

Znalec: Ing. Adriana Melišková, evid. číslo znalca 913954, tel.: 0903 55 44 41
Družstevná 145/47, 010 04 Žilina

Zadávateľ: LICITOR group, a.s.
Sládkovičova 6, 010 01 Žilina

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č. D900225 zo dňa 4.12.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo úkonu: 15/2026

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty objekt - Hotel Šandor Pavillon č.s.5027 na parc.KN č. 5880 k.ú. Piešťany, obec Piešťany, Štefánikova ul.2A, s príslušenstvom a pozemkami parc.KN č.č.5877/1, 5877/18, 5880 k.ú.Piešťany, obec Piešťany, pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu : Fio banka, a.s., so sídlom Na Florenci 2139/2, 110 00 Praha1, Česká Republika, IČO: 618 58 374.

Počet strán (z toho príloh): 78 (42)

Počet vyhotovení: 6+1 archívne

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania: Stanovenie všeobecnej hodnoty objekt - Hotel Šandor Pavillon č.s.5027 na parc.KN č. 5880 k.ú. Piešťany, obec Piešťany, Štefánikova ul.2A, s príslušenstvom a pozemkami parc.KN č.č.5877/1, 5877/18, 5880 k.ú.Piešťany, obec Piešťany.

2. Účel znaleckého posudku: pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu : Fio banka, a.s., so sídlom Na Florenci 2139/2, 110 00 Praha1, Česká Republika, IČO: 618 58 374

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):15.1.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 29.1.2026

5. Podklady pre vypracovanie posudku:

5.a) Podklady dodané zadávateľom :

- Znalecký posudok č. 14/2021 vypracovaný Ing. Milan Bednárík, Gelnická 20, 831 06 Bratislava, dňa 31.3.2021
- Kolaudačné rozhodnutie na stavbu " SANDOR PAVILLON - prestavba a prístavba" vydané mestom Piešťany, pod č. 16060/22/2006-La (k 2001/10359-Mi), ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 13.10.2006

5.b) Podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 7245 k.ú.Piešťany, obec Piešťany vydaný okresným úradom Piešťany
- Informatívna snímka z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál
- Projektová dokumentácia na stavbu Adaptácia s dostavba objektu Šandor Pavillon, vypracovaná Barada a.d., Pod Párovcami 3. 021 01 Piešťany (poskytnutá na stavebnom úrade Piešťany na nasnímanie fotoaparátom-znížená kvalita), z toho - pôdorysy jednotlivých podlaží objektu, rezy, pohľady, situácia sietí, technická správa
- Zameranie skutkového stavu
- VZN mesta Piešťany o dani z nehnuteľností
- Štatistické údaje NBS (úrokové miery z nových vkladov, základná úroková sadzba ECB)
- Obhliadka nehnuteľnosti
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov
- Územno-plánovacie informácie z ÚPN mesta Piešťany

6.Použitie právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 65/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých predpisov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., novelizovaná 160/2023 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 25/2025 Z. z.Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon)
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č.461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č.323/2010 Z. z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb

- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- STN 7340 55 - Výpočet obstaného priestoru pozemných stavebných objektov.

7. Definície dôležitých pojmov:

Všeobecná hodnota (VŠH) – definícia podľa ods. g § 2, vyhl. č. 492/2004 Z.z.:

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal 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.

Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia nezodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia – konkurz, exekúcia a pod. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Výnosová hodnota (HV)

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

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb je nevyhnutnou súčasťou procesu ohodnotenia, pri ktorej sú zisťované objemové a technické parametre, technický stav, miera dokončenia a pod. Technická hodnota je následne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie, prípadne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou.

Východisková hodnota stavieb je stanovená na báze rozpočtových ukazovateľov podľa základného vzťahu:

$$VH = M \cdot (RU \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M) \quad [€],$$

kde

M – počet merných jednotiek, m³ obstaného priestoru pre posudzovanú hlavnú stavbu, resp. bežný m a m² pre príslušenstvo.

RU – rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

k_{CU} – koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty za 3. štvrtrok 2025 (posledné oficiálne publikované údaje k dátumu ohodnotenia).

k_V – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu. Určený je na báze cenových podielov jednotlivých konštrukcií a vybavení stavieb. Pri technickej infraštruktúre je *k_V* = 1.

k_{ZP} – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri inžinierskych stavbách.

k_{VP} – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri inžinierskych stavbách.

k_K – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu novej konštrukcie stavby.

k_M – koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

Technická hodnota sa stanoví podľa vzťahu

$$TH = \frac{TS}{100} VH$$

alebo

$$TH = VH - HO \quad [€],$$

kde

TH – technická hodnota stavby [€],

TS – technický stav stavby [%], stanovený podľa vzťahu $TS = 100 - O$ [%],

VH – východisková hodnota stavby [€].

Opotrebenie stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod.

Všeobecná hodnota stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda (len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Metóda polohovej diferenciácie

Metóda polohovej diferenciácie:

Metóda polohovej diferenciácie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}HS = TH * k_{PD} \quad [€]$$

kde:

TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli pre stavby použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciácie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Kombinovaná metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb sa použije iba vtedy, ak sú stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu.

Všeobecná hodnota stavieb sa pri kombinovanej metóde vypočíta podľa vzťahu:

$$V\check{S}H = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€],$$

kde: HV - výnosová hodnota stavieb (bez výnosu pozemkov),

TH - technická hodnota stavieb,

a - váha výnosovej hodnoty,

b - váha technickej hodnoty.

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí: $a > b$.

Všeobecná hodnota pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Metóda polohovej diferenciácie

Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky v zastavanom území obcí a stavebné pozemky mimo zastavaného územia obcí vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: nebytové priestory uvedené v objednávke ohodnotiť v samostatnom znaleckom posudku

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 v znení neskorších predpisov. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Všeobecná hodnota nehnuteľností je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie a kombinovanou metódou. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku relevantných podkladov vhodných na porovnanie z titulu typu stavby. Rozpočtový ukazovateľ objektov 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 štatistických údajov vydaných ŠU SR za 3.štvrtrok 2025 - 4,014.

Všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Metóda porovnávania pozemkov bola vylúčená, z dôvodu absencie obdobných pozemkov v porovnateľných lokalitách - pozemky zastavané objektom a jeho príslušenstvom. Zistené ponuky uvedené v prílohách ZP majú informatívny charakter Výnosová metóda nebola použitá na základe predpokladu, že pozemok nie je schopný dosahovať výnos (neboli preukázateľne zistené doklady preukazujúce schopnosť pozemkov prinášať primeraný výnos formou prenájmu a existenciu trhu s prenájomom pozemkov v danej lokalite).

Vo všeobecnej hodnote pozemkov sú vo všeobecnosti zohľadnené tieto základné faktory:

- možnosť využitia ohodnocovaných pozemkov v čase ohodnotenia
- poloha pozemku (ZUO alebo mimo ZUO) a jeho dostupnosť z existujúcich komunikácií (možnosť dopravného napojenia na infraštruktúru najbližšieho sídelného útvaru v čase ohodnotenia),
- okolitá zástavba a prírodné prekážky obmedzujúce využitie pozemkov (napr. blízkosť vodných tokov, terénne zlomy, ochranné pásma vedení sietí, líniových stavieb),
- možnosť napojenia na existujúce inžinierske siete v čase ohodnotenia (finančná náročnosť spojená s vybudovaním inžinierskych sietí),

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2745 k.ú.Piešťany, obec Piešťany :

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcelí: 3

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
5877/1	184	Zastavaná plocha a nádvorie	18	203, 502	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
5877/18	235	Zastavaná plocha a nádvorie	18	203, 502	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
5880	927	Zastavaná plocha a nádvorie	16	203, 502	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor

Druh chránenej nehnuteľnosti

- 203 Pamiatková zóna
- 502 Ochranné pásmo vodárenských zdrojov (I. - III. stupeň)

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
5027	5880	13	SANDOR PAVILLON		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

13 Budova ubytovacieho zariadenia

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

Vlastník:

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	kl Sandor s.r.o., Štefánikova 2B, Piešťany, PSČ 921 01, SR, IČO: 50706713	1/1
	Titul nadobudnutia: V-1709/2019-Zmluva o predaji časti podniku právoplatná 14.06.2019 - 2105/19	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-74/2024 - POZNAMENÁVA SA: Začatie výkonu záložného práva záložným veriteľom - Ing. Peter Jančiar, Banská Bystrica (nar. 19.09.1963), formou priameho predaja zo dňa 13.03.2024 (v KN zapísané 15.03.2024), č. z. 1626/24	-
	P-86/2024 - POZNAMENÁVA SA: Začatie výkonu záložného práva záložným veriteľom - Fio banka, a.s., Praha 1 (IČO: 61858374), formou predaja v dobrovoľnej dražbe zo dňa 21.03.2024 (v KN zapísané 03.04.2024), č. z. 2055/24	-

Ťarchy:

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Fio banky, a.s., Praha 1 (IČO: 61858374) na pozemky parc. č. 5877/1, 5877/18, 5880 a stavbu - SANDOR PAVILLON s.č. 5027 na parc. č. 5880 k úveru podľa záložnej zmluvy, vklad V-1630/2019 účinný dňa 07.06.2019 - 2047/19
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech: IMMO Business a.s., Praha 7, ČR (IČO:07560273) na pozemky parc. č. 5877/1, 5877/18, 5880 a stavbu - SANDOR PAVILLON s. č. 5027 na parc. č. 5880 k úveru podľa záložnej zmluvy, vklad V-1618/2021 účinný dňa 02.06.2021 - 1588/21
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech: IMMO Business a.s., Praha 7, ČR (IČO:07560273) na pozemky parc. č. 5877/1, 5877/18, 5880 a stavbu - SANDOR PAVILLON s. č. 5027 na parc. č. 5880 k úveru podľa záložnej zmluvy, vklad V-2634/2021 účinný dňa 06.09.2021 - 2748/21
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech: Ing. Peter Jančiar r. Jančiar (nar. 19.09.1963) na pozemky parc. č. 5877/1, 5877/18, 5880 a stavbu - SANDOR PAVILLON s. č. 5027 na parc. č. 5880 k úveru podľa záložnej zmluvy, vklad V-1168/2022 účinný dňa 01.04.2022 - 1174/22
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech: KASATKIN & PARTNERS s.r.o.(ičo 47255021) na pozemky parc. č. 5877/1, 5877/18, 5880 a stavbu - SANDOR PAVILLON s. č. 5027 na parc. č. 5880, k úveru, podľa záložnej zmluvy, vklad V-3934/2022-účinný dňa 23.11.2022-4431/22
Vlastník poradové číslo 1	Z-340/2024 -Exekútorský úrad Tmava, Andreja Hlinku 34/A, súdny exekútor Mgr. Dušan Čerešňa -Exekučný príkaz 343EX 774/23 na zriadenie exekučného zál.práva k nehnuteľnostiam zo dňa 13.2.2024 (v KN 15.2.2024), v prospech oprávneného Mesto Piešťany, Nám. SNP 1475/3, Piešťany (IČO 00612031), č.z. 1040/24
Vlastník poradové číslo 1	Z-557/2024 -Exekútorský úrad Tmava, Andreja Hlinku 34/A, súdny exekútor Mgr. Dušan Čerešňa -Exekučný príkaz 343EX 71/24 na zriadenie exekučného zál.práva k nehnuteľnostiam zo dňa 15.03.2024 (v KN 15.03.2024), v prospech oprávneného Mesto Piešťany, Nám. SNP 1475/3, Piešťany (IČO 00612031), č.z. 1624/24
Vlastník poradové číslo 1	Z-1508/2024 -Exekútorský úrad Tmava, Andreja Hlinku 34/A, súdny exekútor Mgr. Dušan Čerešňa -Exekučný príkaz 343EX 353/24 na zriadenie exekučného zál.práva k nehnuteľnostiam zo dňa 22.07.2024 (v KN 26.07.2024), v prospech oprávneného Tmavská vodárenská spoločnosť, a.s., Priemyselná 10, Piešťany (IČO 36252484), č.z. 3040/24
Vlastník poradové číslo 1	Z-114/2025 -Exekútorský úrad Tmava, Andreja Hlinku 34/A, súdny exekútor Mgr. Dušan Čerešňa -Exekučný príkaz 343EX 605/24 na zriadenie exekučného zál.práva k nehnuteľnostiam zo dňa 09.01.2025 (v KN 24.01.2025), v prospech oprávneného Sociálna poisťovňa, 29.augusta 8 a 10, Bratislava (IČO 30807484), č.z. 78/25
Vlastník poradové číslo 1	Z-1069/2025 -Exekútorský úrad Tmava, Andreja Hlinku 34/A, súdny exekútor Mgr. Dušan Čerešňa -Exekučný príkaz 343EX 202/25 na zriadenie exekučného zál.práva k nehnuteľnostiam zo dňa 13.05.2025 (v KN 14.05.2025), v prospech oprávneného Mesto Piešťany, Námestie SNP 1475/3, Piešťany (IČO 00612031), č.z. 1020/25

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka bola vykonaná dňa 15.1.2026 za účasti zástupcu vlastníkov. Znalcom bola vyhotovená fotodokumentácia interiéru a exteriéru objektu. Počas obhliadky bol hotel mimo prevádzky, so zabezpečeným dohľadom. Dodávka plynu, elektro, vody a funkčnosť technických zariadení nebola preverovaná a ich technický stav nebol zástupcom vlastníka deklarovaný.

d) Technická dokumentácia:

Projektová dokumentácia na stavbu Adaptácia s dostavba objektu Šandor Pavillon, vypracovaná Barada a.d., Pod Párovcami 3. 021 01 Piešťany bola znalcom poskytnutá na stavebnom úrade Piešťany na nasnímanie fotoaparátom-znížená kvalita), z toho boli prevzaté pôdorysy jednotlivých podlaží objektu, rezy, pohľady, situácia sietí, technická správa. Porovnaním so skutkovým stavom neboli zistené zásadné rozdiely. Skutkový stav je zaznamenaný v prílohách znaleckého posudku. Pôvodná časť stavby bola vybudovaná v roku 1912, doklady neboli zadávateľom predložené. Okolo roku 2000 sa majitelia nehnuteľnosti rozhodli objekt modernizovať a prebudovať na hotelové využitia vyššieho štandardu. Preto okrem pôvodnej ubytovacej časti, ktorá bola kompletne modernizovaná boli pristavané vstupné časti hotela, bola vybudovaná a kompletne vybavená kuchyňa, priestory fitness, priestory pre služby- priestory pre masérovo, kaderničky, vyzážistky, priestory pre usporadúvanie konferencií, priestory pre garážovanie aut v prístavbe suterénu, vybudovanie nových zariadení pre kúrenie s vlastnou plynovou kotolňou, priestory pre strojovňu klimatizácie a centrálna klimatizácia priestorov. Z pôvodného objektu Šandor pavillonu zostali iba základy, časť suterénu, nosné steny prízemí a 1. poschodia, schodisko z prízemí do 1.poschodia a do povalového priestoru. Do užívania bol objekt daný na základe Kolaudačného rozhodnutia na stavbu " SANDOR PAVILLON - prestavba a prístavba" vydaného mestom Piešťany, pod č. 16060/22/2006-La (k 2001/10359-Mi), ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 13.10.2006.

e) Údaje katastra nehnuteľnosti :

Hodnotené nehnuteľnosti - Hotel Šandor Pavillon č.s.5027 na parc.KN č. 5880 k.ú. Piešťany, obec Piešťany a pozemky parc.KN č. 5877/1, 5877/18, 5880 k.ú.Piešťany, obec Piešťany sú evidované na liste vlastníctva č. 7245 k.ú.Piešťany, obec Piešťany a sú zakreslené v snímke z katastrálnej mapy v súlade so skutkovým stavom. Hlavná stavba - Hotel Šandor Pavillon č.s.5027 na parc.KN č. 5880 k.ú. Piešťany, obec Piešťany je evidovaná ako SANDOR PAVILLON, s kódom využitia 13- budova ubytovacieho zariadenia, čo je v súlade so skutočným využitím stavby. Pozemky sú evidované v súlade s ich využitím, s kódom umiestnenia 1- pozemky v zastavanom území obce, s kódom chránenej nehnuteľnosti 203 - Pamiatková zóna a 502 - Ochranné pásmo vodárenských zdrojov (I. - III. stupeň). Evidencia s kódom chránenej nehnuteľnosti vzhľadom na situovanie v existujúcej pôvodnej zástavbe a typ stavby dlhodobu v prevádzke nemá vplyv na hodnotu pozemkov. Prístup k hotelu Šandor Pavillon je po komunikácii a chodníkoch na Štefánikovej ul. vybudovanej na a parc. č. 897/1 k.ú. Piešťany evidovanej na LV 5700 vo vlastníctve Mesto Piešťany.

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

- Hotel Šandor Pavillon č.s.5027 na parc.KN č. 5880 k.ú. Piešťany, obec Piešťany
- Vonkajšie úpravy na parc.KN č.5877/1, 5877/188 k.ú.Piešťany, obec Piešťany
- Pozemky parc.KN č. 5877/1, 5877/18, 5880 k.ú.Piešťany, obec Piešťany

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: Prípadné vedenia inžinierskych sietí, ktoré neboli v teréne identifikované, ani zadávateľom znaleckého posudku špecifikované.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov: V roku 2011 bol spracovaný a uznesením Mestského zastupiteľstva v Žiline číslo 15/2012 dňa 20.02.2012 schválený Územný plán mesta Žilina, Územný plán mesta Piešťany spracoval v r. 1989 kol. Ing. J.Hladký,CSc., schválený bol v roku 1998. V ďalšom období bol tento územnoplánovací dokument postupne aktualizovaný formou zmien a doplnkov: - č.1 – schválené v MsZ dňa 27.9.2002 - č.2 – schválené v MsZ dňa 27.4.2001 - č.3 – schválené v MsZ dňa 3.9.2004 - č.4 – schválené v MsZ dňa 1.7.2005 - č.5 – schválené v MsZ dňa 18.5.2007 - č.6 – schválené v MsZ dňa 18.5.2007 - č.7 – schválené v MsZ dňa 9.11.2007 - č.8 – schválené v MsZ dňa 26.9.2014 - č.9 – schválené v MsZ dňa 24.3.2011 - č.10 – schválené v MsZ dňa 26.5.2016 - č.11 – schválené v MsZ dňa 4.7.2013 - č.12 – schválené v MsZ dňa 4.11.2021 - č.13 – schválené v MsZ dňa 16.2.2023, č. 14 - chválené v mestskom zastupiteľstve uznesením č. 78/2023 dňa 29.06.2023 VZN č. 10/2023. V zmysle územného plánu Mesta Piešťany sa pozemky nachádzajú vo funkčnej zóne vymedzenej ako plochy občianskej vybavenosti.

Výrez z grafickej ÚPN mesta Piešťany s funkčným využitím plôch - plochy zmiešané mestské:



B. FUNKČNÉ PLOCHY URBANIZOVANÉHO ÚZEMIA

STAV	NÁVRH r. 2005	NÁVRH r. 2020	
ZC	ZC	ZC	PLOCHY ZMIEŠANÉ CENTRÁLNE (ZC)
ZM	ZM	ZM	PLOCHY ZMIEŠANÉ MESTSKÉ (ZM)
BČ	BČ	BČ	PLOCHY ČISTÉHO BÝVANIA (BČ)
BV	BV	BV	PLOCHY VŠEOBECNÉHO BÝVANIA (BV)
BP	BP	BP	PLOCHY PRÍMESTSKÉHO BÝVANIA (BP)
BVZ	BVZ	BVZ	PLOCHY BÝVANIA V ZELENÍ (BVZ)
			OBČIANSKA VYBAVENOSŤ
			PLOCHY ZARIADENÍ ŠPORTU A REKREÁCIE (ŠR, T)
			PLOCHY ZARIADENÍ KÚPEĽNÍCTVA A LIEČEBNEJ STAROSTLIVOSTI
			PLOCHY ZARIADENÍ TECHNICKEJ INFRAŠTRUKTÚRY
			PLOCHY ZARIADENÍ DOPRAVNEJ INFRAŠTRUKTÚRY
			PLOCHY VÝROBY, SKLADOV, STAVEBNÍCTVA A VÝROBNÝCH SLUŽIEB (VS, PV)
			PLOCHY POĽNOHOSPODÁRSKEJ VÝROBY
PZ C	PZ C	PZ C	PLOCHY VEREJNEJ ZELENÉ (PZ - PARKOVÁ ZELEŇ, C - CINTORÍN)
IZ			ZELEŇ IZOLAČNÁ (IZ)

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Hotel Šandor Pavillon č.s.5027 na parc.KN č. 5880 k.ú. Piešťany, obec Piešťany, Štefánikova ul.2A

Predmetom ohodnotenia je objekt - Hotel Šandor Pavillon č.s.5027 na parc.KN č. 5880 k.ú. Piešťany, obec Piešťany, Štefánikova ul.2A, situovaná v rámci okresného mesta Piešťany, na Štefánikovej ulici, s pešou dostupnosťou do centra mesta s jeho občianskou vybavenosťou zodpovedajúcou okresnému a významnému kúpeľnému mestu do 5 minút (400 m). V bezprostrednom okolí nehnuteľnosti sa nachádza Ľudová škola umenia, Evanjelický kostol, Balneologické múzeum (vila Dr. Liska), areál gymnázia, hotelové budovy a penzióny, z druhej strany ulice kúpeľný park a zástavba individuálnej bytovej výstavby rodinných domov a viliek severným smerom. Prístup k objektu po ul. Štefánikovej na parc. KN č. 897/1 (LV 5700 mesto Piešťany).



Pôvodná časť stavby z r. 1912 je v zozname pamätihodností mesta Piešťany. Bola pôvodne postavená ako robotnícka ubytovňa v štýle vtedajšej moderny ako čiastočne podpivničený objekt s dvomi nadzemnými podlažiami a nevyužívaným povalovým priestorom pod sedlovou strechou s obojstrannými valbami. Na stavbe bol použitý konštrukčný a dispozičný trojtrakt nosných obvodových stien a dvoch pozdĺžnych vnútorných stien vymedzujúcich chodbu.

Počas životnosti bola stavba využívaná na rôzne účely najmä pre zdravotníctvo, dlhé roky v objekte boli aj administratívne priestory š.p. Chirana.

Pôvodná časť stavby bola vybudovaná v roku 1912, doklady neboli zadávateľom predložené. Okolo roku 2000 sa majitelia nehnuteľnosti rozhodli objekt modernizovať a prebudovať na hotelové využitia vyššieho štandardu. Preto okrem pôvodnej ubytovacej časti, ktorá bola kompletne modernizovaná boli pristavané vstupné časti hotela, bola vybudovaná a kompletne vybavená kuchyňa, priestory fitness, priestory pre služby - priestory pre masérovo, kaderníčky, vyzážišky, priestory pre usporadúvanie konferencií, priestory pre garážovanie aut v prístavbe suterénu, vybudovanie nových zariadení pre kúrenie s vlastnou plynovou kotolňou, priestory pre strojovňu klimatizácie a centrálna klimatizácia priestorov. Z pôvodného objektu Šandor pavillonu zostali iba základy, časť suterénu, nosné steny prízemia a 1. poschodia, schodisko z prízemia do 1. poschodia a do povalového priestoru. Do užívania bol objekt daný na základe Kolaudačného rozhodnutia na stavbu " SANDOR PAVILLON - prestavba a prístavba" vydaného mestom Piešťany, pod č. 16060/22/2006-La (k 2001/10359-Mi), ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 13.10.2006.

V historickej časti hotela sa nachádza 16 luxusných klimatizovaných izieb a apartmánov, reštaurácia Winter, kaviareň a biliard klubovňa. V modernej prístavbe sú hosťom k dispozícii wellness centrum s bazénom s protiprúdom, vírivkou a troma saunami, masáže a kozmetický salón. Hotel poskytuje aj kompletne vybavené konferenčné priestory s kapacitou 40 a 14 osôb. Náročným obchodným cestujúcim ponúka organizovanie firemných dní spojených s aktívnym odpočinkom. Hosťom je k dispozícii hotelová garáž.

Rekonštrukciou, prístavbou, nadstavbou, adaptáciou a modernizáciou vznikol jeden celok vzájomne súvisiacich častí so spoločným súpisným číslom na spoločnom pozemku s vnútorným átriom.

Ubytovacia a reštauračná časť - rekonštrukcia a prestavba pôvodnej budovy

Pôvodná stavba má čiastočný suterén, ktorý bol rozšírený, má 2 nadzemné podlažia a podkrovie. Pôvodný suterén sa nachádza v strede dispozície objektu a je v ňom umiestnená kotolňa, sklad, schodiskový priestor, v rozšírenej časti sa nachádza priestor pre garážovanie vozidiel a strojovňa výtahu.

Na 1. nadzemnom podlaží sa nachádza reštaurácia, kaviareň, Club bar, chodba a schodiskový priestor.

Na 2. nadzemnom podlaží a v podkroví sa nachádzajú priestory určené pre ubytovanie hostí vo forme dvojlôžkových izieb a apartmánov s kompletným sociálnym zariadením. Štandardná izba je vybavená sociálnym zariadením - kúpeľňou s vaňou, alebo sprchovým boxom, klimatizáciou, telefónom, TV, minibarom, internetovou prípojkou, trezorom, fénom. Apartmány sú okrem toho vybavené spálňou a oddelenou obývacou miestnosťou 2. kúpeľňou a apartmány na severnom štíte aj terasou.

V časti podpivničenja je objekt osadený do terénu v hĺbke nad 2 m. Základy sú pôvodné betónové monolitické prekladané kameňom s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Obvodové murivo je na kamennej podmurovke murované z plných pálených tehál. Nosný systém bol zosilnený vymurovaním pozdĺžnych stredových nosných múrov. Strop nad suterénom je monolitický železobetónový, nad 1. nadzemným podlažím pôvodný klenbičkový do ocelových I nosníkov s vybetónovaným železobet. zosilnením membránou, strop nad 2. nadzemným podlažím je úplne nový s nosnou konštrukciou z ocelových I nosníkov a VSŽ plechov s betónovou zálievkou. Budova je zastrešená novým krovom s valbami pozostávajúcimi z drevenej väznicovej sústavy zosilnenej oceľovou podpernou stolicou. Krytina strechy je nová BRAMAC, strecha je zateplená minerálnou vlnou s podhľadom. Prírodné osvetlenie podkrovia je riešené osadením presklených atypických vikierov do Štefánikovej ulice ako i do dvora s EURO - oknami. Klampiarske konštrukcie sú úplne z medeneho plechu. Fasádne omietky pôvodné boli otlčené a urobené nové omietky s replikami pôvodných architektonických detailov. Vnútorne omietky sú prevažne stierkové, v niektorých miestnostiach s tapetami, vnútorné obklady sú keramické. Schodisko je pôvodné pieskoccové, na ktorom boli opravené časti stupňov a následne boli prebrúsené. V čase obhliadky na pôvodnom schodisku ubytovacej časti boli položené všivane koberce. Pôvodné dvere a okná boli odstránené, okenné otvory sú osadené novými oknami a dverné otvory sú s novými dverami drevenými do obložkových drevených zárubní. V suteréne sú podlahy z cementového poteru, na 1. nadzemnom podlaží boli urobené podlahy z keramickej dlažby, v časti drevené parkety a plávajúce podlahy. V ubytovacej časti na 2. nadzemnom podlaží a v podkroví sú keramické podlahy v hygienických zariadeniach, keramické obklady stien, podlahy v izbách sú podlahy textilné lepené. V objekte sú zrealizované nové rozvody vody, kanalizácie, elektriny, vzduchotechniky, vykurovanie s osadením vykurovacích telies a zariadenie kotolne a strojovne vzduchotechniky. V prevažnej časti budovy sú urobené podhľady pre zakrytie ležatých rozvodov. V objekte je klimatizácia, na 1.-3 3 podlaží s výstkami v strope, v podkroví parapetovými výstkami.

Vybavenie objektu:

- rozvody studenej a teplej vody,
- rozvody splaškovej kanalizácie,
- rozvody elektroinštalácie svetelnej a motorickej
- rozvody štrukturovanej kabeláže
- bleskozvod, kamerový systém, EPS, klimatizačné zariadenia
- zariadenie predmetov v hygienických zariadeniach - keramické WC misy so zabudovanou nádržkou, keramické umývadlá, sprchové kúty, obmurované plastové vane, pákové batérie.
- zariadenie kotolne a strojovne vzduchotechniky
- vybavenie reštaurácie a baru vstavaným nábytkom

S ohľadom na vek pôvodnej budovy a rozsah vykonaných rekonštrukčných a modernizačných prác bolo opotrebenie vypočítané analytickou metódou.

Prístavba hotela z r. 2006

Po južnej a východnej strane jestvujúceho objektu SANDOR PAVILLON-u a v dvorovej časti je zrealizovaná prístavba administratívnej a wellness časti komplexu. Nová časť je prepojená s pôvodnou budovou presklenou spojovacou chodbou na 2. nadzemnom podlaží. Prístavba je konštrukčne samostatnou časťou, ktorá sa pôvodného objektu dotýka iba vo dvorovej časti s kuchynskými priestormi oddelenými dilatáciou. Táto časť je dispozične riešená tak, že služby poskytované v zariadeniach tejto časti objektu vrátane hygienických zariadení na jednotlivých podlažiach môžu využívať aj hostia neubytovaní v hoteli, bez prelínania sa s hosťami hotela. Celá prístavba je podpivničená. V suteréne sú priestory na garážovanie vozidiel, technické prevádzky pre obsluhu a údržbu penziónu, plynomerňa, strojovňa vzduchotechniky.

- Na 1. nadzemnom podlaží je vstupná hala s recepciou, v zadnej a severovýchodnej časti sú prevádzky vodoliečby, bazén, sauny, fitness, vo dvorovej zadnej časti prevádzky kuchyne so zázemím vrátane mraziaceho a chladiaceho boxu so samostatnou zásobovacou uličkou. Medzi pôvodnou budovou SANDOR PAVILLON-u a novostavbou vo dvore je vnútorné átrium.



- Na 2. nadzemnom podlaží sú administratívne priestory súvisiace s prevádzkou penziónu a prevádzky masáže. Strecha nad kuchynskými prevádzkami je pochôdzna slúžiaca ako terasa k prezidentskému apártnánu.
- Na 3. nadzemnom podlaží je zasadačka s terasou, priestory pre fitness, solárium a pred zasadačkou je terasa.

Bazény : krytý bazén malý: 1x. Wellness a liečebné procedúry poskytované priamo v hoteli. Masáže: lymfomasáž, klasická, reflexná, reflexná chodidiel, masážna sprcha. Kúpele: vírivý. Sauny: fínska, parná, infračervená.

Nosný systém zvislý je kombinovaný pozostávajúci z monolitických železobetónových stĺpov a stien v suteréne odlievajúcich do debniacich tvárnic PREMAC. V nadzemných podlažiach sú obvodové steny murované z keramických tvárnic v skladobnej hrúbke 35 cm, ktoré sú zateplené penovým polystyrénom. Stropy sú železobetónové monolitické, strecha je plochá, v priestoroch nad bazénovými prevádzkami je pultová strecha s konštrukciou z valcovaných oceľových profilov na oceľových stĺpoch. Deliace priečky sú prevažne z keramických tvaroviek. Schody sú monolitické železobetónové s povrchovými úpravami z keramických dlaždíc. V tejto časti je aj samostatné únikové schodisko a výťah. Pre vjazd do garáže zo Štefánikovej ulice je vybudovaná vstupná rampa a vo vjazde sú osadené plastové segmentové garážové vráta s vrátkami s automatickým ovládaním.

Materiálové vyhotovenie :

- vnútorné povrchy sú z hladkých vápenno-cementových omietok, v hygienických zariadeniach a priestoroch wellness je keramický/gressový obklad stien, lokálne obklad z prírodného kameňa,
- vonkajšie úpravy povrchov fasády objektu sú na báze hladkých silikátových omietok kombinovaných s keramickým lícovým obkladom
- podlahy na podestách schodiska, na chodbách, v hygienických zariadeniach sú z keramickej/gressovej dlažby, prípadne z dlažby z prírodného kameňa, v kancelárskych priestoroch sú podlahy lepené kobercové,
- výplne okenných otvorov – prevažne hliníkové s izolačným sklom so žalúziami. Interiérové zasklenie stien a zábradlí je v hliníkových profiloch.
- výplne dverných otvorov –vstupné a interiérové dvere sú prevažne z hliníkových profilov, presklené
- vykurovanie je ústredné, teplovodné, panelovými radiátormi, zdrojom vykurovania a TÚV sú kotle na zemný plyn el. zásobníkmi v suteréne objektu.

Vybavenie objektu:

- rozvody studenej a teplej vody,
- rozvody splaškovej kanalizácie,
- rozvody elektroinštalácie svetelnej a motorickej
- rozvody štrukturovanej kabeláže
- bleskozvod, kamerový systém, EPS, klimatizačné zariadenia
- zariaďovacie predmety v hygienických zariadeniach - keramické WC misy so zabudovanou nádržkou, keramické umývadlá, sprchové kúty, pákové batérie.
- vybavenie wellness - krytý bazén, vírivý bazén, fínska, parná, infračervená sauna
- Vybavenie hotelovej kuchyne - v čase ohodnotenia demontované
- osobné výťahy

Počas obhliadky bol hotel mimo prevádzky, so zabezpečeným dohľadom. Dodávka plynu, elektro, vody a funkčnosť technických zariadení nebola preverovaná a ich technický stav nebol zástupcom vlastníka deklarovaný.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 71 budovy hotelov a motelov

KS: 1211 Hotelové budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Pôvodná stavba z roku 1912

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
31,93*12,55*0,50+4,00*1,60*0,20	201,64

Spodná stavba	
$(7,58*6,99)*3,25+(2,47*7,95)*2,6+(3,9*4,94)*2,95+12,73*1,5*1,5$	308,73
Vrchná stavba	
$(31,93*12,55+4,00*1,60)*3,65$	1 485,99
$(31,93*12,55+4,00*1,60)*3,65$	1 485,99
$12,55*5,12*(31,93/2-6,5/6-6,5/6)+1,60*4,0*3,0/2+2,0*1,5*1,0*0,5*10$	911,22
Ostatné	
anglický dvorec	0,00
$32,43*1,40*1,20$	54,48
Obstavaný priestor pôvodnej stavby	4 448,05

Prístavba z roku 2006

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(43,10*13,00+9,25*5,97+5,97*2,10+3,74*2,00+6,39*8,30-4,00*1,60-2,20*2,70+3,09*8,00)*0,50$	350,48
Spodná stavba	
$(43,10*13,00+9,25*5,97+5,97*2,10+3,74*2,00+6,39*8,30-4,00*1,60-2,20*2,70+3,09*8,00)*2,70+11,50*1,40*1,20$	1 911,90
Vrchná stavba	
$11,35*11,71*3,80+(23,90*5,05+(2,98+3,10)*0,5*5,05+(8,53+10,24)*0,50*7,16+(8,31+8,65)*0,50*4,00+(10,21+10,31)*0,5*5,52+6,59*2,75+(3,30+2,00)*0,50*5,70)*3,65$	1 698,70
$((2,98+3,10)*0,5*5,05+(8,53+10,24)*0,50*7,16+(8,31+8,65)*0,50*4,00+(10,21+10,31)*0,50*5,52+6,59*2,75+(3,30+2,00)*0,50*5,70)*3,30$	680,89
$((2,98+3,10)*0,5*5,05+(8,53+10,24)*0,50*7,16+(8,31+8,65)*0,50*4,00+(10,21+10,31)*0,5*5,52+6,59*2,75+(3,30+2,00)*0,50*5,70)*3,25$	670,58
Zastrešenie	
$11,35*11,71*0,3+(23,90*5,05+(2,98+3,10)*0,5*5,05+(8,53+10,24)*0,50*7,16+(8,31+8,65)*0,50*4,00+(10,21+10,31)*0,50*5,52+6,59*2,75+(3,30+2,00)*0,50*5,70)*0,25$	121,63
Ostatné	
$3,24*6,60*(0,20+0,80)*0,50$	10,69
Obstavaný priestor prístavby	5 444,87

Obstavaný priestor stavby celkom: 9 892,92 m³

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

RU = 2 824 / 30,1260 = 93,74 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]
Podzemné	1	$((7,58*6,99)+(2,47*7,95)+(3,9*4,94)+(43,10*13,00+9,25*5,97+5,97*2,10+3,74*2,00+6,39*8,30-4,00*1,60-2,20*2,70+3,09*8,00))$	792,84	Repr.	$((7,58*6,99)*3,25+(2,47*7,95)*2,6+(3,9*4,94)*2,95+(43,10*13,00+9,25*5,97+5,97*2,10+3,74*2,00+6,39*8,30-4,00*1,60-2,20*2,70+3,09*8,00)*2,70)/((7,58*6,99)+(2,47*7,95)+(3,9*4,94)+(43,10*13,00+9,25*5,97+5,97*2,10+3,74*2,00+6,39*8,30-4,00*1,60-2,20*2,70+3,09*8,00))$	2,740 4
Nadzemné	1	$((31,93*12,55+4,00*1,60)+11,35*11,71+(23,90*5,05+(2,98+3,10)*0,5*5,05+(8,53+10,24)*0,50*7,16+(8,31+8,65)*0,50*4,00+(10,21+10,31)*0,5*5,52+6,59*2,75+(3,30+2,00)*0,50*5,70))$	867,06	Repr.	$((31,93*12,55+4,00*1,60)*3,65+11,35*11,71*3,80+(23,90*5,05+(2,98+3,10)*0,5*5,05+(8,53+10,24)*0,50*7,16+(8,31+8,65)*0,50*4,00+(10,21+10,31)*0,50*5,52+6,59*2,75+(3,30+2,00)*0,50*5,70)*3,65)/((31,93*12,55+4,00*1,60)+11,35*11,71+(23,90*5,05+(2,98+3,10)*0,5*5,05+(8,53+10,24)*0,50*7,16+(8,31+8,65)*0,50*4,00+(10,21+10,31)*0,50*5,52+6,59*2,75+(3,30+2,00)*0,50*5,70)*3,30)/((31,93*12,55+4,00*1,60)+11,35*11,71+(23,90*5,05+(2,98+3,10)*0,5*5,05+(8,53+10,24)*0,50*7,16+(8,31+8,65)*0,50*4,00+(10,21+10,31)*0,50*5,52+6,59*2,75+(3,30+2,00)*0,50*5,70)*3,30)$	3,447 8
Nadzemné	2	$((31,93*12,55+4,00*1,60)+(2,98+3,10)*0,5*5,05+(8,53+10,24)*0,50*7,16+(8,31+8,65)*0,50*4,00+(10,21+10,31)*0,5*5,52+6,59*2,75+(3,30+2,00)*0,50*5,70)*3,30$	613,45	Repr.	$((31,93*12,55+4,00*1,60)*3,65+((2,98+3,10)*0,5*5,05+(8,53+10,24)*0,50*7,16+(8,31+8,65)*0,50*4,00+(10,21+10,31)*0,50*5,52+6,59*2,75+(3,30+2,00)*0,50*5,70)*3,30)/((31,93*12,55+4,00*1,60)+11,35*11,71+(23,90*5,05+(2,98+3,10)*0,5*5,05+(8,53+10,24)*0,50*7,16+(8,31+8,65)*0,50*4,00+(10,21+10,31)*0,50*5,52+6,59*2,75+(3,30+2,00)*0,50*5,70)*3,30)$	3,532 3

		0,50*5,70)				(2,98+3,10)*0,5*5,05+(8,53+10,24)*0,50*7,16+(8,31+8,65)*0,50*4,00	
Nadzemné	3	(12,55*31,93+1,60*4,0+(2,98+3,10)*0,5*5,05+(8,53+10,24)*0,50*7,16+(8,31+8,65)*0,50*4,00+(10,21+10,31)*0,5*5,52+6,59*2,75+(3,30+2,00)*0,50*5,70)	613,45	Repr.		(12,55*5,12*(31,93/2-6,5/6-6,5/6)+1,60*4,0*3,0/2+((2,98+3,10)*0,5*5,05+(8,53+10,24)*0,50*7,16+(8,31+8,65)*0,50*4,00+(10,21+10,31)*5,52+6,59*2,75+(3,30+2,00)*0,50*5,70)*3,25)/(12,55*31,93+1,60*4,0+(2,98+3,10)*0,5*5,05+(8,53+10,24)*0,50*7,16+(8,31+8,65)*	2,8541

Priemerná zastavaná plocha: $(792,84 + 867,06 + 613,45 + 613,45) / 4 = 721,70 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(792,84 * 2,7404 + 867,06 * 3,4478 + 613,45 * 3,5323 + 613,45 * 2,8541) / (792,84 + 867,06 + 613,45 + 613,45) = 3,15 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 721,7) = 0,9533$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,15) = 0,9667$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	5,67	0	0,00	5,83
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	14,15	0	0,00	14,53
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,56	0	0,00	7,77
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	5,67	0	0,00	5,83
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	2,84	0	0,00	2,92
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,95	0	0,00	0,98
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,80	5,60	5,29	5	0,26	5,16
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,84	0	0,00	2,92
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,00	3,00	2,84	0	0,00	2,92
10	Schody	3,00	1,20	3,60	3,40	0	0,00	3,49
11	Dvere	4,00	1,10	4,40	4,16	0	0,00	4,27
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	5,67	0	0,00	5,83
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	2,84	0	0,00	2,92
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	4,73	0	0,00	4,86
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,67	0	0,00	5,83
17	Bleskozvod	1,00	0,80	0,80	0,76	0	0,00	0,78
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,80	2,40	2,27	0	0,00	2,33
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,80	2,40	2,27	0	0,00	2,33
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,95	0	0,00	0,98
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,50	1,00	0,95	0	0,00	0,98
22	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,89	100	1,89	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	3,78	0	0,00	3,88
24	Výťahy	1,00	1,20	1,20	1,13	0	0,00	1,16
25	Ostatné	4,00	1,00	4,00	3,78	0	0,00	3,88
	Ďalšie konštrukcie							
26	centrálna klimatizácia	-	-	4,00	3,78	0	0,00	3,88
27	zabezpečovacie	-	-	2,00	1,89	0	0,00	1,94

	zariadenia (EPS. kamerový systém, wifi)							
28	bazén s technológiou	-	-	1,00	0,95	0	0,00	0,98
29	vírivka, sauny	-	-	1,10	1,04	50	0,52	0,53
30	vráta do garáže	-	-	0,30	0,28	0	0,00	0,29
	Spolu	100,00		105,80	100,00		2,67	100,00

Poškodenosť stavby:

2,67 %

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$k_V = 105,80 / 100 = 1,0580$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 4,014$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 1,05$

Východisková hodnota na MJ:

$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [Eur/m³]

$VH = 93,74 \text{ Eur/m}^3 * 4,014 * 1,0580 * 0,9533 * 0,9667 * 0,939 *$

1,05

$VH = 361,7131 \text{ Eur/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Vzhľadom na genézu výstavby objektu a z toho vyplývajúce rôzne opotrebenie konštrukčných prvkov bol výpočet opotrebenia vykonaný analytickou metódou na základe predpokladanej životnosti jednotlivých konštrukčných prvkov a ich skutočného technického stavu v čase obhliadky. Pri konštrukčných prvkoch, ktorých časti sú pôvodné/novodobudované/rekonštruované bolo opotrebenie stanovené na základe predpokladaného váhového priemeru. Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$cp_i * O_i / 100$
1	Základy vrát. zemných prác	5,83	50,00	2,92
2	Zvislé konštrukcie	14,53	35,00	5,09
3	Stropy	7,77	35,00	2,72
4	Zastrešenie bez krytiny	5,83	20,00	1,17
5	Krytina strechy	2,92	30,00	0,88
6	Klampiarske konštrukcie	0,98	30,00	0,29
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,16	35,00	1,81
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,92	35,00	1,02
9	Vnútorné keramické obklady	2,92	35,00	1,02
10	Schody	3,49	35,00	1,22
11	Dvere	4,27	35,00	1,49
12	Vráta	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,83	35,00	2,04
14	Povrchy podláh	2,92	35,00	1,02
15	Vykurovanie	4,86	35,00	1,70
16	Elektroinštalácia	5,83	35,00	2,04
17	Bleskozvod	0,78	30,00	0,23
18	Vnútorný vodovod	2,33	35,00	0,82
19	Vnútorná kanalizácia	2,33	35,00	0,82
20	Vnútorný plynovod	0,98	35,00	0,34
21	Ohrev teplej vody	0,98	35,00	0,34
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,88	35,00	1,36
24	Výťahy	1,16	35,00	0,41
25	Ostatné	3,88	35,00	1,36
26	centrálne klimatizácia	3,88	35,00	1,36
27	zabezpečovacie zariadenia (EPS. kamerový systém, wifi)	1,94	35,00	0,68
28	bazén s technológiou	0,98	35,00	0,34
29	vírivka, sauny	0,53	35,00	0,19
30	vráta do garáže	0,29	40,00	0,12
	Opotrebenie			34,80%
	Technický stav			65,20%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$361,7131 \text{ Eur/m}^3 * 9892,92 \text{ m}^3$	3 578 398,76
Poškodenosť	-2,67 % z 3 578 398,76	-95 543,25
Východisková hodnota poškodenej stavby		3 482 855,51
Technická hodnota	65,20 % z 3 482 855,51 Eur	2 270 821,79

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Vodovodná prípojka**

Vodovodná prípojka uložená v zemnej ryhe v nezamrzajúcej hĺbke obsypaná štrkopieskom. Prípojka je vyhotovená z PVC tlakových rúr hrdlových priemeru 80 mm.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocel'ové potrubie
Položka: 1.2.d) Prípojka vody DN 80 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1950/30,1260 = 64,73 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 5,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	2006	20	30	50	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 64,73 \text{ Eur/bm} * 4,014 * 1,05$	1 364,09
Technická hodnota	60,00 % z 1 364,09 Eur	818,45

2.2.2 Prípojka plynu

Prípojka zemného plynu od verejného plynovodu po regulátor z polyetylénových zváraných rúr DN 50 mm uložený v pieskovom lôžku a obsypaný pieskom, s výstražnou plastovou fóliou a zahrnutý zhutnenou zemínou.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocel'ové potrubie
Položka: 1.2.d) Prípojka vody DN 80 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$1950/30,1260 = 64,73$ Eur/bm
Počet merných jednotiek:	10,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu	2006	20	30	50	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 64,73 \text{ Eur/bm} * 4,014 * 1,05$	2 728,18
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 2 728,18 \text{ Eur}$	1 636,91

2.2.3 NN prípojka

Prípojka NN elektro je vybudovaná z hliníkového poplastovaného kábla uložená v zemnej ryhe v pieskovom lôžku a obsypaná pieskom s položenou výstražnou plastovou fóliou a zasypaná zhutnenou zeminou.

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.n) káblová prípojka zemná Al 4*70 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$560/30,1260 = 18,59$ Eur/bm
Počet káblov:	1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:	11,15 Eur/bm
Počet merných jednotiek:	9,80 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
NN prípojka	2006	20	30	50	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$9,8 \text{ bm} * (18,59 \text{ Eur/bm} + 0 * 11,15 \text{ Eur/bm}) * 4,014 * 1,05$	767,84
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 767,84 \text{ Eur}$	460,70

2.2.4 Splašková kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka z PVC rúr DN 200 mm uložená v spáde k verejnej kanalizácii v pieskovom lôžku a pieskovom obsype zasypaná zhutnenou zeminou.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.c) Prípojka kanalizácie DN 200 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1010/30,1260 = 33,53$ Eur/bm
Počet merných jednotiek: 8,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Splašková kanalizačná prípojka	2006	20	40	60	33,33	66,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * 33,53 \text{ Eur/bm} * 4,014 * 1,05$	1 130,55
Technická hodnota	$66,67 \% \text{ z } 1 130,55 \text{ Eur}$	753,74

2.2.5 Revízná šachta - kanalizačná

Kanalizačná šachta z betónových skruží s liatinovým poklopom.

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: $9150/30,1260 = 303,72$ Eur/Ks
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Revízná šachta - kanalizačná	2006	20	40	60	33,33	66,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 303,72 \text{ Eur/Ks} * 4,014 * 1,05$	1 280,09
Technická hodnota	66,67 % z 1 280,09 Eur	853,44

2.2.6 Lapač tukov

Lapač tukov konštrukcie z PVC vrátane technologického vybavenia.

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 masntôt

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $2550/30,1260 = 84,64 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,1+1,20*1,00 = 2,3 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Lapač tukov	2006	20	40	60	33,33	66,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$2,3 \text{ m}^3 \text{ OP} * 84,64 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 4,014 * 1,05$	820,48
Technická hodnota	66,67 % z 820,48 Eur	547,01

2.2.7 Vonkajšie schody (pred vstupom do hotela)**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: 10.9. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z dosiek z prír. terazza

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $830/30,1260 = 27,55 \text{ Eur/bm}$ stupňa
Počet merných jednotiek: $(2,90+ 2,33)/2*8 = 20,92 \text{ bm}$ stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody (pred vstupom do hotela)	2006	20	40	60	33,33	66,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	20,92 bm stupňa * 27,55 Eur/bm stupňa * 4,014 * 1,05	2 429,13
Technická hodnota	66,67 % z 2 429,13 Eur	1 619,50

2.2.8 Vonkajšie schody (na terasu)**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 Eur/bm stupňa
Počet merných jednotiek: 1,20*5 = 6 bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody (na terasu)	2006	20	40	60	33,33	66,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	6 bm stupňa * 7,14 Eur/bm stupňa * 4,014 * 1,05	180,56
Technická hodnota	66,67 % z 180,56 Eur	120,38

2.2.9 Oporný múr (vonkajšia terasa)

Oporný múrik terasy pred prednou fasádou pôvodnej časti hotela Šandor pavillon z monolitického železobetónu s keramickým obkladom lícnej strany . Na korune oporného múrika je oplatenie ohodnotené v samostatnej položke.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 815 4 Oporné múry
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.4. Železobetónové - monolitické

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1555/30,1260 = 51,62 Eur/m³ OP
Počet merných jednotiek: $((1,20 * 1,25)/2 * 2,90 + 30,35 * 1,25 + 5,80 * 2,70 + 2,10 * 2,10) * 0,30 = 18,05 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oporný múr (vonkajšia terasa)	2006	20	40	60	33,33	66,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	18,05 m ³ OP * 51,62 Eur/m ³ OP * 4,014 * 1,05	3 927,01
Technická hodnota	66,67 % z 3 927,01 Eur	2 618,14

2.2.10 Oporný múr (rampa imobilných)

Oporný múrik pri rampe pre imobilných z monolitického železobetónu.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 815 4 Oporné múry
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.4. Železobetónové - monolitické

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1555/30,1260 = 51,62$ Eur/m³ OP
Počet merných jednotiek: $(0,30 + 1,15)/2 * 4,45 * 0,20 = 0,65$ m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oporný múr (rampa imobilných)	2006	20	40	60	33,33	66,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	0,65 m ³ OP * 51,62 Eur/m ³ OP * 4,014 * 1,05	141,42
Technická hodnota	66,67 % z 141,42 Eur	94,28

2.2.11 Spevnené plochy z keramickej dlažby

Bezbariérový prístup do hotela Šandor pavillon je cez rampu pre imobilných a priestor pred vstupom, s povrchom z keramickej dlažby kladenej do cem. malty.

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.f) Z keramickej dlažby - kladené do betónu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $550/30,1260 = 18,26$ Eur/m² ZP
Počet merných jednotiek: $3,45*(2,00 + 2,30) + 6,10*1,80 = 25,82$ m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy z keramickej dlažby	2006	20	30	50	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$25,82 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,26 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 4,014 * 1,05$	1 987,12
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 1\,987,12 \text{ Eur}$	1 192,27

2.2.12 Spevnené plochy zo zámkovej dlažby

Plocha terasy, prístupového chodníka k zásobovaciemu vstupu a spevnené plochy s povrchom zo zámkovej dlažby.

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 dláždeným - 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: $5,80-3,50 + 1,80 * 15,30 + 5,80*30,30 - 1,20*1,60 + 22,70*1,40 + 13,50*1,40 = 254,34$ m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy zo zámkovej dlažby	2006	20	30	50	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$254,34 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,92 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 4,014 * 1,05$	20 281,61
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 20\,281,61 \text{ Eur}$	12 168,97

2.2.13 Podzemný kanál pre VZT

Podzemný železobetónový kanál pre výfuk odsávaného vzduchu od vzduchotechnického zariadenia v suteréne podzemného podlažia s vyústením k chodníku na Štefánikovej ulici.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 4 Teplovodné kanály
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 6. Teplovodné kanály (JKSO 827 4)
Bod: 6.1. Kanál betónový monolitický
Položka: 6.1.d) od 1050/1200 - 1200/1840 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $5770/30,1260 = 191,53$ Eur/bm
Počet merných jednotiek: $1,50*1,50*(2,90+1,20+0,80+5,85) = 24,19$ bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Podzemný kanál pre VZT	2006	20	30	50	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$24,19 \text{ bm} * 191,53 \text{ Eur/bm} * 4,014 * 1,05$	19 527,17
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 19 527,17 \text{ Eur}$	11 716,30

2.2.14 Elektrické osvetlenie terasy - svietidlá

Elektrické osvetlenie terasy - 5 ks samostatne stojacích osvetľovacích parkových svietidiel.

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: 7.6. Vonkajšie osvetlenie
Položka: 7.6.g) svietidlo parkové samostatne stojace

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $4025/30,1260 = 133,61$ Eur/Ks
Počet merných jednotiek: 5 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrické osvetlenie terasy - svietidlá	2006	20	20	40	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	5 Ks * 133,61 Eur/Ks * 4,014 * 1,05	2 815,63
Technická hodnota	50,00 % z 2 815,63 Eur	1 407,82

2.2.15 Elektrické osvetlenie terasy - rozvody

Elektrické osvetlenie terasy - 5 ks samostatne stojacich osvetľovacích parkových svietidiel.

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: 7.6. Vonkajšie osvetlenie
Položka: 7.6.b) káblková prípojka zemná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $310/30,1260 = 10,29$ Eur/bm
Počet merných jednotiek: 25,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrické osvetlenie terasy - rozvody	2006	20	20	40	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	25 bm * 10,29 Eur/bm * 4,014 * 1,05	1 084,23
Technická hodnota	50,00 % z 1 084,23 Eur	542,12

2.2.16 Oplotenie terasy od Štefánikovej ul.

Oplotenie terasy vybudované z rámového pletiva na ocelových stĺpkoch na opornom múre (nie sú uvažované základy a podmurovka). Súčasťou sú 2 plotové vrátka.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
3.	Výplň plotu: z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	43,42m ²	435	14,44 Eur/m
5.	Plotové vrátka: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	3890	129,12 Eur/ks

Pohl'adová plocha výplne:	43,42 = 43,42 m ²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 4,014
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k _M = 1,05

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oploštenie terasy od Štefánikovej ul.	2006	20	30	50	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(43,42\text{m}^2 * 14,44 \text{ Eur/m}^2 + 2\text{ks} * 129,12 \text{ Eur/ks}) * 4,014 * 1,05$	3 730,96
Technická hodnota	60,00 % z 3 730,96 Eur	2 238,58

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

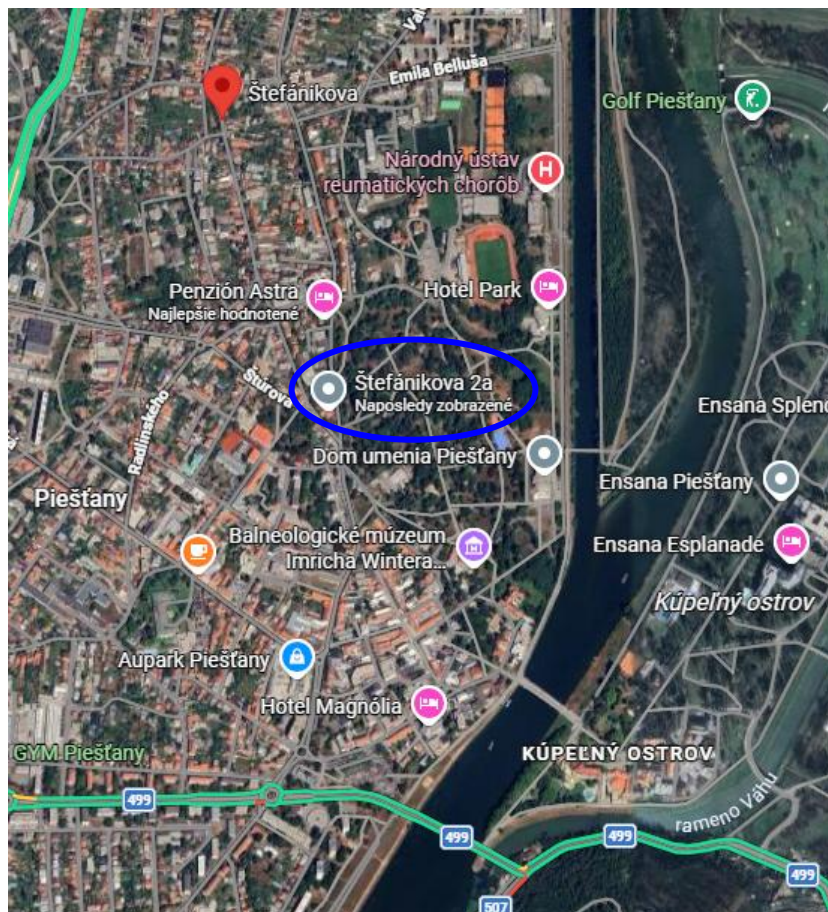
Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Hotel Šandor Pavillon č.s.5027 na parc.KN č. 5880 k.ú. Piešťany, obec Piešťany, Štefánikova ul.2A	3 482 855,51	2 270 821,79
Vodovodná prípojka	1 364,09	818,45
Prípojka plynu	2 728,18	1 636,91
NN prípojka	767,84	460,70
Splašková kanalizačná prípojka	1 130,55	753,74
Revízná šachta - kanalizačná	1 280,09	853,44
Lapač tukov	820,48	547,01
Vonkajšie schody (pred vstupom do hotela)	2 429,13	1 619,50
Vonkajšie schody (na terasu)	180,56	120,38
Oporný múr (vonkajšia terasa)	3 927,01	2 618,14
Oporný múr (rampa imobilných)	141,42	94,28
Spevnené plochy z keramickej dlažby	1 987,12	1 192,27
Spevnené plochy zo zámkovej dlažby	20 281,61	12 168,97
Podzemný kanál pre VZT	19 527,17	11 716,30
Elektrické osvetlenie terasy - svietidlá	2 815,63	1 407,82
Elektrické osvetlenie terasy - rozvody	1 084,23	542,12
Celkom za Vonkajšie úpravy	60 465,11	36 550,03
Oploštenie terasy od Štefánikovej ul.	3 730,96	2 238,58
Celkom:	3 547 051,58	2 309 610,40

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Predmetom ohodnotenia je objekt - Hotel Šandor Pavillon č.s.5027 na parc.KN č. 5880 k.ú. Piešťany, obec Piešťany, Štefánikova ul.2A, situovaná v rámci okresného mesta Piešťany, na Štefánikovej ulici, s pešou dostupnosťou do centra mesta s jeho občianskou vybavenosťou zodpovedajúcou okresnému a významnému kúpeľnému mestu do 3-5 minút (400 m). V bezprostrednom okolí nehnuteľnosti sa nachádza Ľudová škola umenia, Evanjelický kostol, Balneologické múzeum (vila Dr. Liska), areál gymnázia, hotelové budovy a penzióny, z druhej strany ulice kúpeľný park a zástavba individuálnej bytovej výstavby rodinných domov a viliek severným smerom. Prístup k objektu po ul. Štefánikovej na parc. KN č. 897/1 (LV 5700 mesto Piešťany). Pozemky sú rovinaté, s možnosťou napojenia na verejný rozvod vody, zemného plynu, el. energie a verejnej kanalizácie, optiky, situovanie miestností je na juhozápad a severovýchod. V lokalite je priemerná hustota obyvateľstva, nezamestnanosť v regióne je do 5%.

V lokalite je možnosť napojenia na verejné rozvody vody, kanalizácie, NN, zemného plynu, dátové rozvody, verejné osvetlenie. Dopravná dostupnosť v rámci mesta Piešťany je MHD, okolité sídelné útvary sú dostupné medzimestskou a železničnou dopravou. Na všeobecnú hodnotu hodnotenej nehnuteľnosti má vplyv najmä jej situovanie v rámci sídelného útvaru, v širšom centre mesta, nie však priamo v obchodnej lokalite.



b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Ubytovacia a reštauračná časť - Pôvodná stavba má čiastočný suterén, ktorý bol rozšírený, má 2 nadzemné podlažia a podkrovie. Pôvodný suterén sa nachádza v strede dispozície objektu a je v ňom umiestnená kotolňa, sklad, schodiskový priestor, v rozšírenej časti sa nachádza priestor pre garážovanie vozidiel a strojovňa výtahu. Na 1. nadzemnom podlaží sa nachádza reštaurácia, kaviareň, Club bar, chodba a schodiskový priestor.

Na 2. nadzemnom podlaží a v podkroví sa nachádzajú priestory určené pre ubytovanie hostí vo forme dvoj lôžkových izieb a apartmánov s kompletným sociálnym zariadením.

Prístavba hotela z r. 2006 - Po južnej a východnej strane jestvujúceho objektu SANDOR PAVILLON-u a v dvorovej časti je zrealizovaná prístavba administratívnej a wellness časti komplexu. Nová časť je prepojená s pôvodnou budovou presklenou spojovacou chodbou na 2. nadzemnom podlaží. Prístavba je konštrukčne samostatnou časťou, ktorá sa pôvodného objektu dotýka iba vo dvorovej časti s kuchynskými priestormi oddelenými dilatáciou. Táto časť je dispozične riešená tak, že služby poskytované v zariadeniach tejto časti objektu vrátane hygienických zariadení na jednotlivých podlažiach môžu využívať aj hostia neubytovaní v hoteli, bez prelínania sa s hosťami hotela. Celá prístavba je podpivničená. V suteréne sú priestory na garážovanie vozidiel, technické prevádzky pre obsluhu a údržbu penziónu, plynomerňa, strojovňa vzduchotechniky.

- Na 1. nadzemnom podlaží je vstupná hala s recepciou, v zadnej a severovýchodnej časti sú prevádzky vodoliečby, bazén, sauny, fitness, v dvorovej zadnej časti prevádzky kuchyne so zázemím vrátane

mraziaceho a chladiaceho boxu so samostatnou zásobovacou uličkou. Medzi pôvodnou budovou SANDOR PAVILLON-u a novostavbou vo dvore je vnútorné átrium.

- Na 2. nadzemnom podlaží sú administratívne priestory súvisiace s prevádzkou penziónu a prevádzky masáže. Strecha nad kuchynskými prevádzkami je pochôdzna slúžiaca ako terasa k prezidentskému apártnámu.
- Na 3. nadzemnom podlaží je zasadačka s terasou, priestory pre fitness, solárium a pred zasadačkou je terasa.

Bazény : krytý bazén malý: 1x. Wellness a liečebné procedúry poskytované priamo v hoteli. Masáže: lymfomasáž, klasická, reflexná, reflexná chodidiel, masážna sprcha. Kúpele: vírivý. Sauny: fínska, parná, infračervená.

Ďalšie využitie stavby je vzhľadom na jej situovanie a stavebno-technické vyhotovenie a vybavenie je naďalej ako hotel s administratívou a so zázemím.

V rámci územného plánu mesta Piešťany sa objekt nachádzajú v rámci zóny funkčne vymedzenej ako plochy občianskej vybavenosti.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

- Nehnuteľnosť vyžadujúca finančné prostriedky na modernizáciu pôvodnej časti stavby z titulu morálneho opotrebenia, opravu poškodených častí a vybavenia a uvedenie do prevádzky
- Záložné práva a Poznámky evidované na LV č. 7245
- V danej lokalite neboli zistené iné riziká obmedzujúce užívanie predmetnej nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie je vykonaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu a technický stav nehnuteľností, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,50 (v danom prípade objektívne vystihuje pomer medzi technickou hodnotou a dosahovanými všeobecnými hodnotami daného typu stavieb v predmetnej lokalite).

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD1}	Váha v ₁	Výsledok k _{PD1} *v ₁
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,275	13	3,58
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,000	30	30,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje opravu technický stav niektorých častí objektu vyžadujúci opravu	III.	0,500	8	4,00
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,500	7	10,50
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	1,000	6	6,00
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	1,000	10	10,00

7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,500	9	13,50
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,000	6	6,00
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,500	5	2,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,500	6	9,00
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,000	7	7,00
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,000	7	7,00
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.	1,000	10	10,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m <i>centrálny park kúpeľného mesta</i>	III.	0,500	8	4,00
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,000	9	9,00
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,500	8	4,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,050	7	0,35
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom <i>technický stav niektorých častí objektu obmedzujúci možnosť prenájmu</i>	IV.	0,275	4	1,10
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť <i>nehnuteľnosť vyžadujúca finančné prostriedky na modernizáciu pôvodnej časti stavby z titulu morálneho opotrebenia, opravu poškodených častí a vybavenia a uvedenie do prevádzky</i>	III.	0,500	20	10,00
Spolu				180	147,53

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 147,53 / 180$	0,82
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 2\,309\,610,40 \text{ Eur} * 0,820$	1 893 880,53 Eur

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Výnosová hodnota je stanovená metódou kapitalizácie odčerpateľného zdroja počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom. Úroková miera zahŕňa diskontnú sadzbu ECB platnú v čase ohodnotenia vo výške 2,15 %, mieru rizika vo výške 3,0 % a daňové zaťaženie vo výške 1,54 % (odpovedá dani z príjmu vo výške 23 %). Predpokladaná doba výnosovosti je 20 rokov.

Ubytovacia a reštauračná časť - rekonštrukcia a prestavba pôvodnej budovy

Pôvodná stavba má čiastočný suterén, ktorý bol rozšírený, má 2 nadzemné podlažia a podkrovie. Pôvodný suterén sa nachádza v strede dispozície objektu a je v ňom umiestnená kotolňa, sklad, schodiskový priestor, v rozšírenej časti sa nachádza priestor pre garážovanie vozidiel a strojovňa výtahu.

Na 1. nadzemnom podlaží sa nachádza reštaurácia, kaviareň, Club bar, chodba a schodiskový priestor.

Na 2. nadzemnom podlaží a v podkroví sa nachádzajú priestory určené pre ubytovanie hostí vo forme dvojlôžkových izieb a apartmánov s kompletným sociálnym zariadením. Štandardná izba je vybavená sociálnym zariadením - kúpeľňou s vaňou, alebo sprchovým boxom, klimatizáciou, telefónom, TV, minibarom, internetovou prípojkou, trezorom, fénom. Apartmány sú okrem toho vybavené spálňou a oddelenou obývacou miestnosťou 2. kúpeľňou a apartmány na severnom štíte aj terasou.

Prístavba hotela z r. 2006

Po južnej a východnej strane jestvujúceho objektu SANDOR PAVILLON-u a v dvorovej časti je zrealizovaná prístavba administratívnej a wellness časti komplexu. Nová časť je prepojená s pôvodnou budovou presklenou spojovacou chodbou na 2. nadzemnom podlaží. Prístavba je konštrukčne samostatnou časťou, ktorá sa pôvodného objektu dotýka iba vo dvornej časti s kuchynskými priestormi oddelenými dilatáciou. Táto časť je dispozične riešená tak, že služby poskytované v zariadeniach tejto časti objektu vrátane hygienických zariadení na jednotlivých podlažiach môžu využívať aj hostia neubytovaní v hoteli, bez prelínania sa s hosťami hotela. Celá prístavba je podpivničená. V suteréne sú priestory na garážovanie vozidiel, technické prevádzky pre obsluhu a údržbu penziónu, plynomerňa, strojovňa vzduchotechniky.

- Na 1. nadzemnom podlaží je vstupná hala s recepciou, v zadnej a severovýchodnej časti sú prevádzky vodoliečby, bazén, sauny, fitness, vo dvornej zadnej časti prevádzky kuchyne so zázemím vrátane mraziaceho a chladiaceho boxu so samostatnou zásobovacou uličkou. Medzi pôvodnou budovou SANDOR PAVILLON-u a novostavbou vo dvore je vnútorné átrium.
- Na 2. nadzemnom podlaží sú administratívne priestory súvisiace s prevádzkou penziónu a prevádzky masáže. Strecha nad kuchynskými prevádzkami je pochôdzna slúžiaca ako terasa k prezidentskému apártnánu.
- Na 3. nadzemnom podlaží je zasadačka s terasou, priestory pre fitness, solárium a pred zasadačkou je terasa,.

Bazény : krytý bazén malý: 1x. Wellness a liečebné procedúry poskytované priamo v hoteli. Masáže: lymfomasáž, klasická, reflexná, reflexná chodidiel, masážna sprcha. Kúpele: vírivý. Sauny: fínska, parná, infračervená.

Predmet ohodnotenia bol v čase ohodnotenia mimo prevádzky dlhodobejšie, bez nájomných vzťahov, s čiastočne odstráneným vybavením (vo wellness, kuchyni, reštaurácii), vyžadujúci finančné prostriedky na obnovenie vybavenia, opravu poškodených častí (lokálne odstránené svietidlá, časti podhl'adov v pôvodnej časti objektu, poškodené omietky v suteréne vplyvom zatekania). Výpočet hrubého výnosu je vykonaný za predpokladu prenajatia podlaží ako celkov, pričom podlahová plocha použitá vo výpočte bola prepočítaná zo zastavanej plochy jednotlivých podlaží.

Ďalšie využitie stavby je vzhľadom na jej situovanie a stavebno-technické vyhotovenie a vybavenie je naďalej ako hotel so zázemím a administratívnou/kongresovou časťou..

Na základe prieskumu verejných internetových portálov a údajov realitných kancelárií a znalosti trhu s prenájmom nehnuteľností v danom sídelnom útvare, sa priemerné nájomné sadzby pre porovnateľné obchodné a prevádzkové priestory v záujmovo porovnateľných lokalitách pohybovali v čase ohodnotenia v nasledovných úrovniach (viď ponuky z realitných portálov v prílohách znaleckého posudku):

- obchodno-prevádzkové priestory od 96 €/m²/rok do 120 - 180 €/m²/rok.

Vzhľadom na rozmanitosť rôznych druhov priestorov boli pre jednotlivé podlažia stanovené priemerné nájomné sadzby. Prenadzemné podlažia vzhľadom na ich situovanie bola zvolená nájomná sadzba od 120-168 €/m²/rok. Pre podzemné podlažie, kde sa nachádza garáž a technické priestory objektu bola zvolená nájomná sadzba 60 €/m²/rok.

Nájomné sadzby sú uvádzané na úrovni s DPH, bez platieb za energie (obvykle hradené samostatne)

Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [Eur/MJ]/rok	Nájomné spolu [Eur/rok]
suterén	792,84*0,80	634,27	m ²	60,00	38 056,20
1.nadzemné podlažie	867,0,6*0,80	693,65	m ²	144,00	99 885,60
2.nadzemné podlažie	613,45*0,80	490,76	m ²	120,00	58 891,20
3.nadzemné podlažie	613,45*0,80	490,76	m ²	120,00	58 891,20
Hrubý výnos spolu:					255 724,20

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Pozemok je v spoluvlastníctve vlastníctve vlastníka nebytového priestoru. Vypočítaný nájom tvorí 6,59 % z celkového hrubého výnosu, vo výpočte je použitá sadzba 7 %.

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Podiel pozemku na výnose	7% z 255 724,20	17 900,69

Hrubý výnos stavby: 255 724,20 - 17 900,69 = **237 823,51 Eur/rok**

Náklady

Do prevádzkových nákladov vyplývajúcich z vlastníctva nehnuteľností, sú započítané:

- daň z nehnuteľností (do výpočtu dane z nehnuteľností bola použitá sadzba dane na mernú jednotku stanovená vo všeobecne záväznom nariadení o dani z nehnuteľností mesta Piešťany)
- náklady spojené s údržbou so zohľadnením technického stavu a typu stavby (1,30 % z východiskovej hodnoty stavieb)
- poistenie stavby je uvažované na úrovni obvyklých sadzieb za porovnateľné nehnuteľnosti
- náklady spojené so správou (2,50 % z hrubého výnosu stavieb)

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [Eur/rok]
Prevádzkové náklady		
Daň z nehnuteľnosti	$867,06 \cdot 4,0 + 613,45 \cdot 0,20 + 613,45 \cdot 0,20$	3 713,62
Poistenie nehnuteľnosti	0,08 % z (3 547 051,58 * 1,23)	3 490,30
Náklady na údržbu		
na údržbu	1,30 % z (3 547 051,58 * 1,23)	56 717,35
Správne náklady		
vedenie nájomnej knihy, kontroly platenia nájomného, upomienky	2,50 % z 237 823,51	5 945,59
Náklady spolu:		69 866,86

Odhad straty

Odhad straty je odhadnutý vo výške 20 % z hrubého výnosu stavby, čo tvorí cca stratu 3 - mesačného nájmu za kalendárny rok. Predpoklad straty nájmu objektivizuje schopnosť dosahovania výnosu počas uvažovanej doby úžitkovosti.

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Odhad straty	20% z 237 823,51	47 564,70

Disponibilný výnos

Hrubý výnos stavby [Eur/rok]	Náklady [Eur/rok]	Odhad straty [Eur/rok]	Odčerpateľný zdroj [Eur/rok]
237 823,51	69 866,86	47 564,70	120 391,95

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:	20 r.
Základná úroková sadzba ECB:	$i = 2,15 \text{ %/rok}$
Miera rizika:	$r = 3,00 \text{ %/rok}$
Zat'azenie daňou z príjmu:	$d = 1,54 \text{ %/rok}$
Úroková miera:	$u = 2,15 + 3,00 + 1,54 = 6,69 \text{ %/rok}$
Kapitalizačný úrokomer:	$k = 6,69 / 100 = 0,0669$

Likvidačná hodnota

Likvidačná hodnota je stanovená ako rozdiel všeobecnej hodnoty stanovenej metódou polohovej diferenciácie v čase ohodnotenia a likvidačných nákladov, ktoré sú uvažované vo výške bežnej sadzby sprostredkovateľa (napr. realitnej agentúry) pri predaji tohto druhu stavby. V sadzbe sú obsiahnuté všetky náklady spojené s prevodom. V tomto prípade sú uvažované likvidačné náklady vo výške 1,5 % zo všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie v čase ohodnotenia.

Názov	Výpočet	Spolu [Eur]
VŠH metódou poloh.difer.		1 893 880,53
Likvidačné náklady:		
Náklady s predajom	1,50 % z 1 893 880,53 Eur	28 408,21
Likvidačná hodnota:		1 865 472,32

Výnosová hodnota

$$HV = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k} + \frac{HL}{(1+k)^n}$$

$$HV = 120\,391,95 * \frac{(1+0,0669)^{20} - 1}{(1+0,0669)^{20} * 0,0669} + \frac{1\,865\,472,32}{(1+0,0669)^{20}}$$

$$HV = 1\,306\,750,84 + 510\,874,83 = 1\,817\,625,67 \text{ Eur}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Kombinácia je vykonaná podľa zásad uvedených v prílohe č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. Váhy jednotlivých hodnôt sú určené s ohľadom na rozdiel medzi hodnotou výnosovou a technickou hodnotou v pomere HV: TH = 1:1. Tento pomer rešpektuje stav na trhu s nehnuteľnosťami tohto typu v danom mieste a čase, zároveň zohľadňuje technický stav ohodnocovaných stavieb.

Technická hodnota stavieb (TH): 2 309 610,40 Eur
Výnosová hodnota (HV): 1 817 625,67 Eur

Určenie váh podľa W.Naegeliho:

Rozdiel:

$$R = \frac{TH - HV}{HV} * 100 = \frac{2\,309\,610,40 - 1\,817\,625,67}{1\,817\,625,67} * 100 = 27,07\%$$

Váha technickej hodnoty: b = 1
Váha výnosovej hodnoty: a = 3

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

$$VŠH_S = \frac{a * HV + b * TH}{a + b}$$

$$VŠH_S = \frac{(3 * 1\,817\,625,67) + (1 * 2\,309\,610,40)}{3 + 1} = 1\,940\,621,85 \text{ Eur}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciácie	1 893 880,53
Kombinovaná metóda	1 940 621,85

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty boli použité metóda polohovej diferenciácie a kombinovaná metóda na báze pasívneho výnosu. Rozdiel medzi hodnotami je minimálny, ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb vzhľadom na spôsob výpočtu bola ako vhodnejšia použitá metóda polohovej diferenciácie.

VŠH stavieb = 1 893 880,53 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Predmetom ohodnotenia sú pozemky parc.KN č.5877/1, 5877/18, 5880 k.ú.Piešťany, obec Piešťany, situované v okresnom meste Piešťany, ktoré je významným kúpeľným mestom, na ulici Štefánikovej ulici, s pešou dostupnosťou do centra mesta s jeho občianskou vybavenosťou zodpovedajúcou okresnému a významnému kúpeľnému mestu do 3-5minút. V bezprostrednom okolí nehnuteľnosti sa nachádza Ľudová škola umenia, Evanjelický kostol, Balneologické múzeum (vila Dr. Liska), areál gymnázia, hotelové budovy a penzióny, z druhej strany ulice kúpeľný park a zástavba individuálnej bytovej výstavby rodinných domov a viliek severným smerom. Prístup k objektu po ul. Štefánikovej na parc. KN č. 897/1 (LV 5700 mesto Piešťany). V lokalite je možnosť napojenia na verejné rozvody vody, kanalizácie, NN, zemného plynu, dátové rozvody, verejné osvetlenie, pravdepodobne diaľkové rozvody tepla (v rámci sídliska). Dopravná dostupnosť v rámci mesta Piešťany je MHD, okolité sídelné útvary sú dostupné medzimestskou a železničnou dopravou. Pozemky sú rovinaté, takmer v celosti zastavané hodnotenou stavbou a jej príslušenstvom. Na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti má vplyv najmä jej situovanie v rámci sídelného útvaru, v centre mesta, nie však priamo v obchodnej zóne.



Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
5877/1	zastavaná plocha a nádvorie	184,00	1/1	184,00
5877/8	zastavaná plocha a nádvorie	235,00	1/1	235,00
5880	zastavaná plocha a nádvorie	927,00	1/1	927,00
Spolu výmera				1 346,00

Obec:

Piešťany

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 26,56 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov <i>výborná poloha v rámci centra mesta</i>	1,30
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, <i>pozemky zastavané objektom a jeho príslušenstvom</i>	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
k _t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _Z	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v	2,60

koeficient povyšujúcich faktorov	zvýšenej východiskovej hodnote <i>malá ponuka pozemkov v lokalite a porovnateľných častiach mesta, jedná sa o prevažne zastavané pozemky</i>	
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,50 * 1,50 * 2,60 * 1,00$	7,9853
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠ_{MJ} = V_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ Eur/m}^2 * 7,9853$	212,09 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcelsa č. 5877/1	$184,00 \text{ m}^2 * 212,09 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	39 024,56
parcelsa č. 5877/8	$235,00 \text{ m}^2 * 212,09 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	49 841,15
parcelsa č. 5880	$927,00 \text{ m}^2 * 212,09 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	196 607,43
Spolu		285 473,14

III. ZÁVER

Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty objektu - Hotel Šandor Pavillon č.s.5027 na parc.KN č. 5880 k.ú. Piešťany, obec Piešťany, Štefánikova ul.2A, s príslušenstvom a pozemkami parc.KN č.č.5877/1, 5877/18, 5880 k.ú.Piešťany, obec Piešťany, pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu : Fio banka, a.s., so sídlom Na Florenci 2139/2, 110 00 Praha1, Česká Republika, IČO: 618 58 374.

Odpoveď: Všeobecná hodnota objektu - Hotel Šandor Pavillon č.s.5027 na parc.KN č. 5880 k.ú. Piešťany, obec Piešťany, Štefánikova ul.2A, s príslušenstvom a pozemkami parc.KN č.č.5877/1, 5877/18, 5880 k.ú.Piešťany, obec Piešťany, pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu : Fio banka, a.s., so sídlom Na Florenci 2139/2, 110 00 Praha1, Česká Republika, IČO: 618 58 374 je:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Hotel Šandor Pavillon č.s.5027 na parc.KN č. 5880 k.ú. Piešťany, obec Piešťany, Štefánikova ul.2A	1 862 073,87
Vodovodná prípojka	671,13
Prípojka plynu	1 342,27
NN prípojka	377,77
Splašková kanalizačná prípojka	618,07
Revízná šachta - kanalizačná	699,82
Lapač tukov	448,55
Vonkajšie schody (pred vstupom do hotela)	1 327,99
Vonkajšie schody (na terasu)	98,71
Oporný múr (vonkajšia terasa)	2 146,87
Oporný múr (rampa imobilných)	77,31
Spevnené plochy z keramickej dlažby	977,66
Spevnené plochy zo zámkovej dlažby	9 978,56
Podzemný kanál pre VZT	9 607,37
Elektrické osvetlenie terasy - svietidlá	1 154,41
Elektrické osvetlenie terasy - rozvody	444,54
Spolu za Vonkajšie úpravy	29 971,02
Oplotenie terasy od Štefánikovej ul.	1 835,64
Spolu stavby	1 893 880,53
Pozemky	
pozemok - parc. č. 5877/1 (184 m ²) k.ú. Piešťany, obec Piešťany	39 024,56
pozemok - parc. č. 5877/8 (235 m ²) k.ú. Piešťany, obec Piešťany	49 841,15
pozemok - parc. č. 5880 (927 m ²) k.ú. Piešťany, obec Piešťany	196 607,43
Spolu pozemky (1 346,00 m²)	285 473,14
Všeobecná hodnota celkom	2 179 353,67
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	2 180 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvamiliónystoosemdesiatisíc Eur	

V Žiline, dňa 29.01.2026

Ing. Adriana Melišková

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. D900225 zo dňa 4.12.2025
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 7245 k.ú.Piešťany, obec Piešťany vydaný okresným úradom Piešťany
- Informatívna snímka z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál
- Kolaudačné rozhodnutie na stavbu " SANDOR PAVILLON - prestavba a prístavba" vydané mestom Piešťany, pod č. 16060/22/2006-La (k 2001/10359-Mi), ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 13.10.2006
- Projektová dokumentácia na stavbu Adaptácia s dostavba objektu Šandor Pavillon, vypracovaná Barada a.d., Pod Párovcami 3. 021 01 Piešťany (poskytnutá na stavebnom úrade Piešťany na nasnímanie fotoaparátom-znížená kvalita), z toho - pôdorysy jednotlivých podlaží objektu, rezy, pohľady, situácia sietí, technická správa
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký úkon som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, v odvetviach 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913954.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 15/2026.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého úkonu.