

Meno, adresa znalca:
Ing. Oto Pisoň, Vozová 6/10, 945 01 Komárno
tel: 0905 702 894

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 228/2018

Zadávatel: Mgr. Slavomír Kollár, Levočská 2, 080 01 Prešov

Číslo spisu (objednávky): 228/2018 zo dňa 07.12.2018.

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty prevádzkovej budovy (Hotel Európa) s.č.901 na parc.č.84/1, vrátane príslušenstva, pozemkov parc.č.84/1, 84/3, katastrálne územie Komárno, obec Komárno, okres Komárno, ako podklad pre dobrovoľnú dražbu v zmysle zákona 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Počet listov (z toho príloh): 42 (23)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanovenia všeobecnej hodnoty prevádzkovej budovy (Hotel Európa) s.č.901 na parc.č.84/1, vrátane príslušenstva, pozemkov parc.č.84/1, 84/3, katastrálne územie Komárno, obec Komárno, okres Komárno,

2. Účel posudku: Podklad pre dobrovoľnú dražbu v zmysle zákona 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov.

3. Dátum vyžiadania posudku: 07.12.2018

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 07.12.2018

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1 Dodané objednávateľom :

07.12.2018 04.08.2017.

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2618, zo dňa 08.12.2018, katastrálne územie Komárno, obec Komárno, okres Komárno.

Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 08.12.2018, katastrálne územie Komárno, obec Komárno, okres Komárno,

Potvrdenie o začatí užívania stavby č.189/RE/2012-HE zo dňa 18.11.2012.

Pôdorysy jednotlivých podlaží budovy, situácia, rez

5.2 Obstarané znalcom :

Zameranie skutkového stavu nehnuteľnosti.

Fotodokumentácia

6. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené.

7. Použitie právne predpisy a literatúra :

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
 - 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 neskorších predpisov
 - Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
 - Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
 - Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 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
 - STN 73 40 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov
 - Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy
 - Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb
 - Indexy cien stavebných prác, ŠÚ SR
 - Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
 - Zborník prednášok zo seminára k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z.
 - Ilavský, Nič, Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, MI Press Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ IV.štvrt'rok 2018 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.
Vyhláška 254/2010 Z.z.. 213/2017 Z.z...

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Identifikácia použitej metodiky:

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Ohodnotenie je v súlade s jej prílohou č.3. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v " Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline.. Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie v danej lokalite. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko je nehnuteľnosť bez využitia, v zlom technickom stave, bez schopnosti dosahovať výnos v čase obhliadky. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

1.List vlastníctva č.2618, vytvorený cez katastrálny portál, zo dňa 08.12.2018, katastrálne územie Komárno, obec Komárno, okres Komárno.

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 1018/2013
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 1875/2017
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 2158/2013
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 2362/2014
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 2400/2013
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 2708/2013
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 2999/2012
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 3064/2012
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 3206/2017
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 3308/2014
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 3674/2018
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 3675/2018
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 3676/2018
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 3737/2012
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 3783/2018
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 4125/2012
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 4126/2012
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 4135/2013
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 4136/2013
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 4162/2013
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 4362/2016
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 4673/2012
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 4694/2012
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 5329/2012
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 5330/2012
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 5331/2012
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 5876/2012

A. Majetková podstata:

Pozemky:

parc.č.84/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2143 m²

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 2017/2012

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 3367/2018

parc.č.84/3 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 480 m²

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 2017/2012

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 3367/2018

Stavby:

Stavba s.č.901na parc.č.84/1

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 2017/2012

B. Vlastníci:

1. v podiele 1/1 Hotel Európa a.s., Jilemnického 3, Prešov, PSČ 08102, SR

IČO:

Titul nadobudnutia

Rozsudok 9C/202/2007, Z -2529/12

Zápis do KN, R-234/13, Nahlásenie o vyhlásení územia za pamiatkovú zónu. PUSR-2013/10378-38054.

Poznámky

Zapísané na LV č.2618 zo dňa 08.12.2018, ktorý je súčasťou prílohovej časti

C. Ľarchy:

Zapísané na LV č.2618 zo dňa 08.12.2018, ktorý je súčasťou prílohovej časti

D.Iné údaje:

Bez zápisu

c) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutkovým stavom : Poskytnutá dokumentácia bola porovnaná so skutkovým stavom. Neboli zistené rozdiely. Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom. Prevádzková budova (Hotel Európa) s.č.901 na parc.č.84/1 je zapísaná na LV č.2618 zo dňa 08.12.2018 a zakreslená do katastrálnej mapy v zmysle skutkového stavu overeného obhliadkou. Projektová dokumentácia bola predložená, kolaudačné rozhodnutia nebolo predložené. Predložené bolo Potvrdenie o začatí užívania stavby č.189/RE/2012-HE zo dňa 18.11.2012. (viď prílohovú časť). Stavba bola užívaná od roku 1961, čomu nasvedčuje technické riešenie a stupeň opotrebenia.

d) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré sú v súlade s vlastníckymi dokladmi:

Stavby:

Prevádzková budova (Hotel Európa) s.č.901 na parc.č.84/1

Plot na parc.č.84/1

Vonkajšie úpravy na parc.č.84/1, 84/3

Pozemky:

parc.č.84/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2143 m²

parc.č.84/3 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 480 m²

e) Vymenovanie jednotlivých oceňovaných stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Neboli zistené.

f) Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 07.12.2018 za účasti zástupcu strážnej služby a znalca. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 07.12.2018. Zameranie skutkového stavu bolo prevedené dňa 07.12.2018.

g) Dátum rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu ohodnocovaných nehnuteľností:

07.12.2018.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Prevádzková budova (Hotel Európa) s.č.901 na p.č.84/1

POPIS STAVBY

Prevádzková budova s.č.901 je postavená na parc.č.84/1. Strecha je plochá s krytinou z asfaltových natavovacích pásov. Prevádzková budova je podpivničená s tromi nadzemnými podlažiami. Stavba je 7 rokov bez využitia, čo sa prejavilo na poškodení vnútorných priestorov (steny, stropy, podlahy, inžinierske siete, hygienické zariadenia, prvky krátkodobej životnosti). V suteréne je kotolňa, chodba, skladové priestory, podzemná garáž, práčovňa, hygienické miestnosti. Na prízemí je kuchyňa, sklady, recepcia, kaviareň, jedáleň, kancelárie, hygienické miestnosti. Na prvom poschodí sú izby, salónik, komunikačné priestory, hygienické miestnosti. Na II.poschodí sú izby, personálna časť, komunikačné priestory, hygienické miestnosti.

Technický popis objektu:

Základové pásy sú železobetónové s izoláciou proti zemnej vlhkosti. Nosnú konštrukciu tvorí tyčový železobetónový skelet s obvodovou výplňou z tehál v skladobnej hrúbke do 50 cm, suterén je monolitický betónový, fasáda je na báze suchých omietkových zmesí. Stropy sú prefabrikované s rovným podhl'adom, v suteréne je železobetónový strop. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vnútorne schodiská

sú monolitické železobetónové s dlaždenou povrchovou úpravou. Vnútorne povrchové úpravy sú hladké vápenocementové. Podlahy chodieb, kancelárií a obchodných priestorov sú prevažne dlaždené, v sociálnych priestoroch je keramická dlažba. Okná sú v suteréne jednoduché, okná nadzemných podlaží sú plastové aj drevené zdvojené, dvere v objekte sú prevažne drevené plné hladké. Výťah je osadený. Vykurovanie je z plynovej kotolne, radiátory prevažne panelové (poškodené), teplá voda bola vyrábaná v kotolni. V sociálnych priestoroch zvlášť pre ženy a mužov sú bežné zariadenia predmety (smaltované umývadlá, splachovacie WC, výtokové armatúry nerezové, keramický obklad stien nad 1,35 m výšky). Objekt je napojený na verejný vodovod, kanalizáciu, elektrickú a telekomunikačnú sieť, plynovod. Elektrická inštalácia je svetelná a motorická. Stavba nie je udržiavaná, je opustená a poškodená hlavne činnosťou bezdomovcov. Potrebná je jej komplexná rekonštrukcia, vykonanie revízií všetkých inžinierskych sietí. Základná životnosť stavby je 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 71 budovy hotelov a motelov

KS: 1211 Hotelové budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
$O_z = 2 \cdot (73,35 \cdot 1,20 \cdot 0,70) + 32 \cdot (1,50 \cdot 1,50 \cdot 0,70)$	173,63
$O_s = 1531,5 \cdot 3,60 + 12,50 \cdot 8,0 \cdot 2,65$	5 778,40
$O_v = 1599,67 \cdot 4,50 + 1354,24 \cdot 6,30$	15 730,23
$O_t = 1599,67 \cdot 0,30$	479,90
Strojovňa výťahu	0,00
$2,65 \cdot 3,00 \cdot 3,10 + 2,65 \cdot 6,50 \cdot 3,10$	78,04
Markíza nad hlavným vstupom	0,00
$0,50 \cdot (10,50 \cdot 2,40 \cdot 3,10)$	39,06
Rampa	0,00
$6,00 \cdot 1,00 \cdot 1,00$	6,00
Anglické dvorce	0,00
$(7,60 + 9,40 + 6,30) \cdot 0,70 \cdot 0,90 + 14,30 \cdot 1,50 \cdot 0,90$	33,98
Obstavaný priestor stavby celkom	22 319,24

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKURozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,824 / 30,1260 = 93,74 \text{ €/m}^3$ Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,158$ (monolitická betónová tyčová)**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	$0,50 \cdot (13,00 + 12,50) \cdot 16,30 + 73,35 \cdot 14,70 + 0,50 \cdot (14,90 + 15,40) \cdot 16,20$	1531,5	Repr. 3,60		3,6
Nadzemné	1	$0,50 \cdot (13,00 + 12,50) \cdot 16,30 + 11,70 \cdot 0,45 + 73,35 \cdot 14,70 + 31,45 \cdot 2,00 + 0,50 \cdot (14,90 + 15,40) \cdot 16,20$	1599,67	Repr. 4,50		4,5
Nadzemné	2	$0,50 \cdot (13,00 + 12,50) \cdot 16,30 + 11,70 \cdot 0,45 + 73,35 \cdot 14,70 + 31,45 \cdot 2,00$	1354,24	Repr. 3,15		3,15
Nadzemné	3	$0,50 \cdot (13,00 + 12,50) \cdot 16,30 + 11,70 \cdot 0,45 + 73,35 \cdot 14,70 + 31,45 \cdot 2,00$	1354,24	Repr. 3,15		3,15

Priemerná zastavaná plocha: $(1531,5 + 1599,67 + 1354,24 + 1354,24) / 4 = 1459,91 \text{ m}^2$ Priemerná výška podlaží: $(1531,5 \cdot 3,6 + 1599,67 \cdot 4,5 + 1354,24 \cdot 3,15 + 1354,24 \cdot 3,15) / (1531,5 + 1599,67 + 1354,24 + 1354,24) = 3,64 \text{ m}$ Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 1459,91) = 0,9364$ Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,64) = 0,8769$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	7,48
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	18,73
3	Stropy	8,00	0,60	4,80	5,99
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,90	5,40	6,73
5	Krytina strechy	3,00	0,50	1,50	1,87
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,80	0,80	1,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,50	3,50	4,37
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	2,99
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	0,70	2,10	2,62
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,74
11	Dvere	4,00	0,60	2,40	2,99
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	7,48
14	Povrchy podláh	3,00	0,60	1,80	2,24
15	Vykurovanie	5,00	0,50	2,50	3,12
16	Elektroinštalácia	6,00	0,90	5,40	6,73
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,25
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,74
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,74
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,80	0,80	1,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,90	1,80	2,24
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,50	1,00	1,25
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,50	2,00	2,49
24	Výt'ahy	1,00	0,90	0,90	1,12
25	Ostatné	4,00	1,00	4,00	4,99
Ďalšie konštrukcie					
27	vráta	-	-	0,08	0,10
Spolu		100,00		80,18	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 80,18 / 100 = 0,8018$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,458$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,02$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 93,74 \text{ €/m}^3 * 2,458 * 0,8018 * 0,9364 * 0,8769 * 1,158 * 1,02$$

$$VH = 179,1815 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prevádzková budova (Hotel Európa) s.č.901 na p.č.84/1	1961	57	43	100	57,00	43,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	179,1815 €/m ³ * 22319,24 m ³	3 999 194,90
Technická hodnota	43,00 % z 3 999 194,90 €	1 719 653,81

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot na parc.č.84/1

Betónový základ, murovaný z pálených tehál hr.20,00 cm

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	31,45m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	62,90m ²	755	25,06 €/m

Dĺžka plotu: 31,45 m

Pohľadová plocha výplne: 31,45*2,00 = 62,90 m²

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot na parc.č.84/1	1961	57	13	70	81,43	18,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(31,45m * 23,24 €/m + 62,90m^2 * 25,06 €/m^2) * 2,458 * 1,02$	5 784,45
Technická hodnota	18,57 % z 5 784,45 €	1 074,17

2.2.2 Vodovodná prípojka na parc.č.84/3

Napojenie na vodovod, životnosť 70 rokov.

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.d) Prípojka vody DN 80 mm, vrátane návrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1380/30,1260 = 45,81 €/bm

Počet merných jednotiek: 9,00 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka na parc.č.84/3	1961	57	13	70	81,43	18,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9 bm * 45,81 €/bm * 2,458 * 1,02$	1 033,68
Technická hodnota	18,57 % z 1 033,68 €	191,95

2.2.3 Kanalizačná prípojka

Odvod splaškov do verejnej kanalizácie, životnosť 70 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.d) Prípojka kanalizácie DN 250 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1370/30,1260 = 45,48 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 86,50 bm
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1961	57	13	70	81,43	18,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$86,5 \text{ bm} * 45,48 \text{ €/bm} * 2,458 * 1,02$	9 863,22
Technická hodnota	$18,57 \% \text{ z } 9 863,22 \text{ €}$	1 831,60

2.2.4 Plynová prípojka

Napojenie na plynovod, životnosť 70 rokov.

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: 5.4. Prípojka plynu DN 80 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $680/30,1260 = 22,57 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 16,00 bm
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	1961	57	13	70	81,43	18,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16 \text{ bm} * 22,57 \text{ €/bm} * 2,458 * 1,02$	905,39
Technická hodnota	$18,57 \% \text{ z } 905,39 \text{ €}$	168,13

2.2.5 Elektrická prípojka

Zemná jednofázová, životnosť 70 rokov.

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.x) kábelová prípojka zemná Cu 4*35 mm*mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	610/30,1260 = 20,25 €/bm
Počet káblov:	1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:	12,15 €/bm
Počet merných jednotiek:	18,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka	1961	57	13	70	81,43	18,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18 \text{ bm} * (20,25 \text{ €/bm} + 0 * 12,15 \text{ €/bm}) * 2,458 * 1,02$	913,86
Technická hodnota	18,57 % z 913,86 €	169,70

2.2.6 Vodomerná šachta na parc.č.84/3

Betónová s poklopom, životnosť 70 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod:	1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka:	1.5.a) betónová, ocel'ový poklop, vrátane vybavenia
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	7660/30,1260 = 254,27 €/m ³ OP
Počet merných jednotiek:	1,50*1,80*1,50 = 4,05 m ³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta na parc.č.84/3	1961	57	13	70	81,43	18,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,05 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,458 * 1,02$	2 581,86
Technická hodnota	18,57 % z 2 581,86 €	479,45

2.2.7 Kanalizačná prípojka z kuchyne

Odvod splaškov z kuchyne cez lapač oleja vedená cez vnútorný dvor na p.č.84/1, životnosť 70 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod:	2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové

Položka:	2.1.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	1060/30,1260 = 35,19 €/bm
Počet merných jednotiek:	31,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka z kuchyne	1961	57	13	70	81,43	18,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$31,5 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 2,458 * 1,02$	2 779,15
Technická hodnota	$18,57 \% \text{ z } 2\,779,15 \text{ €}$	516,09

2.2.8 Lapač masnôt**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO:	827 2 Kanalizácia
Kód KS:	2223 Miestne kanalizácie
ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ	
Kategória:	2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod:	2.7. Lapač olejov alebo masnôt
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$2550/30,1260 = 84,64 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek:	$2,50 * 2,00 * 2,50 = 12,5 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Lapač masnôt	1961	57	13	70	81,43	18,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12,5 \text{ m}^3 \text{ OP} * 84,64 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,458 * 1,02$	2 652,58
Technická hodnota	$18,57 \% \text{ z } 2\,652,58 \text{ €}$	492,58

2.2.9 Kanalizačné šachty

Napájacie a revízne šachty, životnosť 70 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO:	827 2 Kanalizácia
Kód KS:	2223 Miestne kanalizácie
ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ	
Kategória:	2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod:	2.4. Kanalizačné šachty
Položka:	2.4.a) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 2,0 m pre potrubie DN 200 - 300
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$9150/30,1260 = 303,72 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek:	3 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačné šachty	1961	57	13	70	81,43	18,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	3 Ks * 303,72 €/Ks * 2,458 * 1,02	2 284,42
Technická hodnota	18,57 % z 2 284,42 €	424,22

2.2.10 Spevnené plochy na parc.č.84/1,3**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: 8.4. Plochy s povrchom dláždeným - kamenným
Položka: 8.4.d) Dlažobné kocky - mozaika, 60 mm - kladené do malty
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $490/30,1260 = 16,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $9,40*10,95+10,40*9,60+11,40*8,85+8,50*6,50-0,65*5,40-0,65*2,75-3,70*2,50 = 344,36 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy na parc.č.84/1,3	1961	57	13	70	81,43	18,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$344,36 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 16,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,458 * 1,02$	14 046,96
Technická hodnota	18,57 % z 14 046,96 €	2 608,52

2.2.11 Spevnené plochy na parc.č.84/1**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.c) Do hrúbky 250 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $430/30,1260 = 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $9,40*15,40-1,00*6,50 = 138,26 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy na parc.č.84/1	1961	57	13	70	81,43	18,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$138,26 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,458 * 1,02$	4 946,55
Technická hodnota	18,57 % z 4 946,55 €	918,57

2.2.12 Spevnené plochy na parc.č.84/3

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.6. Plochy s povrchom asfaltovým
 Položka: 8.6.a) Liaty asfalt hr. 30 mm, podklad betónový obalované kamenivo
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $450/30,1260 = 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $480-(8,50*6,50) = 424,75 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
 Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy na parc.č.84/3	1961	57	13	70	81,43	18,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$424,75 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,458 * 1,02$	15 909,85
Technická hodnota	$18,57 \% \text{ z } 15 909,85 \text{ €}$	2 954,46

2.2.13 Spevnené plochy vo dvore na parc.č.84/1

Vo dvore pod pergolou.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.5. Plochy s povrchom dláždeným - ostatné
 Položka: 8.5.c) Z drevených špalíkov bukových - kladené do piesku
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $865/30,1260 = 28,71 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $9,40*10,95+10,40*9,60+11,40*8,85 = 303,66 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
 Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy vo dvore na parc.č.84/1	2003	15	5	20	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$303,66 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 28,71 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,458 * 1,02$	21 857,62
Technická hodnota	$25,00 \% \text{ z } 21 857,62 \text{ €}$	5 464,41

2.2.14 Vonkajšie schody 1

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod:	10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$385/30,1260 = 12,78 \text{ €/bm stupňa}$
Počet merných jednotiek:	$9,1+8,9+8,7+8,5+8,3+8,3 = 51,8 \text{ bm stupňa}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody 1	1961	57	13	70	81,43	18,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$51,8 \text{ bm stupňa} * 12,78 \text{ €/bm stupňa} * 2,458 * 1,02$	1 659,75
Technická hodnota	$18,57 \% \text{ z } 1\ 659,75 \text{ €}$	308,22

2.2.15 Vonkajšie schody 2

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod:	10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm stupňa}$
Počet merných jednotiek:	$2*5,4+6,00*1,00 = 16,8 \text{ bm stupňa}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody 2	1961	57	13	70	81,43	18,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16,8 \text{ bm stupňa} * 7,14 \text{ €/bm stupňa} * 2,458 * 1,02$	300,74
Technická hodnota	$18,57 \% \text{ z } 300,74 \text{ €}$	55,85

2.2.16 Prestrešenie terasy na parc.č.84/1

Oceľové profily "I" a "U" obložené drevom, krytina vlnité umelé dosky.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO:	Pergola
Kód KS:	2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	22. Pergola
Bod:	22.1. Oceľ. alebo drev. stĺpiková konštr. do bet. pätiék s drev. rošt. výplňou stropu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$1870/30,1260 = 62,07 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	$7,85*24,50 = 192,33 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prestrešenie terasy na parc.č.84/1	1961	57	13	70	81,43	18,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	192,33 m ² ZP * 62,07 €/m ² ZP * 2,458 * 1,02	29 930,28
Technická hodnota	18,57 % z 29 930,28 €	5 558,05

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Prevádzková budova (Hotel Európa) s.č.901 na p.č.84/1	3 999 194,90	1 719 653,81
Plot na parc.č.84/1	5 784,45	1 074,17
Vodovodná prípojka na parc.č.84/3	1 033,68	191,95
Kanalizačná prípojka	9 863,22	1 831,60
Plynová prípojka	905,39	168,13
Elektrická prípojka	913,86	169,70
Vodomerná šachta na parc.č.84/3	2 581,86	479,45
Kanalizačná prípojka z kuchyne	2 779,15	516,09
Lapač masnôt	2 652,58	492,58
Kanalizačné šachty	2 284,42	424,22
Spevnené plochy na parc.č.84/1,3	14 046,96	2 608,52
Spevnené plochy na parc.č.84/1	4 946,55	918,57
Spevnené plochy na parc.č.84/3	15 909,85	2 954,46
Spevnené plochy vo dvore na parc.č.84/1	21 857,62	5 464,41
Vonkajšie schody 1	1 659,75	308,22
Vonkajšie schody 2	300,74	55,85
Prestrešenie terasy na parc.č.84/1	29 930,28	5 558,05
Celkom:	4 116 645,26	1 742 869,78

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**3.1 STAVBY****3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY**

a) Analýza polohy nehnuteľnosti: Prevádzková budova sa nachádza v Komárne v centrálnej časti mesta. Mesto má cca 38 000 obyvateľov, rozšírenú sieť obchodov a služieb všetkého typu, materské, stredné a vysokú školu, nachádzajú sa tu úrady od mestských až po okresné, kultúrne zariadenia, športové areály, vybudovaný je verejný vodovod, plynovod, kanalizácia, elektrická a telekomunikačná sieť, teplovodná sieť, káblová televízia. Stavba je prístupná po spevnenej komunikácii, napojená na všetky inžinierske siete v meste okrem teplotosnej. Jedná sa o časť mesta pozostávajúcu prevažne z obchodných priestorov. Spojenie tejto časti mesta je s ostatnými časťami mesta veľmi dobré, sieť hromadnej dopravy postačujúca. Hlavnou oceňovanou nehnuteľnosťou je prevádzková budova (Hotel Európa) súp.č.901 na parc.č.84/1.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti: Nehnuteľnosť nie je využívaná na účel zriadenia, je j vnútorné priestory sú poškodené hlavne činnosťou bezdomovcov. Potrebná ke komplexná rekonštrukcia objektu. Prostredie zabezpečuje jej plné využitie. Nevýhodou je zaťaženie negatívnymi vplyvmi od intenzívnej automobilovej dopravy po ceste I.triedy pred budovou hotela..

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti: Nehnuteľnosť je zaťažená ťarchami. (Vid' LV č.2618 zo dňa 08.12.2018) v prílohovej časti. Nie sú známe iné riziká spojené využívaním nehnuteľnosti.

d) Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie: Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN...) vzhľadom na veľkosť a charakter sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie 0,20.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,2

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,200 + 0,400)	0,600
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,200
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,110
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,200 - 0,180)	0,020

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,110	13	1,43
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská	I.	0,600	30	18,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,020	8	0,16
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	0,400	7	2,80
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,200	6	1,20
6	Typ nehnuteľnosti				
	nevhodný - obchodný a prevádzkový objekt s nevhodným dispozičným riešením pre daný účel využitia	IV.	0,110	10	1,10
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,400	9	3,60
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	vysoká hustota obyvateľstva	III.	0,200	6	1,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,200	5	1,00
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,600	6	3,60
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,400	7	2,80
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,400	7	2,80
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,400	10	4,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,200	8	1,60

15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,200	9	1,80
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,200	8	1,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,020	7	0,14
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,020	4	0,08
19	Názor znalca veľmi problematická nehnuteľnosť	V.	0,020	20	0,40
Spolu				180	49,31

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 49,31 / 180$	0,274
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 1\,741\,487,39 \text{ €} * 0,274$	477 167,54 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Komárno

POPIS

Pozemky sú rovinaté, napojené na verejný vodovod, plynovod, kanalizáciu, elektrickú a telekomunikačnú rozvodnú sieť. Nachádzajú sa v zastavanom území mesta, v jeho obchodnej centrálnej časti. Miesto je zaťažené negatívnymi vplyvmi od intenzívnej automobilovej dopravy po ceste I. triedy pred budovou hotela..

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
84/1	zastavané plochy a nádvoria	2143	2143,00	1/1	2143,00
84/3	zastavané plochy a nádvoria	480	480,00	1/1	480,00
Spolu výmera					2 623,00

Obec: Komárno
Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_V koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	0,95
k_D koeficient dopravných vzťahov	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách obytných zón, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka)	1,05
k_F	1. plochy území občianskej vybavenosti s prevahou plôch pre obchod a služby	2,00

koeficient funkčného využitia územia k_I	(obchodná poloha)	
koeficient technickej infraštruktúry pozemku k_Z	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
koeficient povyšujúcich faktorov k_R	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
koeficient redukujúcich faktorov	3. rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach	0,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 0,95 * 1,05 * 2,00 * 1,50 * 2,00 * 0,90$	7,0025
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 7,0025$	69,74 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 2\,623,00 \text{ m}^2 * 69,74 \text{ €/m}^2$	182 928,02 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 84/1	149 452,82
parcela č. 84/3	33 475,20
Spolu	182 928,02

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 477 546,32 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 182 928,02 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Prevádzková budova (Hotel Európa) s.č.901 na p.č.84/1	471 185,14
Plot na parc.č.84/1	294,32
Vodovodná prípojka na parc.č.84/3	52,59
Kanalizačná prípojka	501,86
Plynová prípojka	46,07
Elektrická prípojka	46,50
Vodomerná šachta na parc.č.84/3	131,37
Kanalizačná prípojka z kuchyne	141,41
Lapač masnôt	134,97
Kanalizačné šachty	116,24
Spevnené plochy na parc.č.84/1,3	714,73
Spevnené plochy na parc.č.84/1	251,69
Spevnené plochy na parc.č.84/3	809,52
Spevnené plochy vo dvore na parc.č.84/1	1 497,25
Vonkajšie schody 1	84,45
Vonkajšie schody 2	15,30
Prestrešenie terasy na parc.č.84/1	1 522,91
Pozemky	
Komárno - parc. č. 84/1 (2 143 m ²)	149 452,82
Komárno - parc. č. 84/3 (480 m ²)	33 475,20
Spolu VŠH	660 474,34
Zaokrúhlená VŠH spolu	660 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 660 000,00 €

Slovom: Šesťstošesťdesiatisíc Eur

V Komárne dňa 11.12.2018

Ing. Oto Pisoň

IV. PRÍLOHY

07.12.201804.08.2017.

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2618, zo dňa 08.12.2018, katastrálne územie Komárno, obec Komárno, okres Komárno.

Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 08.12.2018, katastrálne územie Komárno, obec Komárno, okres Komárno,

Potvrdenie o začatí užívania stavby č.189/RE/2012-HE zo dňa 18.11.2012.

Pôdorysy jednotlivých podlaží budovy, situácia, rez

5.2 Obstarané znalcom :

Zameranie skutkového stavu nehnuteľnosti.

Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA