Technická hodnota	$84,00 \% \text{ z } 383,78 \text{ Eur}$	322,38

2.2.4 Elektro prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.k) káblková prípojka zemná Al 4*25 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 480/30,1260 = 15,93 Eur/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 9,56 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 70 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektro prípojka	2013	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$70 \text{ bm} * (15,93 \text{ Eur/bm} + 0 * 9,56 \text{ Eur/bm}) * 3,307 * 0,95$	3 503,25
Technická hodnota	80,00 % z 3 503,25 Eur	2 802,60

2.2.5 Spevnené plochy - parkovisko na 471/93 a 471/104 - štrk

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.1. Plochy s prašným povrchom
Položka: 8.1.a) Štrkové do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 305/30,1260 = 10,12 Eur/m² ZP
Počet merných jednotiek: 309 + 599 = 908 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy - parkovisko na 471/93 a 471/104 -	2009	14	36	50	28,00	72,00

štrk						
------	--	--	--	--	--	--

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$908 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,12 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 3,307 * 0,95$	28 868,50
Technická hodnota	$72,00 \% \text{ z } 28 868,50 \text{ Eur}$	20 785,32

2.2.6 Žumpa

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $2,5 * 7,5 * 2,5 = 46,88 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	2013	10	70	80	12,50	87,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$46,88 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 3,307 * 0,95$	15 888,63
Technická hodnota	$87,50 \% \text{ z } 15 888,63 \text{ Eur}$	13 902,55

2.2.7 Spevnené plochy - parkovisko a prístupová cesta p.č. 471/83 a 247/91 - asfalt

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.1. Plochy s prašným povrchom
Položka: 8.1.a) Štrkové do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $305/30,1260 = 10,12$ Eur/m² ZP
Počet merných jednotiek: $717 + 255 = 972$ m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy - parkovisko a prístupová cesta p.č. 471/83 a 247/91 - asphalt	2015	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$972 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,12 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 3,307 * 0,95$	30 903,28
Technická hodnota	$84,00 \% \text{ z } 30 903,28 \text{ Eur}$	25 958,76

2.2.8 Spevnená plocha zámková dlažba na p.č. 471/106

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dlaždeným - betónovým
Položka: 8.3.g) Zámková betón. dlažba-kladené do malty na podkl. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $570/30,1260 = 18,92$ Eur/m² ZP
Počet merných jednotiek: 222 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha zámková dlažba na p.č. 471/106	2015	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$222 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,92 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 3,307 * 0,95$	13 195,68
Technická hodnota	84,00 % z 13 195,68 Eur	11 084,37

2.2.9 Pripojka vody pre priručný sklad

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.c) Pripojka vody DN 50 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1320/30,1260 = 43,82 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 41 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Pripojka vody pre priručný sklad	2015	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$41 \text{ bm} * 43,82 \text{ Eur/bm} * 3,307 * 0,95$	5 644,35
Technická hodnota	84,00 % z 5 644,35 Eur	4 741,25

2.2.10 Pripojka kanalizácie pre priručný sklad

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38$ Eur/bm
Počet merných jednotiek: 9 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,307$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Pripojka kanalizácie pre priručný sklad	2015	8	72	80	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$9 \text{ bm} * 28,38 \text{ Eur/bm} * 3,307 * 0,95$	802,44
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 802,44 \text{ Eur}$	722,20

2.2.11 Pripojka elektro pre priručný sklad

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.k) káblková prípojka zemná Al 4*25 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $480/30,1260 = 15,93$ Eur/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 9,56 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 72 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,307$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Pripojka elektro pre priručný sklad	2015	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
-------	---------	---------------

Východisková hodnota	72 bm * (15,93 Eur/bm + 0 * 9,56 Eur/bm) * 3,307 * 0,95	3 603,35
Technická hodnota	84,00 % z 3 603,35 Eur	3 026,81

2.2.12 Žumpa pre priručný sklad

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 3250/30,1260 = 107,88 Eur/m³ OP

Počet merných jednotiek: 4 m³ OP

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa pre priručný sklad	2015	8	72	80	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	4 m ³ OP * 107,88 Eur/m ³ OP * 3,307 * 0,95	1 355,68
Technická hodnota	90,00 % z 1 355,68 Eur	1 220,11

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Motorest Ladomer s.č. 460 na p.č. 471/82 a prístavba na p.č. 471/103	1 024 014,92	856 450,52
Priručný sklad na p.č. 471/105	92 808,89	83 528,00
Prípojka vody	1 239,00	892,08
Kanalizačná prípojka	3 120,60	2 574,50
Plynová prípojka	383,78	322,38
Elektro prípojka	3 503,25	2 802,60
Spevnené plochy - parkovisko na 471/93 a 471/104 - štrk	28 868,50	20 785,32
Žumpa	15 888,63	13 902,55
Spevnené plochy - parkovisko a prístupová cesta p.č. 471/83 a 247/91 - asfalt	30 903,28	25 958,76

Spevnená plocha zámková dlažba na p.č. 471/106	13 195,68	11 084,37
Prípojka vody pre priručný sklad	5 644,35	4 741,25
Prípojka kanalizácie pre priručný sklad	802,44	722,20
Prípojka elektro pre priručný sklad	3 603,35	3 026,81
Žumpa pre priručný sklad	1 355,68	1 220,11
Celkom:	1 225 332,35	1 028 011,45

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti: Nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom území obce Ladomerska Vieska kde je veľmi dobrá dostupnosť do okresného mesta Žiar nad Hronom . V danej lokalite je možnosť napojenia na inžinierske siete - voda, kanalizácia žumpa, plyn a elektrina. Daná lokalita je vhodná na kúpu nehnuteľnosti vzhľadom na svoju polohu, ktorá je veľmi priaznivá a pokojné prostredie obce s dosahom do centra okresného mesta .

b) Analýza využitia nehnuteľnosti: Motorest je v súčasnosti užívaný ako motorest na stravovacie a reštauračné služby. Iné využitie sa nedá predpokladať. Priručný sklad ako umyvarka

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti: V danej lokalite neboli zistené žiadne riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti. Závady viaznúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou: Nezistené. Ťarchy: Vid na LV v prílohe

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,350 + 0,700)	1,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,193
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315)	0,035

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,193	13	2,51
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časť obce vhodná k bývaniu situovaná na okraji obce	III.	0,350	30	10,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	1,050	8	8,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,050	7	7,35
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,350	6	2,10
6	Typ nehnuteľnosti				
	veľmi priaznivý - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom a dvorom	I.	1,050	10	10,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,700	9	6,30
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	malá hustota obyvateľstva	I.	1,050	6	6,30
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,350	5	1,75
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,050	6	6,30
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,350	7	2,45
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	1,050	7	7,35
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,350	10	3,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,350	8	2,80
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,350	9	3,15
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,350	8	2,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby	III.	0,350	7	2,45
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	zvýšený záujem o prenájom nehnuteľností	II.	0,700	4	2,80
19	Názor znalca				

	dobrá nehnuteľnosť	II.	0,700	20	14,00
	Spolu			180	103,31

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 103,31 / 180$	0,574
Všeobecná hodnota	$V\check{S}H_S = TH * k_{PD} = 1\,028\,011,45 \text{ Eur} * 0,574$	590 078,57 Eur

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [Eur/MJ/rok]	Nájomné spolu [Eur/rok]
Vynos ladomer	455951,00 + 355777,63	811 728,63	m ²	0,50	405 864,32
Umyvarka	75,21*6,9	518,95	m ²	50,00	25 947,50
Hrubý výnos spolu:					431 811,82

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Podiel pozemku na výnose	0% z 431 811,82	0,00

Hrubý výnos stavby: 431 811,82 - 0,00 = **431 811,82 Eur/rok**

Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [Eur/rok]
Prevádzkové náklady		
naklady	$(334184,07 + 349296) * 1/2$	341 740,04
umyvarka	250	250,00
Náklady spolu:		341 990,04

Odhad straty

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Odhad straty	8% z 431 811,82	34 544,95

Odčerpateľný zdroj

Hrubý výnos stavby	Náklady [Eur/rok]	Odhad straty [Eur/rok]	Odčerpateľný zdroj

[Eur/rok]			[Eur/rok]
431 811,82	341 990,04	34 544,95	55 276,83

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba kapitalizácie:	Neobmedzená
Základná úroková sadzba ECB:	$i = 0,00 \text{ \%/rok}$
Miera rizika:	$r = 8,00 \text{ \%/rok}$
Zataženie daňou z príjmu:	$d = 2,00 \text{ \%/rok}$
Úroková miera:	$u = 0,00 + 8,00 + 2,00 = 10,00 \text{ \%/rok}$
Kapitalizačný úrokomer:	$k = 10,00 / 100 = 0,1000$

Výnosová hodnota

$$HV = (OZ / k) = 55\,276,83 / 0,1 = 552\,768,30 \text{ Eur}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb (TH): 1 028 011,45 Eur

Výnosová hodnota (HV): 552 768,30 Eur

Určenie váh podľa ÚSI:

Rozdiel:

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{1\,028\,011,45 - 552\,768,30}{552\,768,30} \right| * 100 = 85,98\%$$

Váha technickej hodnoty: $b = 1$

Váha výnosovej hodnoty: $a = 9,6$

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

$$V\check{S}H_s = \frac{a * HV + b * TH}{a + b}$$

$$V\check{S}H_s = \frac{(9,6 * 552\,768,30) + (1 * 1\,028\,011,45)}{9,6 + 1} = 597\,602,56 \text{ Eur}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciacie	590 078,57
Kombinovaná metóda	597 602,56

VŠH stavieb = 590 078,57 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

POPIS

Ide o pozemky v zastavanom území obce Ladomerská Vieska kde cenu ovplyvňuje tesná blízkosť okresného mesta Žiar nad Hronom. Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 70 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takýchto prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje k obci, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Prístup k pozemkom je z spevnenej asfaltovej cesty obce. Ide o zaujímavú lokalitu časti obce využívanú pre trvalé bývanie ako aj podnikateľské účely.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
471/82	zastavané plochy a nádvoria	293	293,00	1/1	293,00
471/83	zastavané plochy a nádvoria	817	817,00	1/1	817,00
471/85	zastavané plochy a nádvoria	33	33,00	1/1	33,00
471/86	zastavané plochy a nádvoria	4	4,00	1/1	4,00
471/87	zastavané plochy a nádvoria	30	30,00	1/1	30,00
471/88	zastavané plochy a nádvoria	64	64,00	1/1	64,00
471/89	zastavané plochy a nádvoria	19	19,00	1/1	19,00
471/90	zastavané plochy a nádvoria	204	204,00	1/1	204,00
471/91	zastavané plochy a nádvoria	297	297,00	1/1	297,00
471/103	zastavané plochy a nádvoria	164	164,00	1/1	164,00
471/84	zastavané plochy a nádvoria	19	19,00	1/1	19,00
471/81	zastavané plochy a nádvoria	767	767,00	1/1	767,00
471/92	ostatná plocha	153	153,00	1/1	153,00
471/93	zastavané plochy a nádvoria	616	616,00	1/1	616,00
471/104	ostatná plocha	664	664,00	1/1	664,00
471/105	zastavané plochy a nádvoria	90	90,00	1/1	90,00
471/106	zastavané plochy a nádvoria	236	236,00	1/1	236,00
Spolu výmera					4 470,00

Obec:

Ladomerská Vieska

Východisková hodnota:

$V_{HMJ} = 70,00\% \text{ z } 9,96 \text{ Eur/m}^2 = 6,97 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00

k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,20 * 2,50 * 1,00$	3,5100
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 6,97 \text{ Eur/m}^2 * 3,5100$	24,46 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 4\,470,00 \text{ m}^2 * 24,46 \text{ Eur/m}^2$	109 336,20 Eur

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur]
parcelsa č. 471/82	$293,00 \text{ m}^2 * 24,46 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	7 166,78
parcelsa č. 471/83	$817,00 \text{ m}^2 * 24,46 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	19 983,82
parcelsa č. 471/85	$33,00 \text{ m}^2 * 24,46 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	807,18
parcelsa č. 471/86	$4,00 \text{ m}^2 * 24,46 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	97,84
parcelsa č. 471/87	$30,00 \text{ m}^2 * 24,46 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	733,80
parcelsa č. 471/88	$64,00 \text{ m}^2 * 24,46 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	1 565,44
parcelsa č. 471/89	$19,00 \text{ m}^2 * 24,46 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	464,74
parcelsa č. 471/90	$204,00 \text{ m}^2 * 24,46 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	4 989,84
parcelsa č. 471/91	$297,00 \text{ m}^2 * 24,46 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	7 264,62
parcelsa č. 471/103	$164,00 \text{ m}^2 * 24,46 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	4 011,44
parcelsa č. 471/84	$19,00 \text{ m}^2 * 24,46 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	464,74
parcelsa č. 471/81	$767,00 \text{ m}^2 * 24,46 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	18 760,82
parcelsa č. 471/92	$153,00 \text{ m}^2 * 24,46 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	3 742,38
parcelsa č. 471/93	$616,00 \text{ m}^2 * 24,46 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	15 067,36
parcelsa č. 471/104	$664,00 \text{ m}^2 * 24,46 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	16 241,44
parcelsa č. 471/105	$90,00 \text{ m}^2 * 24,46 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	2 201,40
parcelsa č. 471/106	$236,00 \text{ m}^2 * 24,46 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	5 772,56
Spolu		109 336,20

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázka zadávateľa:

Aká je všeobecná hodnota Motorest Ladomer s prístavbou, priručný sklad na p.č. 471/105 a vonkajších úprav a pozemkov v k.ú. Ladome, zapísaných na LV č. 1042 ?

Odpoveď na otázku:

Všeobecná hodnota Motorest Ladomer s prístavbou, priručný sklad na p.č. 471/105 a vonkajších úprav a pozemkov v k.ú. Ladome, zapísaných na LV č. 1042 je 699.000,00 eur. (hodnota je konečná na úrovni s DPH) .

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Motorest Ladomer s.č. 460 na p.č. 471/82 a prístavba na p.č. 471/103	491 602,60
Priručný sklad na p.č. 471/105	47 945,07
Prípojka vody	512,05
Kanalizačná prípojka	1 477,76
Plynová prípojka	185,05
Elektro prípojka	1 608,69
Spevnené plochy - parkovisko na 471/93 a 471/104 - štrk	11 930,77
Žumpa	7 980,06
Spevnené plochy - parkovisko a prístupová cesta p.č. 471/83 a 247/91 - asfalt	14 900,33
Spevnená plocha zámková dlažba na p.č. 471/106	6 362,43
Prípojka vody pre priručný sklad	2 721,48
Prípojka kanalizácie pre priručný sklad	414,54
Prípojka elektro pre priručný sklad	1 737,39
Žumpa pre priručný sklad	700,34
Pozemky	
Pozemky v ZÚO - parc. č. 471/82 (293 m ²)	7 166,78
Pozemky v ZÚO - parc. č. 471/83 (817 m ²)	19 983,82
Pozemky v ZÚO - parc. č. 471/85 (33 m ²)	807,18
Pozemky v ZÚO - parc. č. 471/86 (4 m ²)	97,84
Pozemky v ZÚO - parc. č. 471/87 (30 m ²)	733,80
Pozemky v ZÚO - parc. č. 471/88 (64 m ²)	1 565,44
Pozemky v ZÚO - parc. č. 471/89 (19 m ²)	464,74
Pozemky v ZÚO - parc. č. 471/90 (204 m ²)	4 989,84
Pozemky v ZÚO - parc. č. 471/91 (297 m ²)	7 264,62
Pozemky v ZÚO - parc. č. 471/103 (164 m ²)	4 011,44
Pozemky v ZÚO - parc. č. 471/84 (19 m ²)	464,74
Pozemky v ZÚO - parc. č. 471/81 (767 m ²)	18 760,82
Pozemky v ZÚO - parc. č. 471/92 (153 m ²)	3 742,38
Pozemky v ZÚO - parc. č. 471/93 (616 m ²)	15 067,36

Pozemky v ZÚO - parc. č. 471/104 (664 m ²)	16 241,44
Pozemky v ZÚO - parc. č. 471/105 (90 m ²)	2 201,40
Pozemky v ZÚO - parc. č. 471/106 (236 m ²)	5 772,56
Všeobecná hodnota celkom	699 414,77
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	699 000,00

Slovom: Šesťstodevätidesiatdeväťtisíc Eur

V Žiari nad Hronom dňa 4.2.2023

Ing. Sviržovský Štefan

IV. PRÍLOHY

- . Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1042
- . Kópia z katastrálnej mapy
- . Kolaudačné rozhodnutia
- . Projekt stavby
- . fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 37 00 00 Stavebníctvo a odvetvie 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 913271.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 25/2023.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Podpis znalca