

Meno znalca , adresa : Ing. Mária Gyöngyösová , Edelényska č. 50, 048 01 Rožňava
Adresa na doručenie pošty: P.O. BOX 116
Evidenčné číslo znalca: 910986
Adresa kancelárie : Čučmianska dlhá č. 2, 048 01 Rožňava
Mobil, E-mail: 0905 368 578 , mariag@gemereality.sk

ZNALECKÝ POSUDOK

130/2015
o cene nehnuteľnosti
Rekreačná chata na p.č. 7834 s príslušenstvom
v katastrálnom území Stratená

Obec: Stratená

Okres : Rožňava

Objednávateľ: SCOUT AVIATION s.r.o.
Hadovská cesta 870
945 01 Komárno

Účel posudku: Zriadenie záložného práva.

Počet strán/ z toho príloh:60/35

Počet odovzdaných vyhotovení: tri

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

vypracovať znalecký posudok za účelom zriadenia záložného práva..

2. Dátum vyžiadania posudku: 18,6,2015

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 9,7,2015

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť vypracuje: 9,7,2015

5. Podklady na vypracovanie posudku

5.1. dodané objednávateľom :

Objednávka ústna

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 174 zo dňa 18,7,2015, Vytvorené cez kataster portál.

Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 18,7,2015, vytvorené cez kataster portál

Geometrický plán č. 11952997/304/98, vypr. geodet. Ing. Ján Pekarčíkom, Geoding.

Kolaudačné rozhodnutie zo dňa 9,2,1998, vyd. Okresným úradom v Rožňave

Projekt stavby vypr. Archicomp, Poprad v roku 1997

podklady poskytnuté majiteľom, pôdorysy, situačný výkres.

5.2. obstarané znalcom :

Zakreslenie zamerania skutkového stavu nehnuteľností

Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb - vydala Žilinská univerzita v roku 2001.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení zákona č. 103/1990 Zb., zákona č. 262/1992 Zb, zákona č. 136/1995 Z.z. zákona č. 199/1995 Z.z., nálezu Ústavného súdu SR č. 286/1996 Z.z., zákona č. 229/1997 Z.z.(úplné znenie č.109/1996 Z.z.), zákona č. 175/1999 Z.z., zákona 237/2000 Z.z.zákona 416/2001 Z.z., zákona č.553/2001 Z.z.,nálezu Ústavného súdu Slovenskej republiky č.217/2002 Z.z., zákona č. 103/2003 Z.z., zákona č.245/2003 Z.z.,zákona č.417/2003 Z.z. a zákona č.608/2003 Z.z.

Vyhláška Ministerstva životného prostredia SR č. 453/2000, ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

Vyhláška Ministerstva životného prostredia SR č. 55/2001 o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Vyhláška Ministerstva životného prostredia SR č. 532/2002, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

8. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Oceňujem stavebné úpravy a stavby vo vlastníctve majiteľa postavené aj na cudzích pozemkoch.

V posudku sú uvedené ako stavby na cudzom pozemku. Vlastníkmi cudzích pozemkov sú Mesto Dobšiná, Lesy Sr, Slovenské jaskyne L. Mikuláš.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1.1 Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 429/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie a kombinovaná metóda. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov USI Žilina.

1.2. Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 174, Vytvorený cez kataster portál.

A. Majetková podstata:

Pozemky

parc.č. 7834 zastavané plochy o výmere 525 m²

parc.č. 7835/2 zastavané plochy o výmere 36 m²

parc.č. 7835/4 zastavané plochy o výmere 435 m²

parc.č. 7835/10 zastavané plochy o výmere 435 m²

Stavby :

Rekreačná budova na p.č. KN 7834 súp.č. 7

B. vlastníci

Premiér Consulting spol. s.r.o. Komárno podiel 1/1

C. Ďarchy: bez

1.3. Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná za účasti p. Eriky Oravcovej , zástupkyňa objednávateľa..

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná za účasti objednávateľa .

Oceňujem rekreačnú chatu na p.č. KN 7834 , stavebné úpravy na p.č. KN 7835/4 ,7835/3, na cudzích pozemkoch s p.č. KN 7835/1,7836/2, 7817/2, 7637, 7836/1 . Ďalej oceňujem pozemky zapísané na LV č. 174. Areál je čiastočne oplotený (dvorná časť).

1.4. Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom :

Predložená bola projektová dokumentácia stavby z roku 1997 , prestavba rekonštrukcia stavby. Stavba bola realizovaná podľa projektovej dokumentácii s malými odchýlkami, ktoré však nemajú vplyv na ocenenie nehnuteľnosti .

1.5. Porovnanie údajov katastra nehnuteľnosti so skutkovým stavom:

Právna dokumentácia nezodpovedá skutočnosti. Na snímok z KN nie je zakreslená časť 3 rekreačnej chaty na

p.č. KN 7834 . Vonkajšie úpravy ako aj ČOV , oplotenie časť je realizovaná na cudzích pozemkoch.

1.6 Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré sú predmetom ocenenia:

Rekreačná chata na p.č. KN 7834, drevená

Rekreačná chata na p.č. KN 7834

Oplotenie dvora p.č. KN 7835/4

Oplotenie na p.č. KN 7637,7836/1,7817/2

Vonkajšie úpravy

Kanalizačná prípojka na p.č. KN 7835/3, 7637

Vodovodná prípojka na p.č. KN 7835/1

ČOV na p.č. KN 7836/2

Drevený altánok na p.č. KN 7817/2

Podzemný sklad na p.č. KN 7835/2

Spevnená plocha na p.č. KN 7835/4

Spevnená plocha na p.č. KN 7637,7836/1

Spevnená plocha na p.č. KN 7835/3

Terénne schody na p.č. KN 7835/1

Oporný múr na p.č. KN 7835

Oporný múr na p.č. KN 7637, 7836/1

Pozemky

zastavané plochy - 7834

zastavané plochy - 7835/2

zastavané plochy - 7835/3

zastavané plochy - 7835/4

1.7. Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ocenenia : Stavby uvedené v posudku ako stavby na cudzom pozemku - vonkajšie úpravy, oplotenie ČOV

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Rekreačná chata na p.č. KN 7834, drevená

POPIS STAVBY

Vek stavby:

Objekt sa užíva od roku 1975. Pôvodná drevená chata bola ponechaná, rekonštruovaná v plnom rozsahu .

Umiestnenie:

Rekreačná chata leží v zast. území obce v rekreačnej zóne obce na upravenom pozemku, v okolí je prudký svah. Orientácia budovy sever, juh.

Charakter stavby:

Stavba má charakter prevádzkovej budovy, užíva sa na rekreačné účely.

Stavebno-technický popis:

Posudzovaná stavba pozostáva z 3 častí. Objekt č.3 bol vybudovaný v roku 1975 oceňujem samostatne. V roku 1997 a 1998 bola vybudovaná č.1 a č.2, s tým, že pôvodné drevené stavby boli asanované. Pôdorysne boli vytvorené obdobné murované stavby. Súčasne bola vytvorená spojovacia chodba medzi č.1 a č.2. Všetky tieto stavby sú v súčasnosti sú funkčne ako aj technologicky prepojené.

Objekt č. 3.

Nosnú konštrukciu tvorí drevená zrubová konštrukcia, drevená hrazdená stena vyplnená vodorovnými drevenými zrubnicami. Obvodový plášť bol v roku 1998 doplnený o novú tepelnú izoláciu do dreveného roštu s parozábranou. Z vonkajšej strany ostal pôvodný drevený obklad. Nosná konštrukcia ostala pôvodná šikmá strecha, krov hambáľkovo doplnená o oceľovú konštrukciu, z vnútornej strany je zateplená, krytina je pôvodná plechová s náterom.

Základy sú kamenné a betónové, izolované. Okná sú pôvodné drevené zdvojené, podlahy nové keramické, dvere nové, krb, vykurovanie elektrické nové, nové rozvody inž. sietí, nová el. inštalácia, slaboprúd a zabezpečovacie zariadené pod omietkou. V objekte sú dve miestnosti herňa a miestnosť pre fajčiarov, v podzemnom podlaží sú dve miestnosti sklady so vstupom z úrovne terénu.

Životnosť stavby:

Stavba sa užíva od roku 1975, zrekonštruovaná v roku 1998., vzhľadom na vykonané stavebné úpravy uvažujem so životnosťou 80 rokov. Stavebne a prevádzkovo je stavba prepojená s pôvodnou stavbou, avšak uvažujem s ňou ako so samostatným objektom, ktorý v prípade potreby môže byť asanovaný bez vplyvu na murovanú prístavbu.

Vek stavby zodpovedá stavu a typu použitých konštrukčných prvkov, na základe a posúdenia znalca pri obhliadke nehnuteľnosti.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

	Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
nadstavba		0,00
12,40*8,67*2,725		292,96
strecha		0,00
12,40*8,67*1,275*0,5		68,54
podzemné podlažie		0,00
7,55*4,75*2,75		98,62
základy		0,00
12,40*8,67*0,1		10,75
Obstavaný priestor stavby celkom		470,87

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO:

budovy pre spoločnú rekreáciu

KS:

1212 Ostatné ubytovacie zariadenia na

krátkodobé pobyty

Rozpočtový ukazovateľ:

RU = 2 824 / 30,1260 = 93,74 Eur/m³

Koeficient konštrukcie:

k_K = 1,029 (drevená a na báze drevnej hmoty)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	7,55*4,75	35,86	Repr 2,75		2,75
Nadzemné	1	12,40*8,67	107,51	Repr 2,725		2,72 5

Priemerná zastavaná plocha: $(35,86 + 107,51) / 2 = 71,69 \text{ m}^2$
 Priemerná výška podlaží: $(35,86 * 2,75 + 107,51 * 2,725) / (35,86 + 107,51) = 2,73 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 71,69) = 1,2548$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,73) = 1,0692$

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	6,52
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	16,31
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,70
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,52
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,26
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,09
7	Úpravy vnút. povrchov	7,00	1,00	7,00	7,61
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	3,26
9	Vnútorne ker. obklady	3,00	1,00	3,00	3,26
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,26
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	4,35
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	6,52
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,26
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	5,43
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,52
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,09
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,26
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,26
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,17
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	1,00	4,00	4,35
Spolu		100,00		92,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 92,00 / 100 = 0,9200$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,263$

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

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

$VH = 93,74 \text{ Eur/m}^3 * 2,263 * 0,9200 * 1,2548 * 1,0692 * 1,029 * 0,95$

$VH = 255,9586 \text{ Eur/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
rekreačná chata na p.č. KN 7834,	1975	40	40	80	50,00	50,00

drevená

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$255,9586 \text{ Eur/m}^3 * 470,87 \text{ m}^3$	120 523,23
Technická hodnota	50,00 % z 120 523,23 Eur	60 261,62

2.1.2 Rekreačná chata na p.č. KN 7834**POPIS STAVBY**

Vek stavby:

Objekt sa užíva od roku 1998. Pôvodná drevená chata bola asanovaná v plnom rozsahu vrátane základového muriva. Rekreačná chata časť 3 bola ponechaná a oceňovaná je samostatne.

Umiestnenie:

Rekreačná chata leží v zast. území obce v rekreačnej zóne obce na upravenom pozemku, v okolí je prudký svah. Orientácia budovy sever, juh.

Charakter stavby:

Stavba má charakter prevádzkovej budovy, užíva sa na rekreačné účely.

Stavebno-technický popis:

Posudzovaná stavba pozostáva z 3 častí. Č.3 bola vybudovaná v roku 1975 oceňujem samostatne. V roku 1997 a 1998 bola vybudovaná č.1 a č.2, s tým, že pôvodné drevené stavby boli asanované. Pôdorysne boli vytvorené obdobné murované stavby. Súčasne bola vytvorená spojovacia chodba medzi č.1 a č.2. Všetky tieto stavby sú v súčasnosti funkčne ako aj technologicky prepojené.

Objekt č. 2,3

Základy sú kamenné a betónové, izolované. Zvislé nosné konštrukcie sú z tehál Porotherm, omietky vápenno-cementové, prevažne drevený obklad. Vodorovné nosné konštrukcie tvorí prefabrikovaný keramický strop Porotherm. Strecha je sedlová v tvare kríža doplnená vikiermi a strešnými oknami, krov drevený, krytina pozinkovaný plech a asfaltové šindle, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Podlahy sú na chodbách, spoločenskej časti a v sociálnych zariadeniach keramické. V izbách je podlaha PVC. Dvere sú drevené, rámové a hladké. Okná drevené a zdvojené. V soc. zariadeniach, kuchyniach, (apartmán) keramické obklady. Vykurovanie je v izbách elektrické lokálne s el. konektormi, v spoločnej časti je podlahové kúrenie elektrické. V miestnostiach, kde nie je priame vetranie je vzduchotechnické zariadenie podtlakové. V objekte je nadštandardne riešené elektrický rozvod a vetranie ako aj silnoprúdové a slaboprúdové rozvody. Na prvom nadzemnom podlaží je sauna. V soc. miestnostiach je sprcha, WC, umývadlo. V soc. miestnostiach pri apartmáne je vaňa, umývadlo, WC a samostatná kuchynka. Príprava teplej vody je elektrickými zásobníkmi. Objekt je napojený na verejné rozvody inžinierskych sietí, kanalizácia je napojená na vlastné ČOV. Vnútorne rozvody slaboprúdu a zabezpečovacie zariadenie je vedené pod omietkou.

V podzemnom podlaží sú miestnosti. Na prízemí je vstupná hala izby so soc. miestnosťami, bar, sauna, garáž, sklady. V podkroví sú izby s kuchynkou a soc. zariadením. Celková kapacita je 30 lôžok, na prízemí sú 3 izby, v podkroví je 6 izieb a 3 apartmány so soc. zariadením.

Životnosť stavby:

Stavba sa užíva od roku 1998. Predpokladaná životnosť stavby murovanej určenej na rekreáciu je spravidla 60 rokov.

Vek stavby zodpovedá stavu a typu použitých konštrukčných prvkov, na základe a posúdenia znalca pri obhliadke nehnuteľnosti.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

	Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
časť prvá -nadstavba		0,00
$1,0*15,15*7,95 + 1,150*5,30 *3,0 + 2,90*9,1*13,70$		741,16
podzemné podlažie		0,00
$7,65*9,1*3,0 - 1,2*4,55*3,0$		192,47

strecha	0,00
1,45*9,10*1,25*0,5+13,70*9,1*1,2*0,5	83,05
základy	0,00
9,10*15,15*0,1	13,79
časť druhá-nadstavba	0,00
5,0*16,35*6,10+ 8,25*11,4*3,40+8,20*11,40*3,40	1 136,28
strecha	0,00
5,0*16,35*1,60 *0,5+ 8,25*11,4*4,60*0,5 + 8,20*11,40*4,60*0,5	496,72
základy	0,00
5,0*16,35*0,1+ 8,25*11,4*0,1 + 8,20*11,40*0,1	26,93
spojovacia chodba-nadstavba	0,00
6,20*2,30*3,0 + 4,50*1,50*3,0	63,03
strecha	0,00
6,20*2,30*0,80*0,5+4,50*1,5*0,8*0,5	8,40
základy	0,00
6,20*2,30*0,1+4,50*1,50*0,1	2,10
Obstavaný priestor stavby celkom	2 763,93

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO: budovy pre spoločnú rekreáciu
KS: 1212 Ostatné ubytovacie zariadenia na
 krátkodobé pobyty

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	7,65*9,1-1,2*4,55	64,16	Repr 3,0		3
		15,15*7,95 +1,15*5,30 +5,0*16,35+ 8,25*11,4				
Nadzemné	1 +	8,20*11,40+6,20*2,30+4,50*1,50	416,83	Repr 3,0		3
Nadzemné	2	9,1*13,70+5,0*16,35+ 8,25*11,4 + 8,20*11,40	393,95	Repr 3,0		3

Príemerná zastavaná plocha: (64,16 + 416,83 + 393,95) / 3 = 291,65 m²

Príemerná výška podlaží: (64,16 * 3 + 416,83 * 3 + 393,95 * 3) / (64,16 + 416,83 + 393,95) = 3,00 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 291,65) = 1,0023

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3) = 1,0000

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
-------	-------	---	------------------------------	--	-------------------------------------

Konštrukcie podľa RU

1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	4,69
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	11,72
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,25
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	4,69
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	2,34
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,78
7	Úpravy vnút. povrchov	7,00	1,00	7,00	5,47
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	2,34
9	Vnútorne ker. obklady	3,00	1,00	3,00	2,34
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,34
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	3,13
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	4,69
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	2,34
15	Vykurovanie	5,00	3,00	15,00	11,72
16	Elektroinštalácia	6,00	3,00	18,00	14,07
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,78
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,34
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,34
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,56
22	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,56
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	3,13
24	Výtahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	3,00	12,00	9,38
Spolu		100,00		128,00	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 128,00 / 100 = 1,2800$$

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,263$$

Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 93,74 \text{ Eur}/\text{m}^3 * 2,263 * 1,2800 * 1,0023 * 1,0000 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 242,7764 \text{ Eur}/\text{m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
rekreačná chata na p.č. KN 7834	1998	17	63	80	21,25	78,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
východisková hodnota	242,7764 Eur/m ³ * 2763,93 m ³	671 016,98
technická hodnota	78,75 % z 671 016,98 Eur	528 425,87

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Oplotenie dvora p.č. KN 7835/4

Oplotenie má výšku cca 1,25-1,35 m. Je umiestnené z južnej časti dvora. Pozostáva z betónových základov, stĺpy drevené, výplň drevené laty, impregnované.

ZATRIEDENIE STAVBY

OKSO: 815 2 Oplotenie
 KI: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	34,00m	700	23,24 Eur/m
	Spolu:			23,24 Eur/m
2.	Výplň plotu:			
	z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v oceľ. rámoch	42,50m ²	425	14,11 Eur/m

Dĺžka plotu: 34,0 m
 Pohľadová plocha výplne: 34,0*1,25 = 42,50 m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CV} = 2,263
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie dvora p.č. KN 7835/4	2000	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	(34,00m * 23,24 Eur/m + 42,50m ² * 14,11 Eur/m ²) * 2,263 * 0,95	2 987,94
Technická hodnota	70,00 % z 2 987,94 Eur	2 091,56

2.2.2 Oplotenie na p.č. KN 7637,7836/1,7817/2

Stavba na cudzom pozemku.

Oplotenie má výšku cca 1,25-1,35 m. Je umiestnené z južnej časti dvora. Pozostáva z betónových základov, stĺpy drevené, výplň drevené laty, impregnované. Vráta, vrátka drevené z drevených latiek, impregnované.

ZATRIEDENIE STAVBY

OKSO: 815 2 Oplotenie
 KI: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			

z kameňa a betónu	26,50m	700	23,24 Eur/m
Spolu:			23,24 Eur/m
I. Výplň plotu:			
z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v oceľ. rámoch	33,13m ²	425	14,11 Eur/m
I. Plotové vráta:			
c) drevené stolárske	1 ks	5185	172,11 Eur/ks
I. Plotové vrátka:			
c) drevené stolárske	1 ks	1665	55,27 Eur/ks

Dĺžka plotu:	26,50 m
Plošná plocha výplne:	26,50*1,25 = 33,13 m ²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 2,263
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k _M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plotenie na p.č. KN 7637,7836/1,7817/	1998	17	33	50	34,00	66,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	(26,50m * 23,24 Eur/m + 33,13m ² * 14,11 Eur/m ² + 1ks * 172,11 Eur/ks + 1ks * 55,27 Eur/ks) * 2,263 * 0,95	2 817,82
Technická hodnota	66,00 % z 2 817,82 Eur	1 859,76

2.2.3 Kanalizačná prípojka na p.č. KN 7835/3, 7637

Stavba na cudzom pozemku.

Kanalizačná prípojka od objektu k ČOV, rúra kameninová priemer predpokladaný 200 mm.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	2. Kanalizácia (JKŠO 827 2)
Pod:	2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka:	2.1.c) Prípojka kanalizácie DN 200 mm
Kód KS:	2223 Miestne kanalizácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1250/30,1260 = 41,49 Eur/bm

Počet merných jednotiek: 60,0 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,263

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka na p.č. KN 7835/3, 7637	1998	17	33	50	34,00	66,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Výhodisková hodnota	60 bm * 41,49 Eur/bm * 2,263 * 0,95	5 351,84
Technická hodnota	66,00 % z 5 351,84 Eur	3 532,21

2.2.4 Vodovodná prípojka na p.č. KN 7835/1

Stavba na cudzom pozemku.

Vodovodná prípojka k vedená od vodomernej šachty k objektu, rúra oceľová, priemer určený odhadom 25 mm.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	1. Vodovod (JKSO 827 1)
Pod:	1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
Podložka:	1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navíťavacieho pásu
Kód KS:	2222 Miestne potrubné rozvody vody

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1780/30,1260 = 59,09 Eur/bm

Počet merných jednotiek: 37,0 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,263$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka na p.č. KN 7835/1	1998	17	33	50	34,00	66,00

VÝHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Výhodisková hodnota	37 bm * 59,09 Eur/bm * 2,263 * 0,95	4 700,28
Technická hodnota	66,00 % z 4 700,28 Eur	3 102,18

2.2.5 ČOV na p.č. KN 7836/2

Stavba na cudzom pozemku.

Typ ČOV BIOCCompact BCTS-5 bol uvedený do užívania v roku 2000 na základe povolenia na zriadenie domohospodárskeho diela vyd. Okresným úradom v Rožňave- odbor životného prostredia rozhodnutím IV/1999/05686-Kú zo dňa 19,4,2000. Vyťaženosť pri predpokladaní 45 návštevníkov je ekv. 23 , max. ekv je 45.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	31. Malé čistiarne odpadových vôd vrátane technológie
Pod:	31.4. Výkonu do 25. ekv. (napr. typ BČ - 25 C)
Kód KS:	2ex Jednobytové budovy

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 523740/30,1260 = 17384,98 Eur/Ks

Počet merných jednotiek: 1 Ks

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,263$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

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

Objekt na p.č. KN	2000	15	35	50	30,00	70,00
7835/2						

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	1 Ks * 17384,98 Eur/Ks * 2,263 * 0,95	37 375,10
Technická hodnota	70,00 % z 37 375,10 Eur	26 162,57

2.2.6 Drevený altánok na p.č. KN 7817/2,7835/4

Stavba na cudzom pozemku.

Altánok je kruhového tvaru, základy betónové, murivo betónové a obložené z prírodného kameňa, bez podlahy, strecha tvaru kužela, drevená konštrukcia, krytina drevené šindle.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katégoria:	21. Altánok
Podstata:	21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha
Objekt KS:	2ex Jednobytové budovy
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$3120/30,1260 = 103,57 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$
Plocha merných jednotiek:	$6,20/2 * 6,20/2 * 3,14 = 30,18 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,263$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Drevený altánok na p.č. KN 7817/2,7835/4	2000	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$30,18 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 2,263 * 0,95$	6 719,88
Technická hodnota	70,00 % z 6 719,88 Eur	4 703,92

2.2.7 Podzemný sklad na p.č. KN 7835/2

Podzemná pivnica železobetónová, základy betónové, strop železobetónový, bez čelnej steny, slúži ako sklad.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katégoria:	14. Podzemná pivnica (JKSO 825 4)
Podstata:	14.1. Maloplošné pivnice
Podstata:	14.1.e) Murovaná, kamenná alebo betónová s rovným stropom monolitickým
Objekt KS:	1271 Nebytové poľnohospodárske budovy
Objekt KS2:	1274 Ostatné budovy, inde neklasifikované
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$3085/30,1260 = 102,40 \text{ Eur/m}^3 \text{ vOP}$
Plocha merných jednotiek:	$2,95 * 5,30 * 7,30 = 114,14 \text{ m}^3 \text{ vOP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,263$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Podzemný sklad na p.č. KN 7835/2	1998	17	33	50	34,00	66,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$114,14 \text{ m}^3 \text{ vOP} * 102,4 \text{ Eur/m}^3 \text{ vOP} * 2,263 * 0,95$	25 127,31
Technická hodnota	$66,00 \% \text{ z } 25 127,31 \text{ Eur}$	16 584,02

2.8 Spevnená plocha na p.č. KN 7835/4

Zámková dlažba kladená do štrkopiesku v dvornej časti nehnuteľnosti, nepravidelného tvaru.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katégória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Pod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Podložka: 8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku
Pod KS: 2111 Cestné komunikácie
Pod KS2: 2112 Miestne komunikácie
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$
Číslo merných jednotiek: $362 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,263$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha na p.č. KN 7835/4	2000	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$362 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 2,263 * 0,95$	11 370,17
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 11 370,17 \text{ Eur}$	7 959,12

2.9 Spevnená plocha na p.č. KN 7637,7836/1

Dlažba na cudzom pozemku.

Zámková dlažba kladená do štrkopiesku v dvornej časti nehnuteľnosti, nepravidelného tvaru.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katégória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Pod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Podložka: 8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku
Pod KS: 2111 Cestné komunikácie
Pod KS2: 2112 Miestne komunikácie
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$
Číslo merných jednotiek: $68,0 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,263$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha na p.č. KN 7835/3	2000	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$68 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 2,263 * 0,95$	2 135,83
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 2 135,83 \text{ Eur}$	1 495,08

2.10 Spevnená plocha na p.č. KN 7835/3

Navrhovaná na cudzom pozemku.

Zámková dlažba kladená do štrkopiesku pred hlavným vstupom do objektu, nepravidelného tvaru.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

- Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
- Podkategória: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
- Podkategória: 8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku
- Kód KS: 2111 Cestné komunikácie
- Kód KS2: 2112 Miestne komunikácie
- Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$
- Číslo merných jednotiek: $332 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
- Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,263$
- Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha na p.č. KN 7835/3	2000	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$332 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 2,263 * 0,95$	10 427,89
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 10 427,89 \text{ Eur}$	7 299,52

2.11 Terénne schody na p.č. KN 7835/1

Navrhované na cudzom pozemku.

Terénne schody betónové s povrchovou úpravou zo zámkovej dlažby.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

- Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
- Podkategória: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem.
- Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14$ Eur/bm stupňa
 počet merných jednotiek: $1,0 \cdot 48,0 = 48$ bm stupňa
 koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,263$
 koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Vypočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prírodné schody na p.č. KN 7835/1	2000	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$48 \text{ bm stupňa} \cdot 7,14 \text{ Eur/bm stupňa} \cdot 2,263 \cdot 0,95$	736,80
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 736,80 \text{ Eur}$	515,76

2.12 Oporný múr na p.č. KN 7835

Oporný múr v dvornej časti nehnuteľnosti pozostáva z betónových základov, murivo z betónu, z čelnej strany obložený prírodným kameňom. Ma premenlivú výšku od 1,35 do 4,0 (pri podzemnej pivnici) podľa tvaru terénu.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
 podkategória: 9.2. Z lomového kameňa
 kód KB: 2ex Jednobytové budovy
 rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1345/30,1260 = 44,65$ Eur/m³ OP
 počet merných jednotiek: $(2,20+1,35)/2 \cdot 25 \cdot 0,40 + (2,20+1,0)/2 \cdot 21,0 \cdot 0,4 = 31,19$ m³ OP
 koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,263$
 koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Vypočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oporný múr na p.č. KN 7835	1998	17	33	50	34,00	66,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$31,19 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 44,65 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} \cdot 2,263 \cdot 0,95$	2 993,95
Technická hodnota	$66,00 \% \text{ z } 2 993,95 \text{ Eur}$	1 976,01

2.13 Oporný múr na p.č. KN 7637, 7836/1

Prírodné schody na cudzom pozemku.

Oporný múr v dvornej časti nehnuteľnosti pozostáva z betónových základov, murivo z betónu, z čelnej strany obložený prírodným kameňom. Ma premenlivú výšku od 1,35 do 1,80 podľa tvaru terénu.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
 podkategória: 9.2. Z lomového kameňa
 kód KB: 2ex Jednobytové budovy

výpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1345/30,1260 = 44,65 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$
 počet merných jednotiek: $13,0 \cdot 0,4 \cdot (1,80 + 1,35) / 2 = 8,19 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,263$
 koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

počet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
operný múr na p.č. KN 7637, 7836/1	1998	17	33	50	34,00	66,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
východisková hodnota	$8,19 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 44,65 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} \cdot 2,263 \cdot 0,95$	786,16
technická hodnota	$66,00 \% \text{ z } 786,16 \text{ Eur}$	518,87

REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
rekreačná chata na p.č. KN 7834, drevená	120 523,23	60 261,62
rekreačná chata na p.č. KN 7834	671 016,98	528 425,87
obloženie dvora p.č. KN 7835/4	2 987,94	2 091,56
obloženie na p.č. KN 7637,7836/1,7817/2	2 817,82	1 859,76
kanalizačná prípojka na p.č. KN 7835/3, 7836/1	5 351,84	3 532,21
vodovodná prípojka na p.č. KN 7835/1	4 700,28	3 102,18
ČOV na p.č. KN 7836/2	37 375,10	26 162,57
drevený altánok na p.č. KN 7817/2,7835/4	6 719,88	4 703,92
podzemný sklad na p.č. KN 7835/2	25 127,31	16 584,02
spevnená plocha na p.č. KN 7835/4	11 370,17	7 959,12
spevnená plocha na p.č. KN 7637,7836/1	2 135,83	1 495,08
spevnená plocha na p.č. KN 7835/3	10 427,89	7 299,52
terénne schody na p.č. KN 7835/1	736,80	515,76
operný múr na p.č. KN 7835	2 993,95	1 976,01
operný múr na p.č. KN 7637, 7836/1	786,16	518,87
spolu	905 071,18	666 488,07

STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Analýza polohy nehnuteľností:

rekreačná chata sa nachádza v obci Stratená časť Dobšinská ľadová jaskyňa , pri štátnej ceste smer Púchova - Poprad . Pozemky v okolí sú svahovité, zastavaný pozemok je upravený rovný , v okolí prudký rovinný svah , s možnosťou napojenia na ver. rozvody električky a vodovod, kanalizácia je vedená do mestského ČOV. Prístup je po verejnej miestnej komunikácii . V okolí nehnuteľnosti nie žiadne rušivé vplyvy z hľadiska dopravy . Nehnuteľnosť leží v národnom parku Slovenský raj , v blízkosti vodnej nádrže Ľubietovská maša, v tesnej blízkosti ľadovej jaskyne , v tesnej blízkosti lesa , turistických chodníkov, turistických vlekov. Nezamestnanosť v obci nad 20 % , v obci je malá hustota obyvateľstva . Obec má cca 1000 obyvateľov. V obci je obecný úrad, sieť obchodov, služieb , hotely, penzióny , reštaurácie . Nehnuteľnosť vyžaduje opravu , bez možnosti rozšírenia stavby (stavba v národnom parku). Stavba s vysokou cenou. Jedná sa o priemernú nehnuteľnosť , veľmi vhodná lokalita pre rekreačné chaty, penzióny, hotely, reštaurácie. V blízkosti sú penzióny, hotely, reštaurácie , rekreačné chaty so štandardným

hľadením . Ponuka je v rovnováhe s dopytom . Rekreačná chata leží v lukratívnom prostredí v národnom parku (ďalšia výstavba objektov je obmedzená).

Analýza využitia nehnuteľností:

Nehuteľnosť sa toho času nevyužíva . Objekt sa môže využívať ako hotel, penzión s reštauráciou.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Po majetkoprávnom vysporiadaní alebo zriadením vecného bremena , ktoré sú zastavané súvujúcimi objektami bez rizika. jedná sa o priemernú nehnuteľnosť.

Príhly žiadne

1 STAVBY

1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Rekreačná chata sa nachádza v obci Stratená časť Dobšinská ľadová jaskyňa , pri štátnej ceste smer Poprad - Poprad . Pozemky v okolí sú svahovité, zastavaný pozemok je upravený rovný , v okolí prudký svah , s možnosťou napojenia na ver. rozvody električky a vodovod, kanalizácia je vedená do národného ČOV. Prístup je po verejnej miestnej komunikácii . V okolí nehnuteľnosti nie žiadne rušivé vplyvy z dopravy . Nehuteľnosť leží v národnom parku Slovenský raj , v blízkosti vodnej nádrže Ľadová maša, v tesnej blízkosti ľadovej jaskyne , v tesnej blízkosti lesa , turistických chodníkov, turistických vlekov. Nezamestnanosť v obci nad 20 % , v obci je malá hustota obyvateľstva . Obec má cca 100 obyvateľov. V obci je obecný úrad, sieť obchodov, služieb , hotely, penzióny , reštaurácie . Nehuteľnosť vyžaduje opravu , bez možnosti rozšírenia stavby (stavba v národnom parku). Stavba s výnosom. Jedná sa o priemernú nehnuteľnosť , veľmi vhodná lokalita pre rekreačné chaty, penzióny, hotely, reštaurácie. V blízkosti sú penzióny, hotely, reštaurácie , rekreačné chaty so štandardným hľadením . Ponuka je v rovnováhe s dopytom . Rekreačná chata leží v lukratívnom prostredí v národnom parku (ďalšia výstavba objektov je obmedzená), volím koeficient predajnosti 0,50.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,5

Výpočet 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:

Popis	Trieda	K _{PDI}	Váha V _I	Výsledok K _{PDI} *V _I
Tíh s nehnuteľnosťami				
dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,500	13	6,50
Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
časť obce vhodná k bývaniu situovaná na okraji obce	III.	0,500	30	15,00
Súčasný technický stav nehnuteľnosti				
nehuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,500	8	4,00
Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,500	7	10,50
Príslušenstvo nehnuteľnosti				
príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, má malý vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	1,000	6	6,00

Typ nehnuteľnosti

priemerný - dom v radovej zástavbe,
 átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením. III. 0,500 10 5,00

Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti

obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 % IV. 0,275 9 2,48

Skladba obyvateľstva v mieste stavby

malá hustota obyvateľstva I. 1,500 6 9,00

Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám

orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná III. 0,500 5 2,50

Konfigurácia terénu

severný svah o sklone 5% - 25% III. 0,500 6 3,00

Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby

elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy III. 0,500 7 3,50

Doprava v okolí nehnuteľnosti

železnica a autobus III. 0,500 7 3,50

Obč.

vybav.(úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra)

obecný úrad, pošta, základná škola I. stupňa, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom IV. 0,275 10 2,75

Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby

chránená krajinná oblasť, mestská rezervácia, národný park, výrazné prírodné lokality a pod. I. 1,500 8 12,00

Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby

bežný hluk a prašnosť od dopravy II. 1,000 9 9,00

Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.

bez zmeny III. 0,500 8 4,00

Možnosti ďalšieho rozšírenia

ľahká možnosť rozšírenia V. 0,050 7 0,35

Dosahovanie výnosu z nehnuteľností

bežný prenájom nehnuteľností III. 0,500 4 2,00

Názor znalca

priemerná nehnuteľnosť III. 0,500 20 10,00

Spolu 180 111,08

OBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 111,08 / 180$	0,617
obecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 666 488,07 \text{ Eur} * 0,617$	411 223,14 Eur

1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

na základe základných údajov:

... z bežného prenájmu v danej lokalite nie je možné stanoviť, z toho dôvodu som výpočet stanovila podľa množstva zisku z kapacity lôžok v oceňovanom zariadení. Predpokladám s priemernou cenou za lôžko v apartmáne ako aj v izbách jednotkovou cenou 10 eur/lôžko/deň, v blízkosti sa cena lôžok pohybuje podľa vybavenia penziónu, hotela od 5 eur do 30 eur, apartmány 40 eur (blízkosti iba v obci Dedinky), prevádzkové náklady (zabezpečenie prevádzky kúrenie, voda) stanovila vo výške 40% z hrubého výnosu s odhadom. Žiadne doklady o príjmoch a výdavkoch spojené s prevádzkovaním objektu zo strany vlastníka nebyli predložené.

... použitých sadzieb nájomného sú zahrnuté poplatky za energiu.

Výpočet nákladov:

Prevádzkové náklady:

...istenie pre prípad poškodenia vecí vypočítané 1 promile z VH

... z nehnuteľnosti 800,0 euro

Náklady na údržbu: (bez dokladu)

... som odhadom z východiskovej hodnoty vo výške 0,5 %

Právne náklady: (bez dokladu)

... som odhadom z druhého výnosu vo výške 3 %

Odhad nevyužiteľného nájomného: (bez dokladu)

... predpokladanú stratu nájomného som určila z hrubého výnosu vo výške 40 %, obmedzená prevádzka podľa ročného obdobia.

... celkový pozemku na výnose: $m^2 * 12,91 m^2 * 0,1$

... predpokladám výšku nájmu vo výške 10 % z hodnoty pozemku s ohľadom na dosahované nájomné pozemkov v predmetnej lokalite.

Prevádzkové náklady (zabezpečenie prevádzky kúrenie, voda) stanovila vo výške 40% z hrubého výnosu s odhadom

ostatné náklady sa nepredpokladajú.

Rubý výnos

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Nájomné/MJ [Eur/MJ]	Nájomné spolu [Eur]
kapacita lôžok 30	$10,0 * 365 * 30$	m^2	109 500,00	1,00	109 500,00
Rubý výnos spolu:					109 500,00

Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Rok	Výpočet	Náklad [Eur/rok]	
Prevádzkové náklady				
Náklady na energiu	(všetky)	40,00 % z 109 500,00	43 800,00	
Náklady z nehnuteľností	(všetky)	800	800,00	
istenie	(všetky)	0,01 % z 905 071,18	90,51	
Náklady na údržbu				
údržba	(všetky)	0,50 % z 905 071,18	4 525,36	
Právne náklady				
Právne	(všetky)	0,10 % z 109 500,00	109,50	
Odhad nevyužiteľného nájomného				
strata nájmu	(všetky)	40,00 % z 109 500,00	43 800,00	
Nájom pozemkov				
celkový pozemku	(všetky)	$525,0 * 12,91 * 0,1$	677,78	
Náklady spolu:				
93 803,15				

Odčerpateľný zdroj

Rok	Hrubý výnos [Eur]	Náklady [Eur]	Odčerpateľný zdroj [Eur]
2015	109 500,00	93 803,15	15 696,85

Výpočet výnosovej hodnoty

Metóda kapitalizácie:

Neobmedzená

ÚROKOVÁ MIERA:

Príťaženie daňou z príjmu:

d = 2,00 %

Príkladná úroková sadzba ECB:

i = 0,05 %

Miera rizika:

r = 8,00 %

Kapitalizačný úrokomer:

k = (0,05+8+2) / 100 = 0,1005

Výnosová hodnota pozemku

$$VH_{HV} = \frac{OZ}{k} = \frac{15\ 696,85}{0,1005} = 156\ 187,56 \text{ Eur}$$

1.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb (TH): 666 488,07 Eur

Výnosová hodnota (HV): 156 187,56 Eur

Číselné váh podľa Neageliho:

Podiel:

$$\frac{TH - HV}{HV} * 100 = \frac{666\ 488,07 - 156\ 187,56}{156\ 187,56} * 100 = 326,72\%$$

Váha technickej hodnoty: b = 1

Váha výnosovej hodnoty: a = 5

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

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

$$VH_{a,b} = \frac{(5 * 156\ 187,56) + (1 * 666\ 488,07)}{5 + 1} = 241\ 237,65 \text{ Eur}$$

1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciácie	411 223,14
Kombinovaná metóda	241 237,65

Vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

VŠH stavieb = 411 223,14 Eur

2 POZEMKY**2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU****2.1.1.1 Zastavané plochy****OPIS**

Pozemok leží v zastavanej časti v rekreačnej zóne, mimo obce Stratená v časti Dobšinská ľadová jaskyňa medzi objektmi so štandardným vybavením, s možnosťou napojenia na el. prúd a verejný vodovod, bez kanalizácie. Pozemok svahovitý, pod budovami upravený. Počet obyvateľov cca 170. Obec je významným turistickým centrom v južnej časti Slovenského raja, pozemok je umiestnený v národnom parku, ale v zastavanom území obce táto skutočnosť nie je redukovacím faktorom ale zvyšujúcim faktorom.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
147	zastavané plochy a nádvorcia	525	525,00	1/1	525,00
148/3	zastavané plochy a nádvorcia	36	36,00	1/1	36,00
148/4	zastavané plochy a nádvorcia	435	435,00	1/1	435,00
148/10	zastavané plochy a nádvorcia	435	435,00	1/1	435,00
					1 431,00

celá výmera

VHM:

Stratená

Metodická hodnota:

VHM_{MJ} = 3,32 Eur/m²

Benámenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _a koeficient územnej situácie	3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k _v koeficient kvality využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k _p koeficient pravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k _p koeficient strednej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k _t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k _s koeficient povýhujúcich faktorov	3. pozemky na chránených územiach	3,00
k _n	1. nevyskytuje sa	1,00

koefficient
redukujúcich
faktorov

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
koefficient polohovej korekcie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,20$ $* 1,20 * 3,00 * 1,00$	3,8880
územková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ Eur/m}^2 * 3,8880$	12,91 Eur/m ²
všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 1\,431,00 \text{ m}^2 * 12,91 \text{ Eur/m}^2$	18 474,21 Eur

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur]
parcela č. 78347	6 777,75
parcela č. 7835/2	464,76
parcela č. 7835/4	5 615,85
parcela č. 7835/10	5 615,85
celkom	18 474,21

II. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v danej lokalite som použila metódu polohovej diferenciácie kombinovanú metódu. Výsledná v rekapitulácii je uvedená metódou polohovej diferenciácie, ktorá najviac pripovedá všeobecnej hodnote v danom čase a danej lokalite.

Rekapitulácia :

stavby

všeobecná hodnota kombinovanou a výnosovou metódou: 241 237,65 Eur
 všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 411 223,14 Eur
 je vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

pramky

všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 18 474,21 Eur
 je vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
stavby	
drevená chata na p.č. KN 7834, drevená	37 181,42
drevená chata na p.č. KN 7834	326 038,76
opletenie dvora p.č. KN 7835/4	1 290,49
opletenie na p.č. KN 7637,7836/1,7817/2	1 147,47
kanalizačná prípojka na p.č. KN 7835/3, 7637	2 179,37
vodovodná prípojka na p.č. KN 7835/1	1 914,05
okno na p.č. KN 7836/2	16 142,31
drevený altánok na p.č. KN 7817/2,7835/4	2 902,32
drevený sklád na p.č. KN 7835/2	10 232,34
drevená plocha na p.č. KN 7835/4	4 910,78
drevená plocha na p.č. KN 7637,7836/1	922,46
drevená plocha na p.č. KN 7835/3	4 503,80
drevené schody na p.č. KN 7835/1	318,22
oceľový múr na p.č. KN 7835	1 219,20
oceľový múr na p.č. KN 7637, 7836/1	320,14
stavby	411 223,14
pramky	
zastavané plochy - parc. č. 78347 (525 m ²)	6 777,75
zastavané plochy - parc. č. 7835/2 (36 m ²)	464,76
zastavané plochy - parc. č. 7835/4 (435 m ²)	5 615,85
zastavané plochy - parc. č. 7835/10 (435 m ²)	5 615,85
stav pozemky (1 431,00 m²)	18 474,21
stav VŠH	429 697,35
agregovaná VŠH spolu	430 000,00

celková hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **430 000,00 Eur**
v slove **Štyristotridsaťtisíc Eur**

MIMORIADNE RIZIKÁ

Po majetkovoprávnom vysporiadaní alebo zriadením vecného bremena , ktoré sú zastavané
týkajúci objektmi bez rizika. jedná sa o priemernú nehnuteľnosť.
bez rizika

Rožňava dňa 18.7.2015



Ing. Mária Gyöngyösová

PRÍLOHY

1. výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 174 zo dňa 18,7,2015 , Vytvorené cez kataster portál.
2. výpis z katastrálnej mapy zo dňa 18,7,2015, vytvorené cez kataster portál
3. geometrický plán č. 11952997/304/98, vypr. geodet. Ing. Ján Pekarčíkom , Geoding.
4. záväzná rozhodnutie zo dňa 9,2,1998, vyd. Okresným úradom v Rožňave
5. projekt stavby vypr. Archicomp , Poprad v roku 1997
6. pôdorys podlaží I.NP, podkrovia, PP, rez
7. výpis z katastra nehnuteľností, pôdorys, rez.
8. dokumentácia

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Vytvorené cez katastrálny portál

Rožňava

STRATENÁ

katastrálne územie: Stratená

Dátum vyhotovenia 18.07.2015

Čas vyhotovenia: 19:22:33

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 174

A MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
1	525	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		106
2	36	Zastavané plochy a nádvoria	25	1		106
3	435	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		106
10	366	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		106

Užitie pozemku:

- Pozemok, na ktorom je dvor
- Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasť

Umiestnenie nehnuteľnosti:

- Chránený krajinný prvok

Umiestnenie pozemku:

- Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Parcelné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
1	7834	19	Rekreačná budova		1

Užitie stavby:

- Budova pre šport a rekreačné účely

Umiestnenie stavby:

- Stavba postavená na zemskom povrchu

B VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Príjmenie, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spolu vlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Právný vzťah:

Vlastník

1 Premier Consulting, spol. s r. o., Hadovská cesta 870, Komárno, PSČ 544 01, SR

1 / 1

Právný vzťah:

Právný vzťah:

Kúpna zmluva V 1867/07 - 54/07

Právný vzťah:

Žiadosť o zmenu adresy R 281/14 - 41/14

C TAROCHY

Právný vzťah:

Právný vzťah:

Právný vzťah:

Právný vzťah:

Právný vzťah:

Právný vzťah:

Právný vzťah:

Právný vzťah:

Právný vzťah:

Právný vzťah:

Právný vzťah:

Právný vzťah:

Právný vzťah:

Právný vzťah:

Právný vzťah X 116/07 kor -6/08

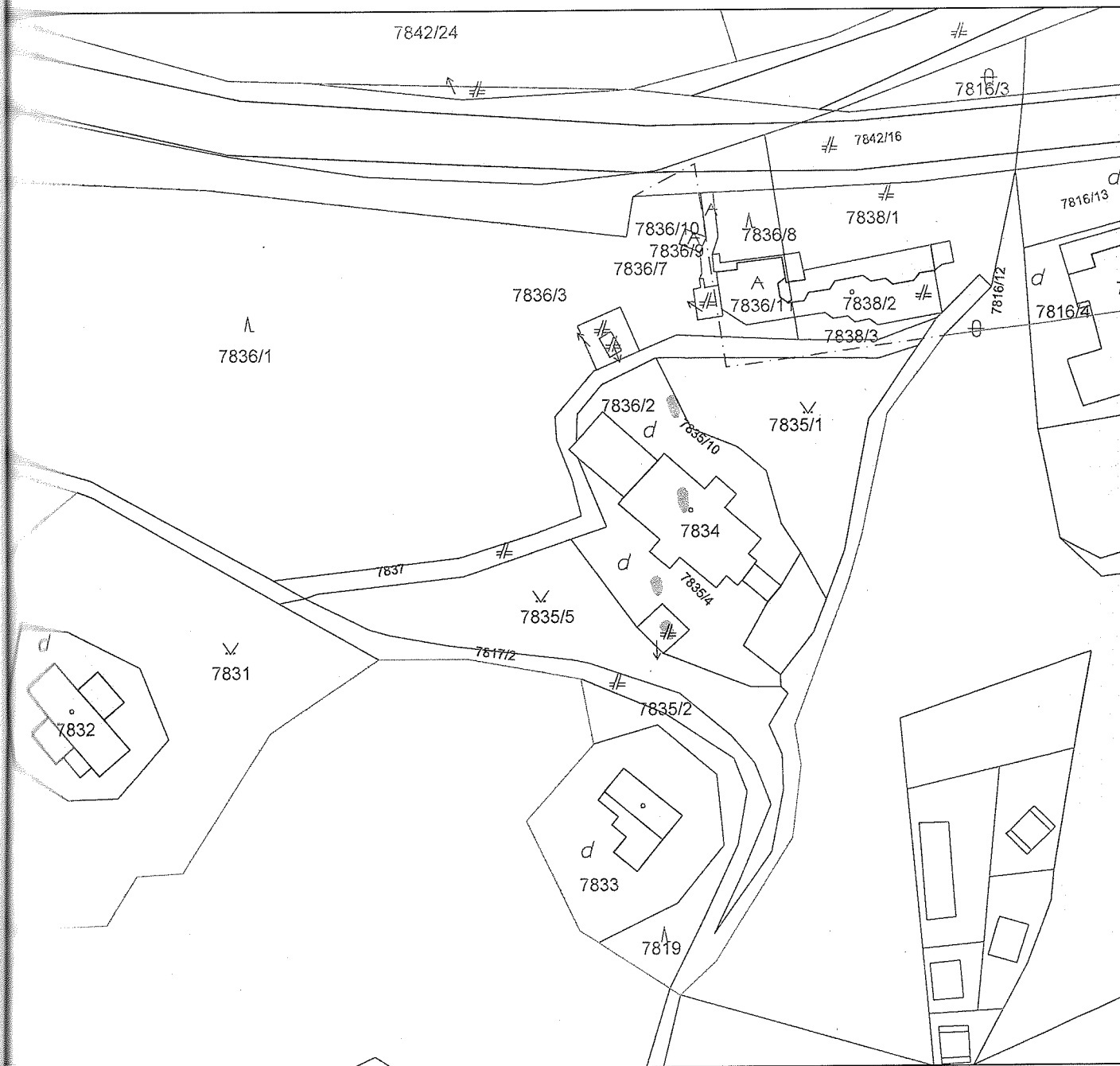
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

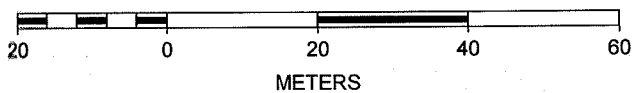
Vytvorené cez katastrálny portál

18. júla 2015 19:56

Rožňava
STRATENÁ
územie: Stratená

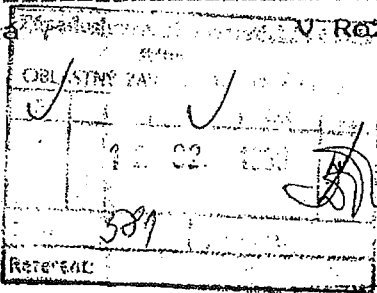


SCALE 1 : 1 000



Okresný úrad v Rožňave

odbor životného prostredia

Číslo: SP-97/12802-003 Za  V Rožňave dňa 9.2.1998

Vec: Západoslovenské energetické závody š.p. Bratislava - návrh
na vydanie kolaudačného rozhodnutia

Rozhodnutie

Stavebník-Západoslovenské energetické závody š.p. Čulenová 6 Bratislava- podal dňa 29.12.1997 a 9.2.1998 doplnil návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia časti stavby s názvom "Rekonštrukcia rekreačného strediska ZSE" v obci Stratená, časť Dobšinská Ladová Jaskyňa, pre ktorú bolo vydané stavebné povolenie Okresným úradom odborom životného prostredia v Rožňave dňa 9.7.1997 pod č. SP-97/03306-006 Z4.

Okresný úrad v Rožňave, odbor životného prostredia ako príslušný stavebný úrad v zmysle § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení zákonov č.103/1990 Zb., 262/1992 Zb., 136 a 199/1995 Z.z., 229/1997 Z.z. a podľa § 5 ods. 1, 2 zákona č. 222/1996 Z.z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v spojení s § 5 ods.1 zákona SNR č. 595/1990 Zb. o štátnej správe pre životné prostredie posúdil návrh a podľa § 82 ods. 1 novel. stavebného zákona, v súlade s § 46, 47 zákona 71/1967 Zb. o správnom konaní

p o v o l u j e u ž i v a n i e č a s t i s t a v b y

"Rekonštrukcia rekreačného strediska ZSE" v obci Stratená - časť Dobšinská Ladová Jaskyňa na pozemkoch parc.č. KN 7835/3, 7836/2 a 7835/1 katastrálne územie Stratená, ktorej užívateľom budú: Západoslovenské energetické závody š.p. Oblasťný závod Dunajská Streda.

Stavba obsahuje zrekonštruované priestory rekreačného strediska - SO 02 Murovaný objekt so saunou, jedným apartmánom a jednou 2-posteľovou izbou s elektrickým vykurovaním, SO 03 Prípojka NN a SO 06 Žumpa, s napojením murovaného objektu na existujúci zdroj pitnej vody existujúcou vodovodnou prípojkou.

Pre užívanie stavby stavebný úrad určuje podľa § 82 ods.2 stavebného zákona a § 43 vyhlášky 85/1976 Zb. v znení vyhl. č. 155/1980 Zb. a vyhl. 378/1992 Zb. túto podmienku: Po vybudovaní kanalizácie a čistiarne odpadových vôd v obci vlastník stavby žumpu zlikviduje a stavbu napojí na verejnú kanalizačnú sieť.

Nepodstatná zmena skutočného realizovania stavby od dokumentácie overenej v stavebnom konaní (vnútorné dispozičné zmeny osadenia umývadla a WC) nevyžaduje osobitné konanie a neovplyvňuje užívanie stavby na povolený účel.

O d ť o v o d n e n i e :

Stavebný úrad preskúmal návrh pri ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo 20.1.1998. K užívaniu stavby sa vyjadril Okresný úrad Rožňava - štátny okresný hygienik samostatným rozhodnutím po vykonaní rozborov pitnej vody. Voči užívaniu stavby do skončenia ústneho konania pripomienky odbor požiarnej ochrany OÚ v Rožňave ako dotknutý orgán štátnej správy nepodal, stavba je vybavená ručným hasiacim prístrojom práškovým.

V konaní bolo zistené, že stavba bola uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní s nepodstatnými vnútornými zmenami dispozičného riešenia, ktoré prevádzku nezhoršujú. Podmienky, určené v stavebnom povolení, boli dodržané. Užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb, ani životné prostredie. V súčasnom období je stavba odkanalizovaná do vodotesnej žumpy. V obci sa uskutočňuje výstavba kanalizácie a ČOV a preto stavebný úrad určil stavebníkovi povinnosť po jej sprevádzkovaní žumpu odstrániť a vykonať napojenie stavby na verejnú kanalizačnú sieť.

Na základe výsledkov vykonaného ústneho a miestneho zisťovania, po predložení posudku štátneho okresného hygienika kladného znenia bolo možné užívanie murovaného objektu po jeho rekonštrukcii povoliť na rekreačné účely tak, ako sa uvádza vo výroku tohto rozhodnutia.

P o u č e n i e :

Podľa § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní je možné proti tomuto rozhodnutiu podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na Okresný úrad odbor životného prostredia v Rožňave.



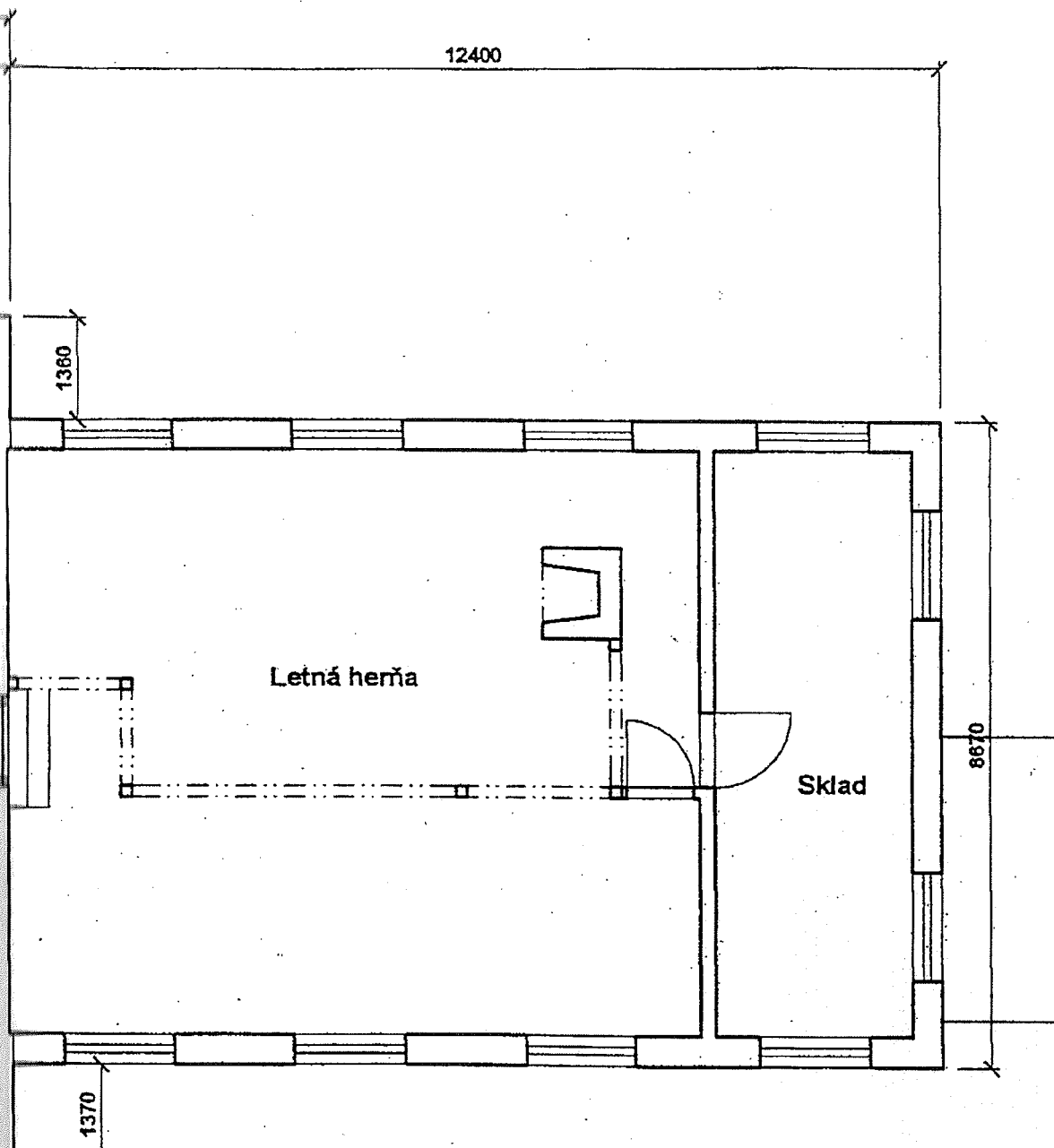
Ing. František Szóllóš
poverený vedením odboru životného
prostredia Okresného úradu v Rožňave

Rozhodnutie sa doručí:

1. ZS energetické závody š.p. Čulenová 6, 816 47 Bratislava
2. ZS energetické závody š.p. Úbľastný závod 929 01 Dunajská Streda

Ďalej sa doručí:

1. Starosta obce p. Ján Ambroz, 049 71 Stratená
2. Okresný úrad Rožňava - štátny okresný hygienik
3. - odbor požiarnej ochrany

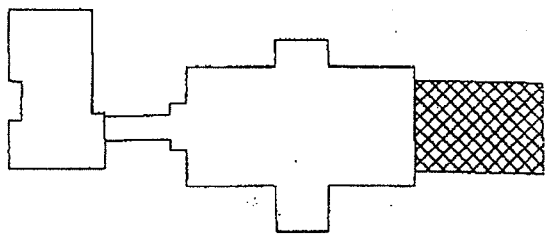


REKREAČNÁ BUDOVA s.č. 7 na p.č. 7834

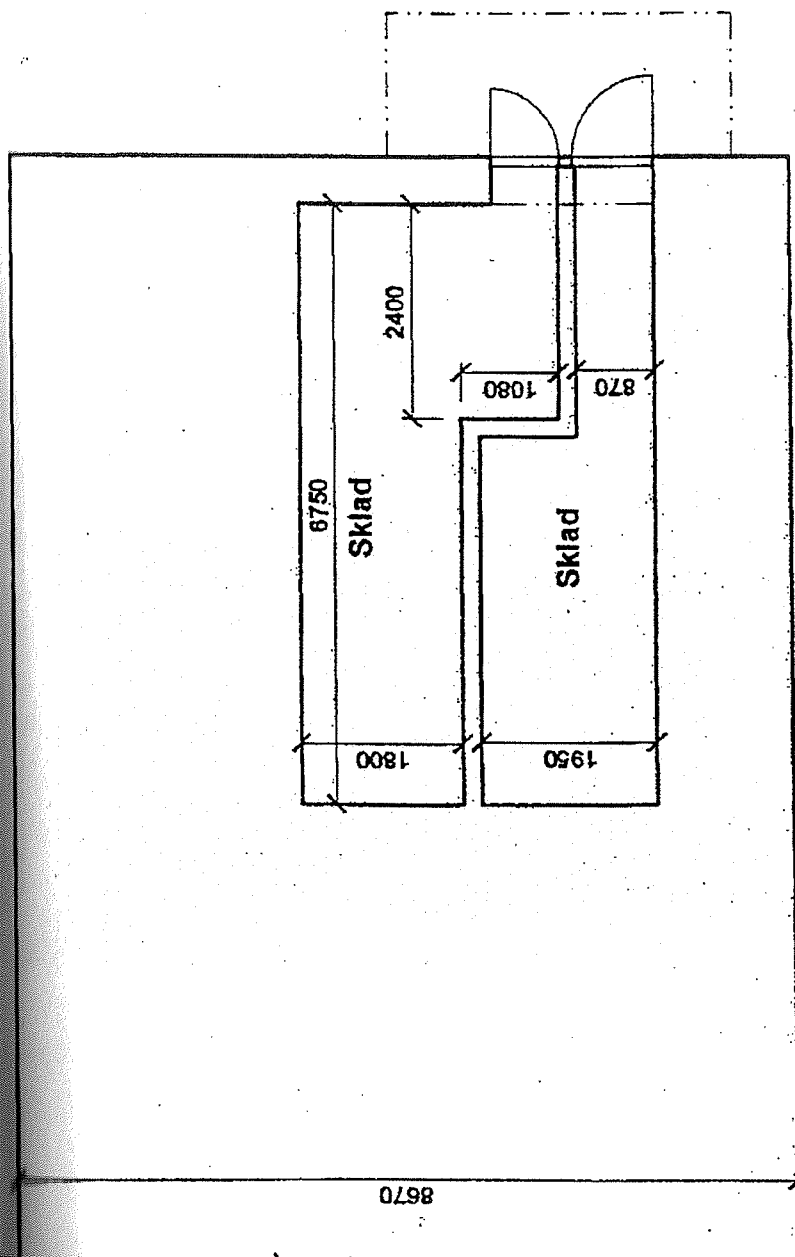
Časť 3

Pôdorysná schéma - prízemie

ČASŤ DREVENÁ



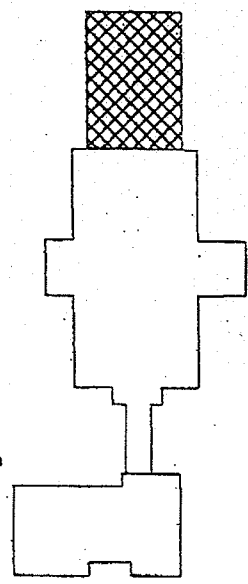
Handwritten signature or initials.



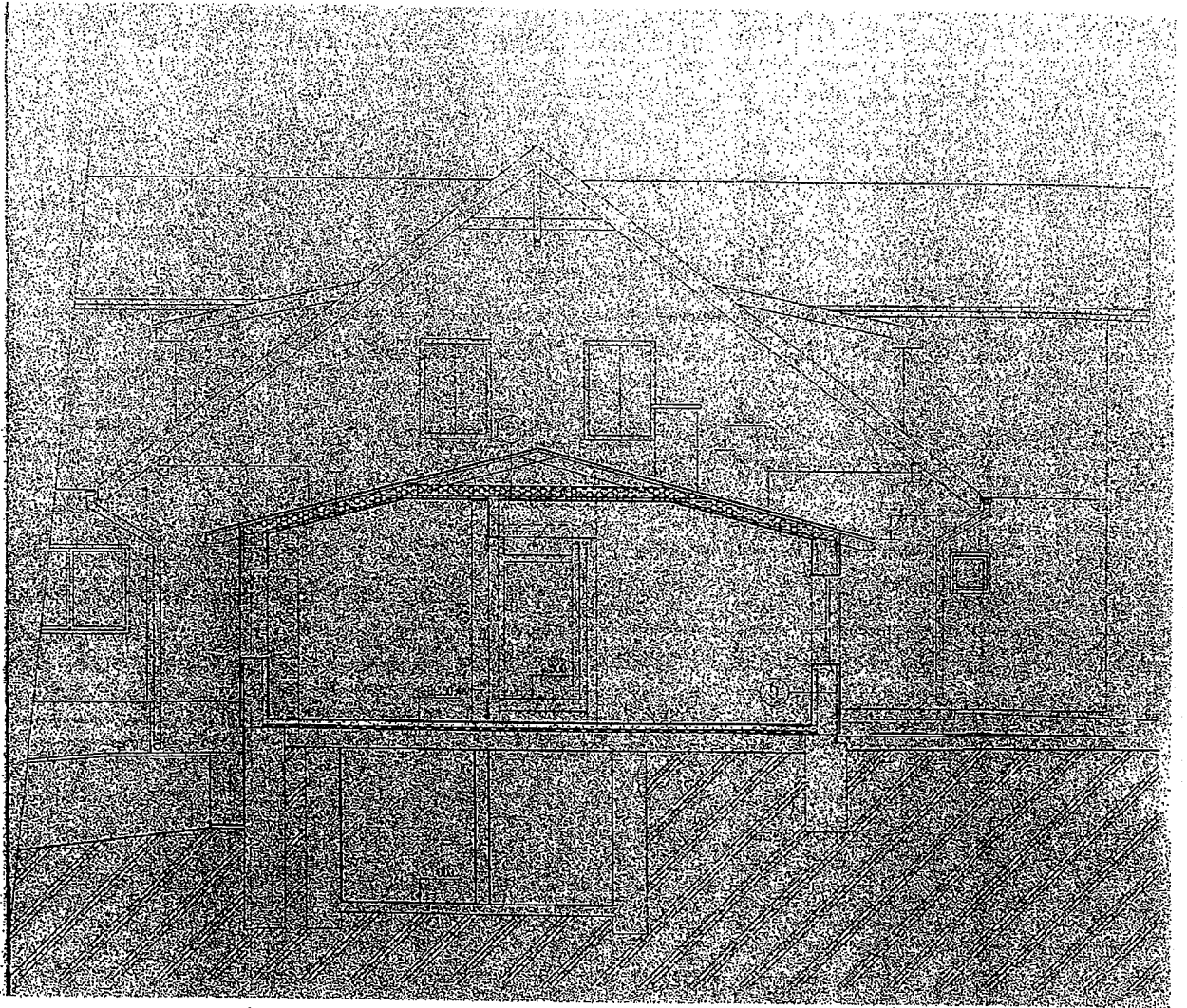
REKREAČNÁ BUDOVA s.č. 7 na p.č. 7834

Časť 3

Pôdorysná schéma - suterén



Handwritten signature or initials.

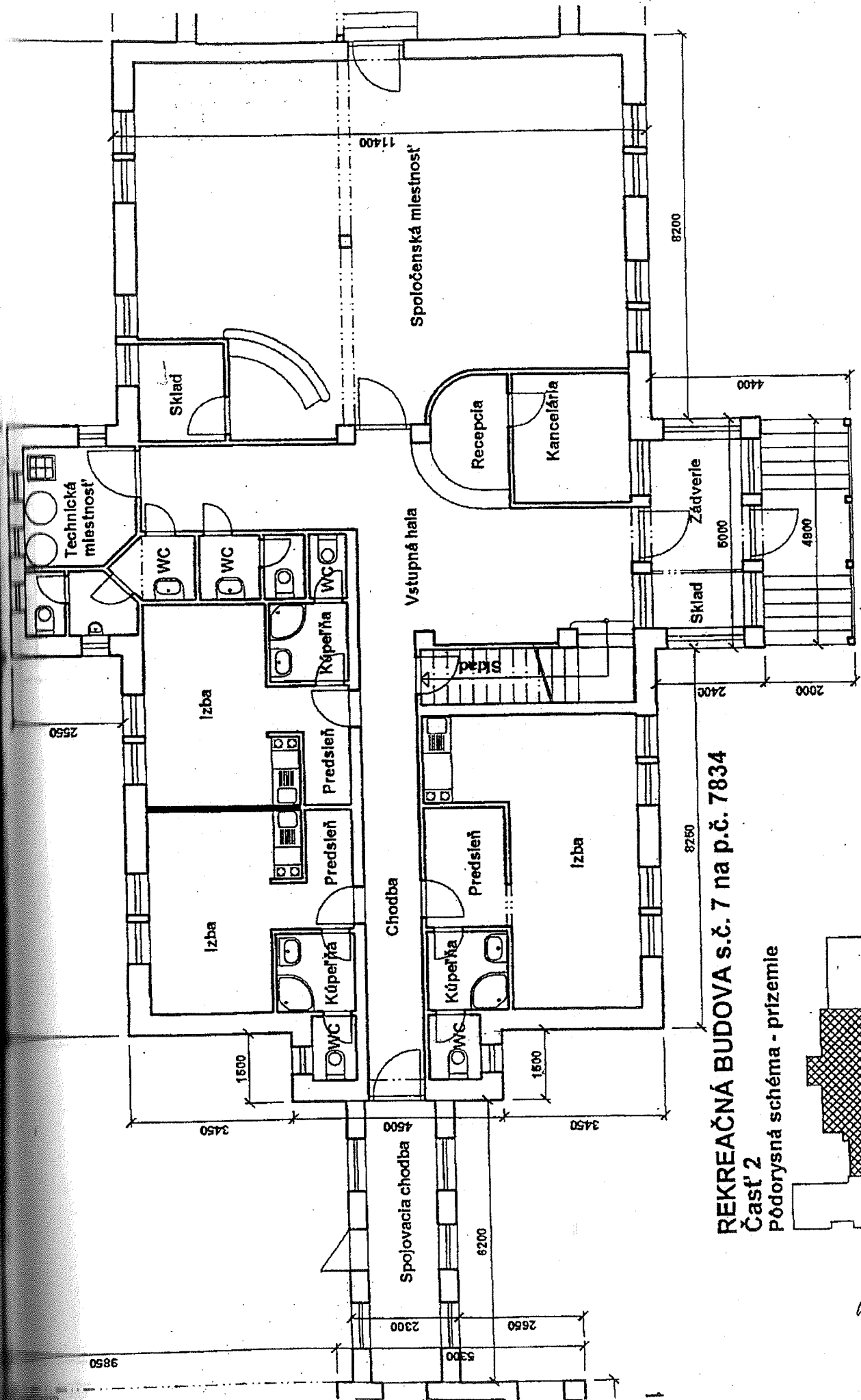


REZ

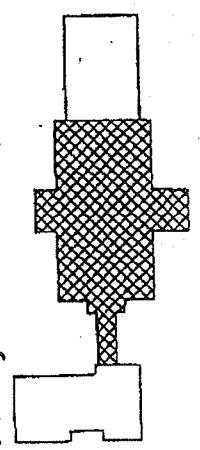
REKREACIČNĚ CHATA NA P.Č. KV 7834
V K.Ú. STRATĚNÁ

- ČÁST DŘEVĚNÁ
- ROK STAVBY 1975
- REKONSTRUKCE V ROK 1998

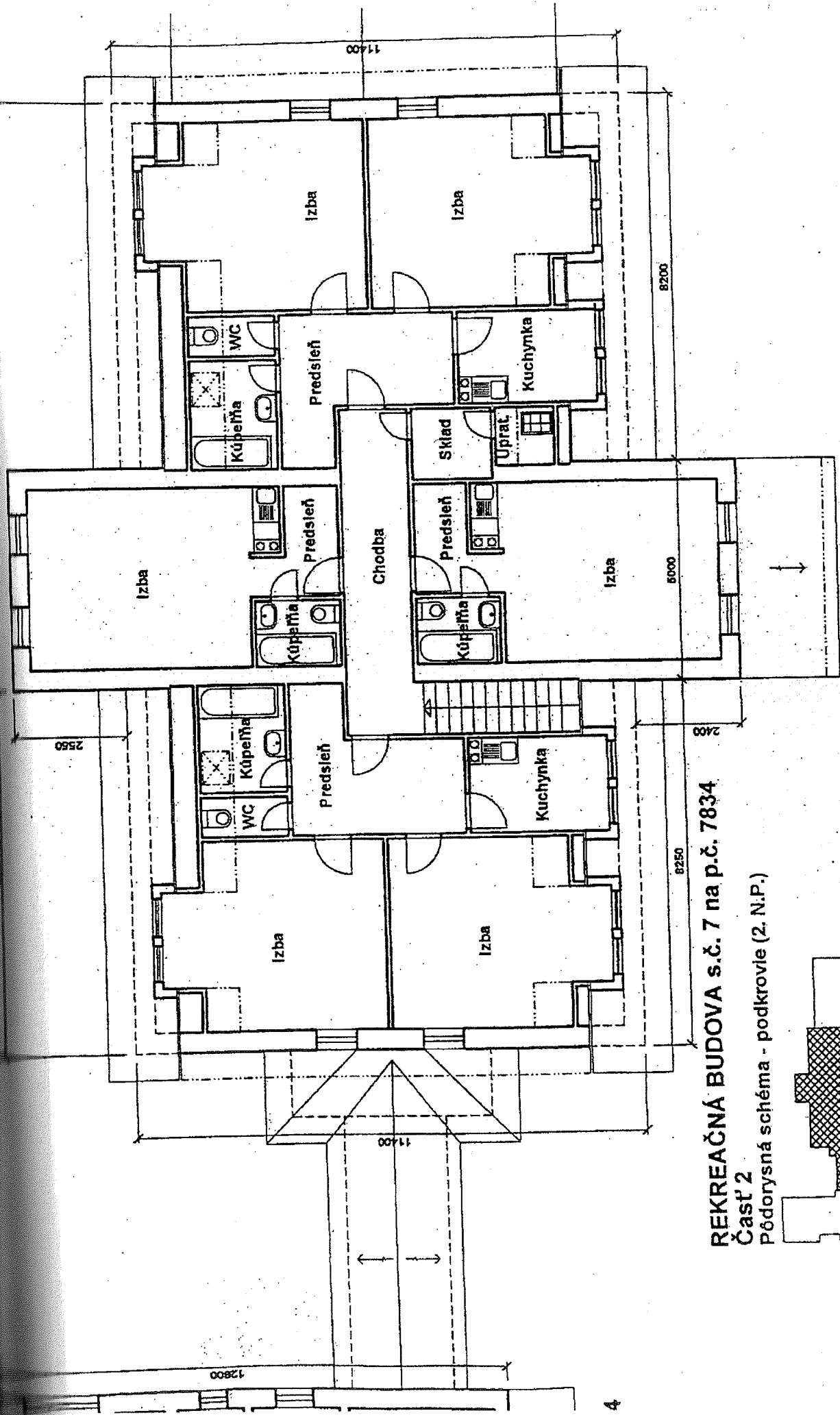
A small, handwritten signature or set of initials in the bottom right corner of the page.



REKREAČNÁ BUDOVA s.č. 7 na p.č. 7834
Časť 2
 Pôdorysná schéma - prízemie



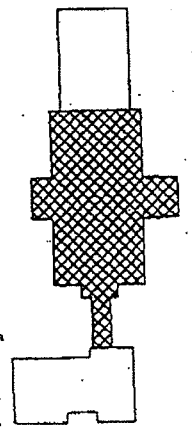
[Handwritten signature]

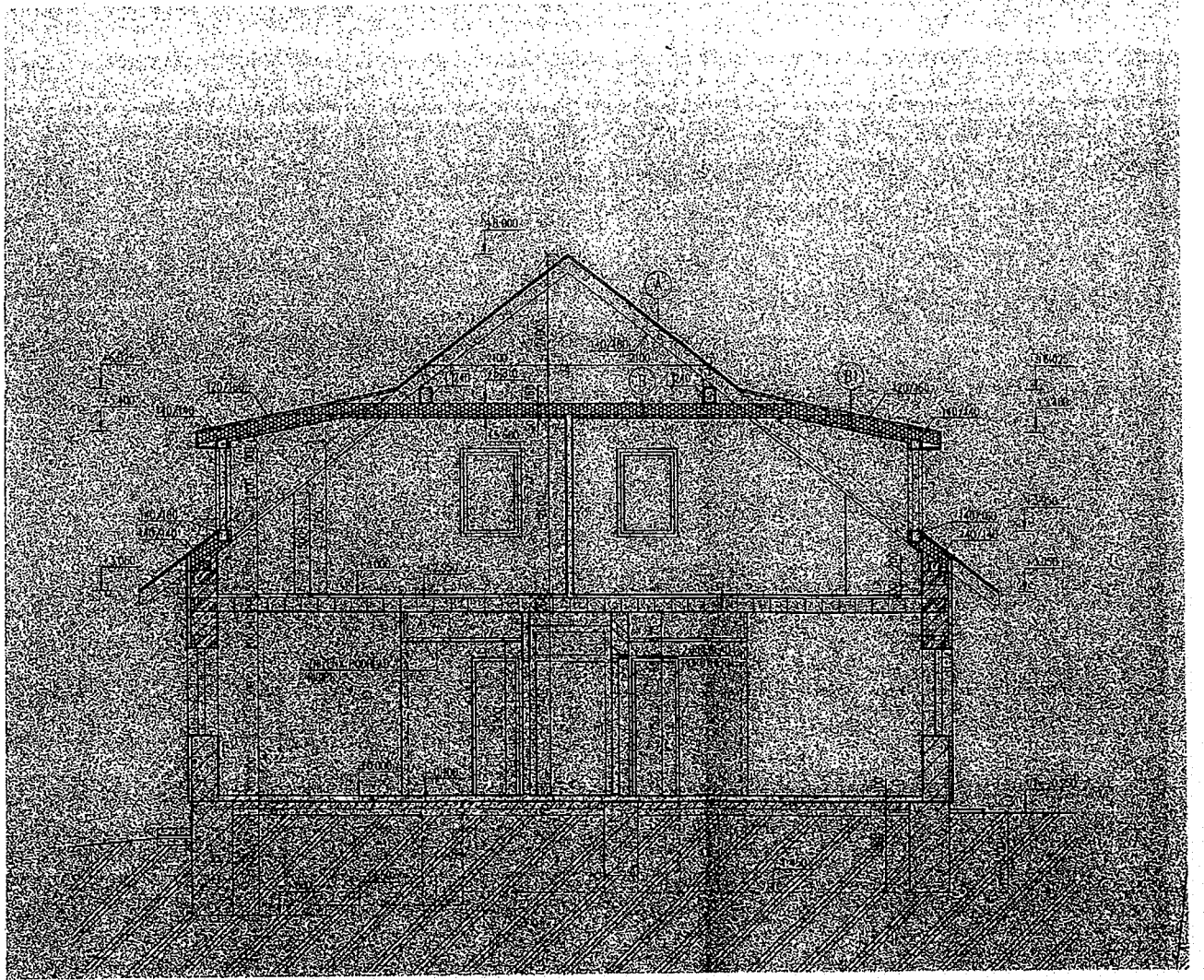


REKREAČNÁ BUDOVA s.č. 7 na p.č. 7834

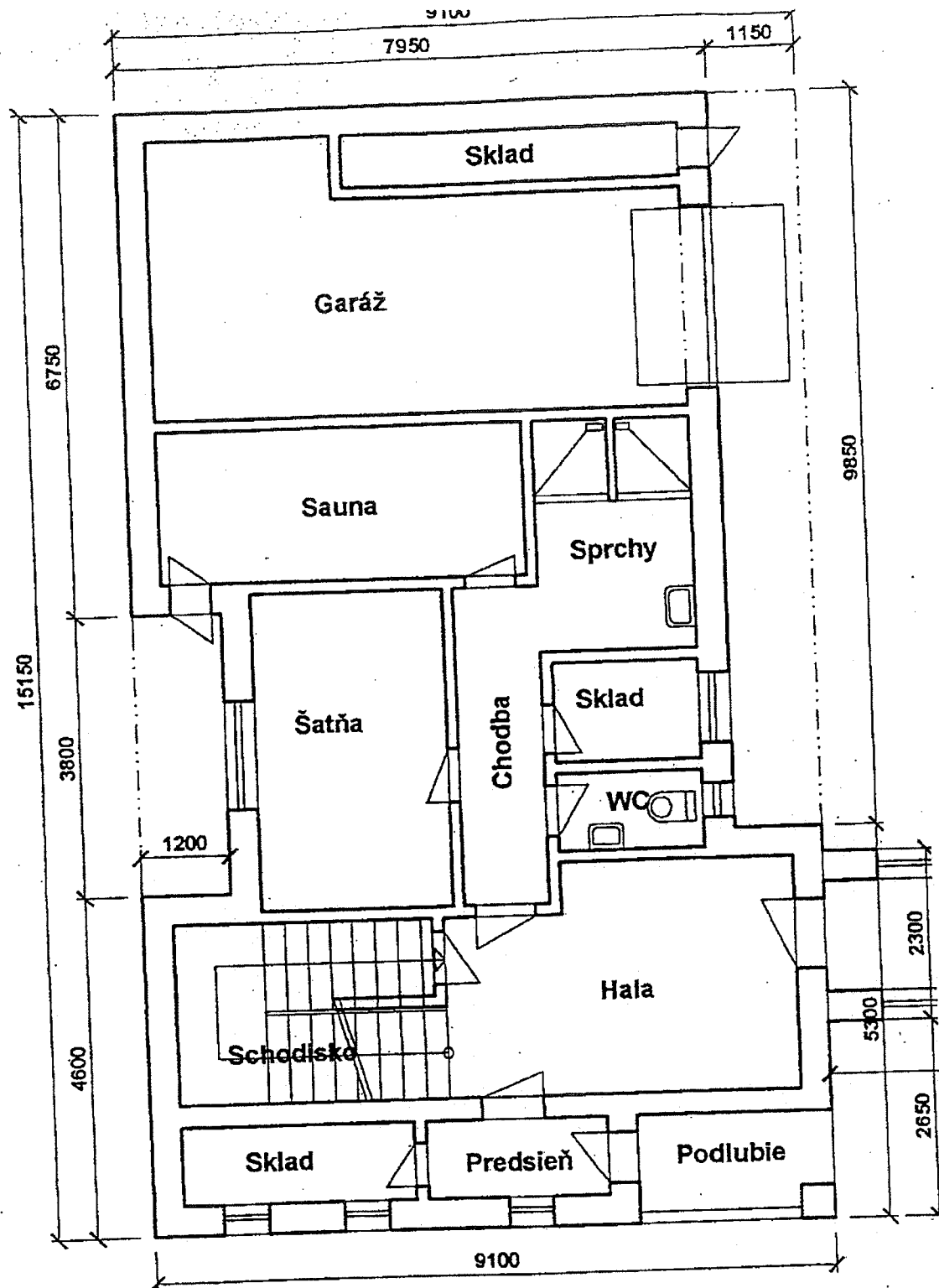
Časť 2

Pôdorysná schéma - podkrovie (2. N.P.)

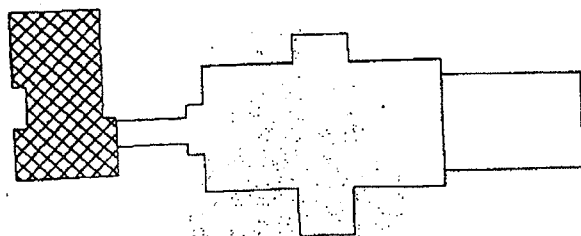




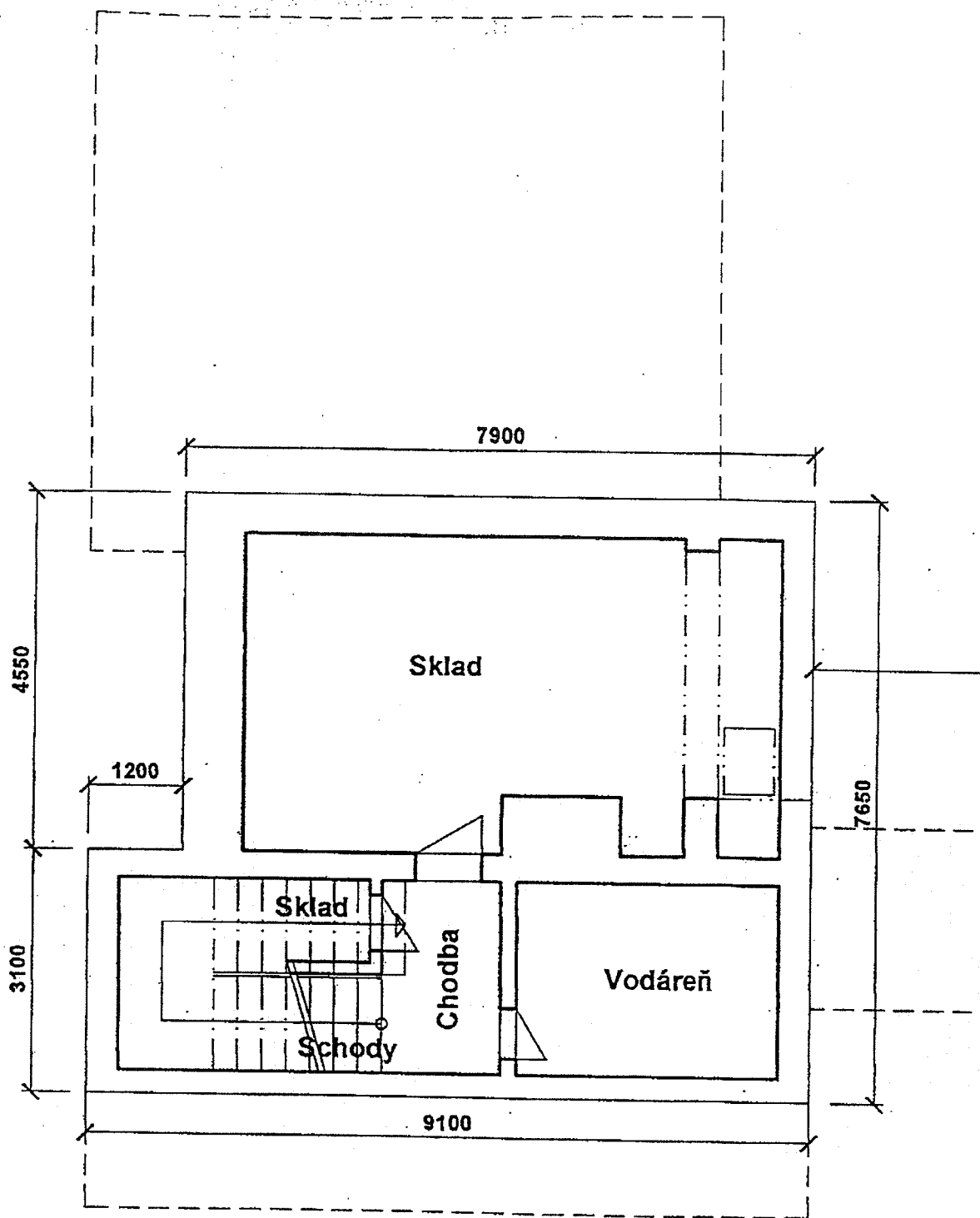
7/16



REKREAČNÁ BUDOVA s.č. 7 na p.č. 7834
Časť 1
Pôdorysná schéma - prízemie

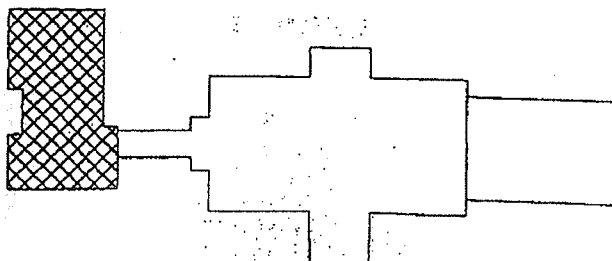


Handwritten signature or initials.

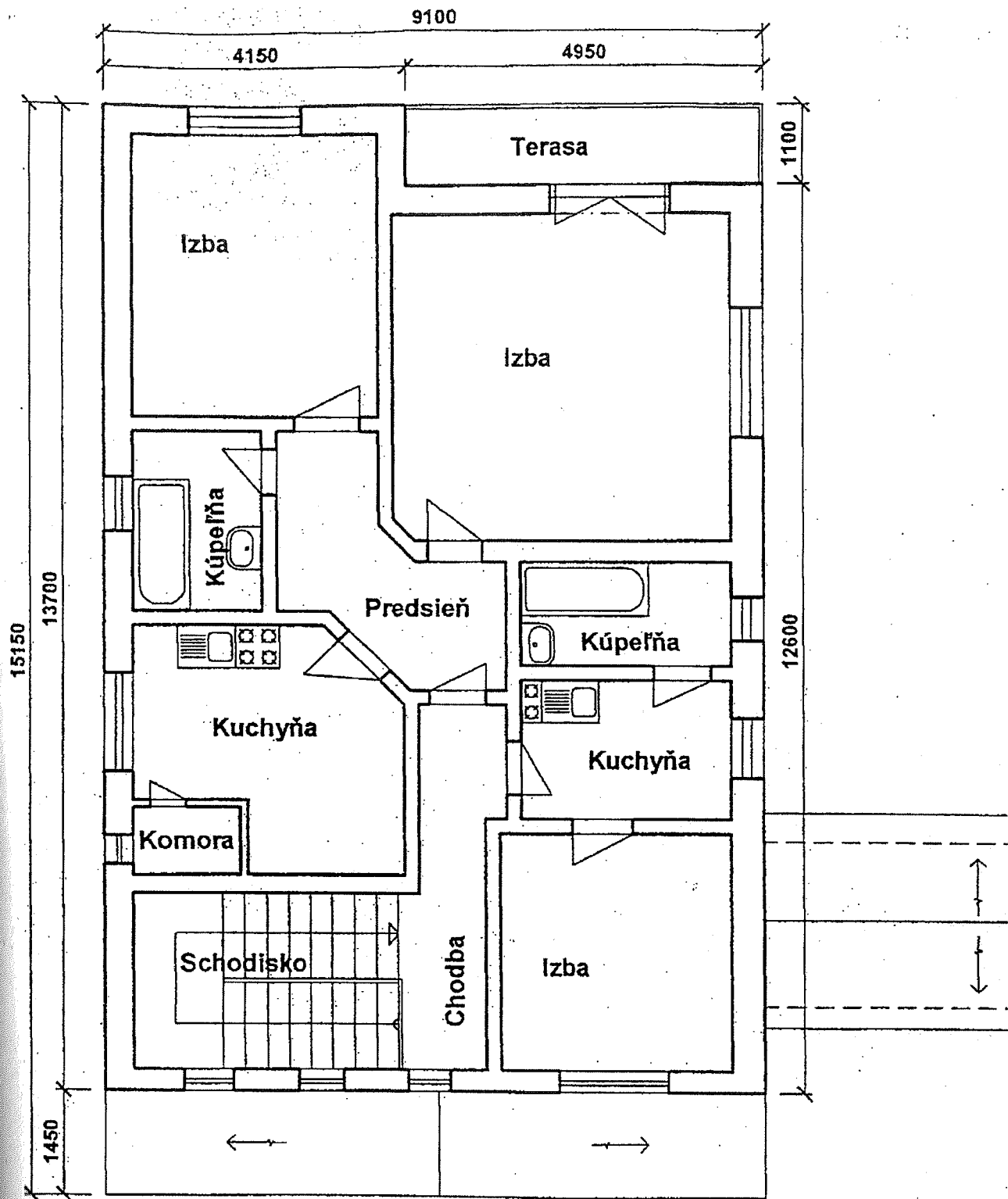


REKREAČNÁ BUDOVA s.č. 7 na p.č. 7834
Časť 1

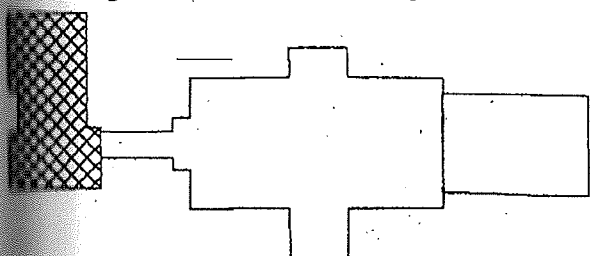
Pôdorysná schéma - suterén



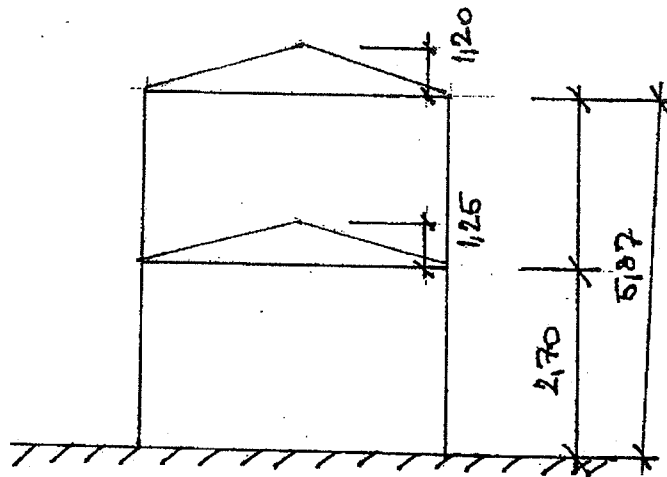
Handwritten signature or initials.



REKREAČNÁ BUDOVA s.č. 7 na p.č. 7834
Časť 1
 Pôdorysná schéma - poschodie



Handwritten signature or initials.

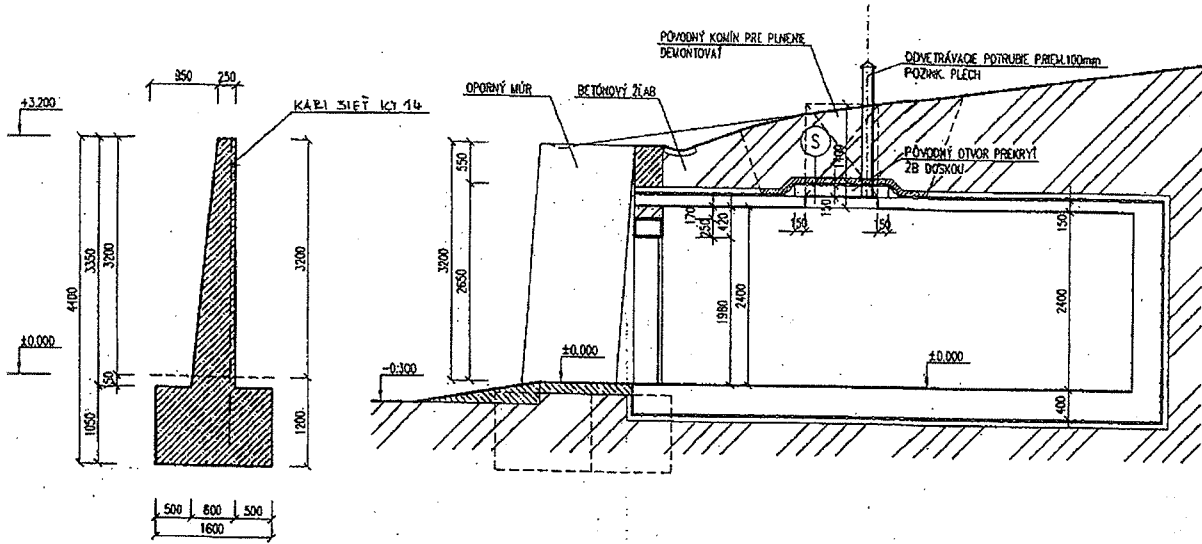


REKREACNÍ ZPOMA s.č. 7
NA P.Č.KM 9834
ČKSTĚ 1 - R02

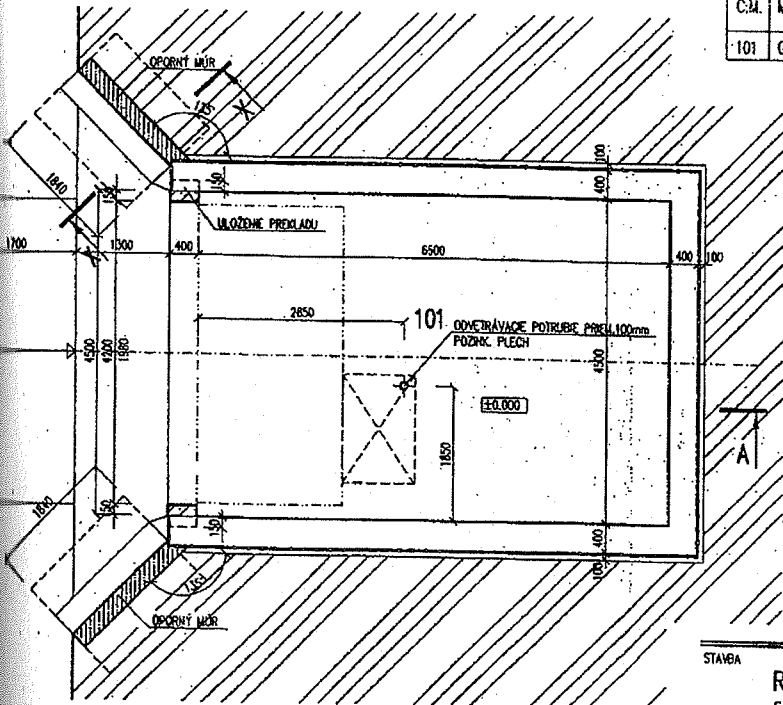
RE

ZVISLÝ REZ OPORNÝM MÚROM X-X

REZ A-A



PŮDORYS



LEGENDA MIESTNOSTÍ

Č.M.	MIESTNOSŤ	PLOCHA [m ²]	PODLAHA	STENY	STROP
101	GARÁŽ	29.25	P1	MAĽBA POKIAL	MAĽBA POKIAL

LEGENDA MATERIÁLOV

- EXISTUJÚCE STENY
- BETÓNOVÁ OPORNÁ STENA
- DOMUROVKA Z PÓRBETÓNOVÝCH TVÁRNIC NA MVC25
- MURIVO (PRIMUROVKA) Z PLNÝCH TEHÁL NA MC50

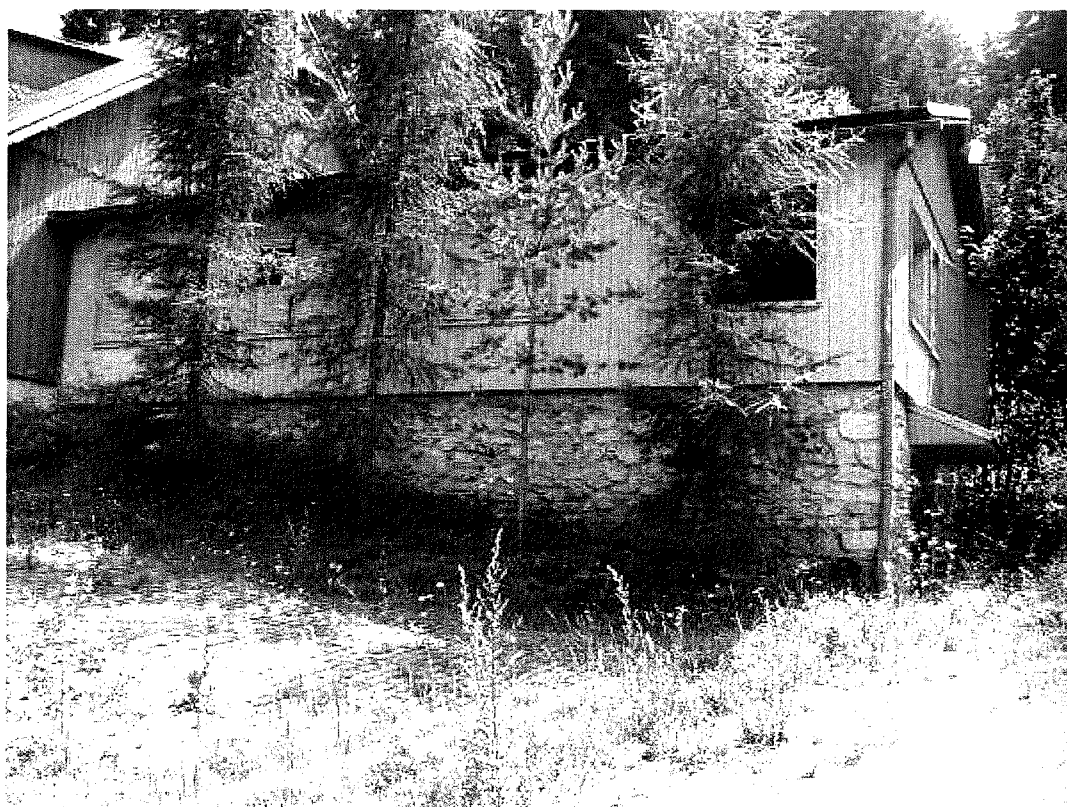
STAVBA		REKONŠTRUKCIA RS - ZSE STRATENÁ - DOBSINSKÁ LÁDOVÁ JASKYŇA				
OBJEKT	CARÁŽ					
INVESTOR	ZSE s.p. BRATISLAVA	STUPEN	PROJEKT	FORMÁT		
AUTOR		Č.OBJ.	B7/96	DÁTUM	02.1996	
ZODP. PROJ.	H.C.BURICH <i>čub</i>	VYPRACOVAL	RIG.BURICH	PROF.	STAVBA	
OBSAH	PŮDORYS	MIERKA	1:50	Č.VÝRR.	101	

PŮDZEMNÝ PIVNICA NA P.Č. 100
7835/2 KÚ. STRATENÁ

Handwritten signature



Rekreačná chata na p.č. KN 7834, časť 2
Pohľad severný



Pohľad severovýchodný, časť 3



Celkový pohľad, pohľad severný





Pohľad západný , pohľad dvorný



Pohľad južný , dvorný



Pohľad dvorný



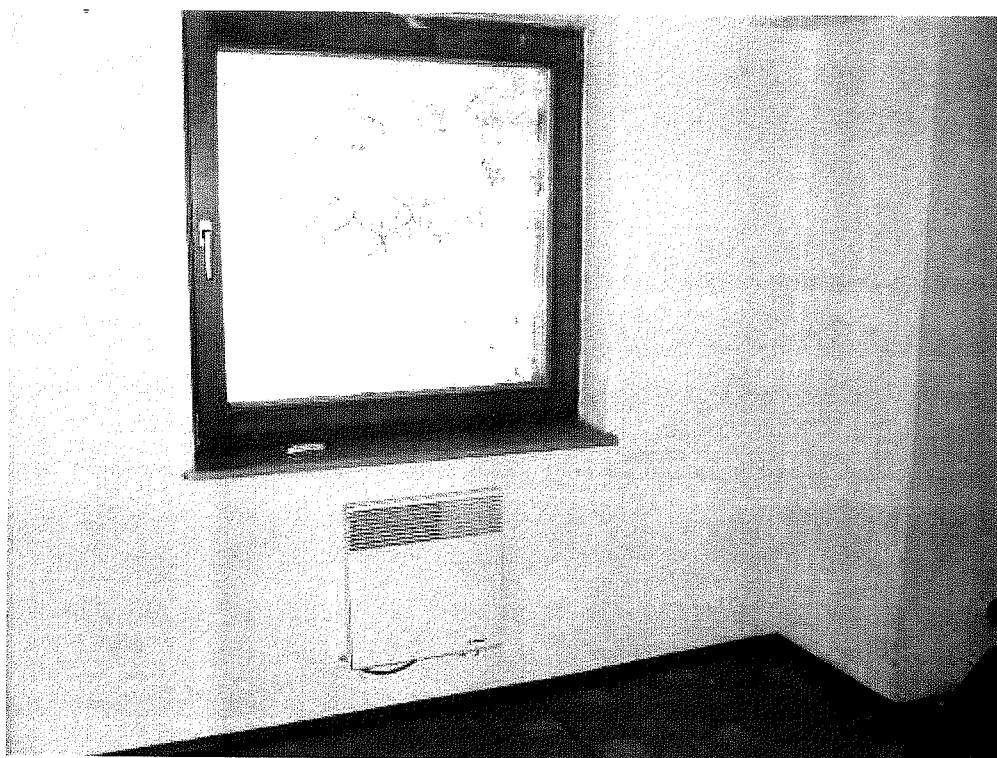
Pohľad dvorný , južný



Pohľad južný



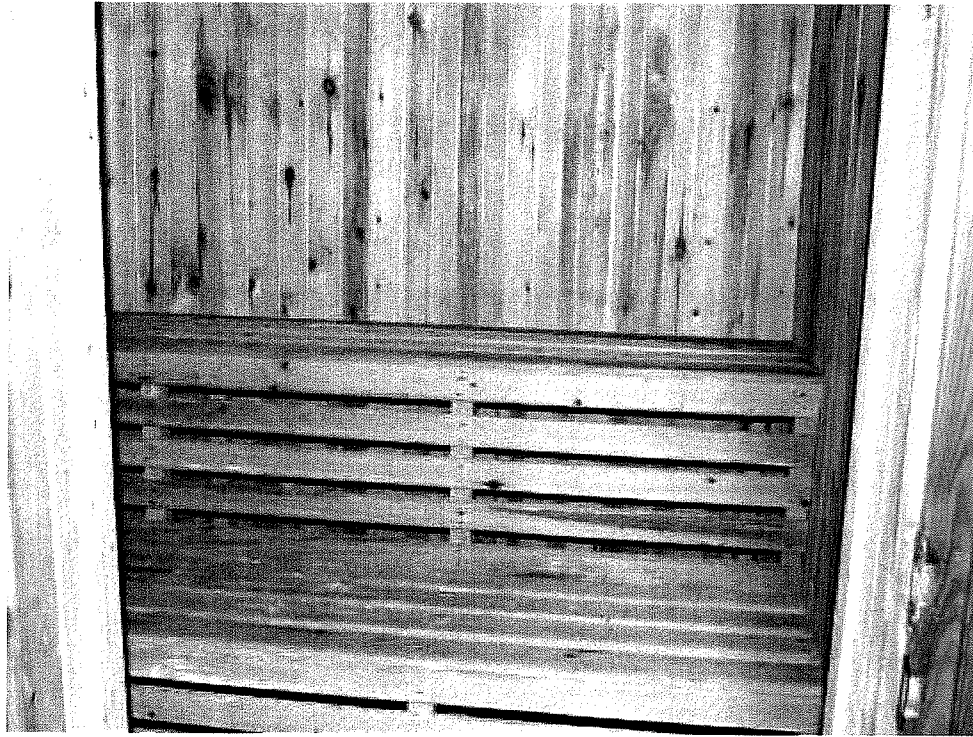
Vchod, I.NP



Spoločenská miestnosť , na I.NP



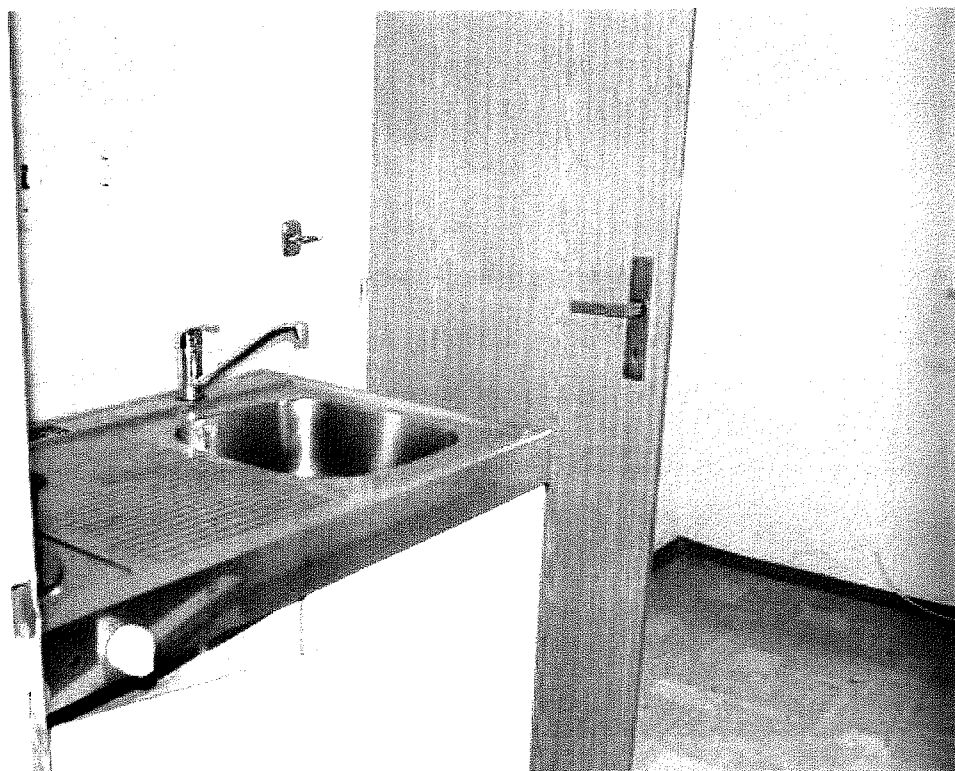
Soc. miestnosť na I.NP



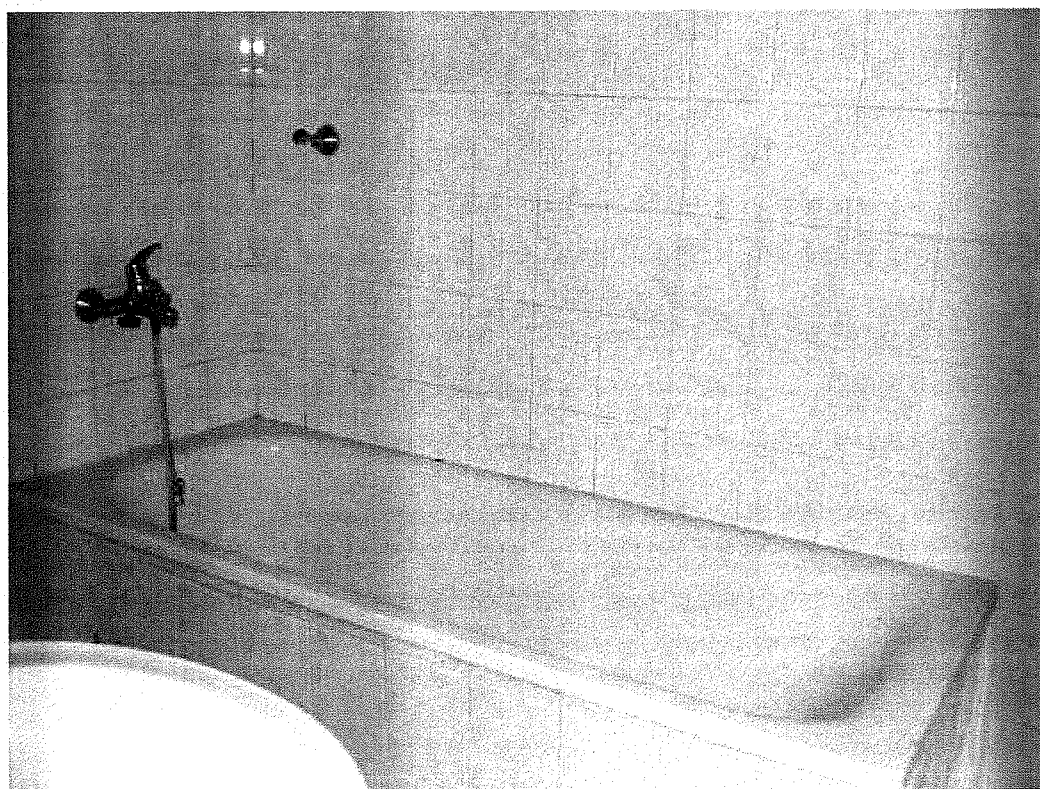
Sauna na I.NP



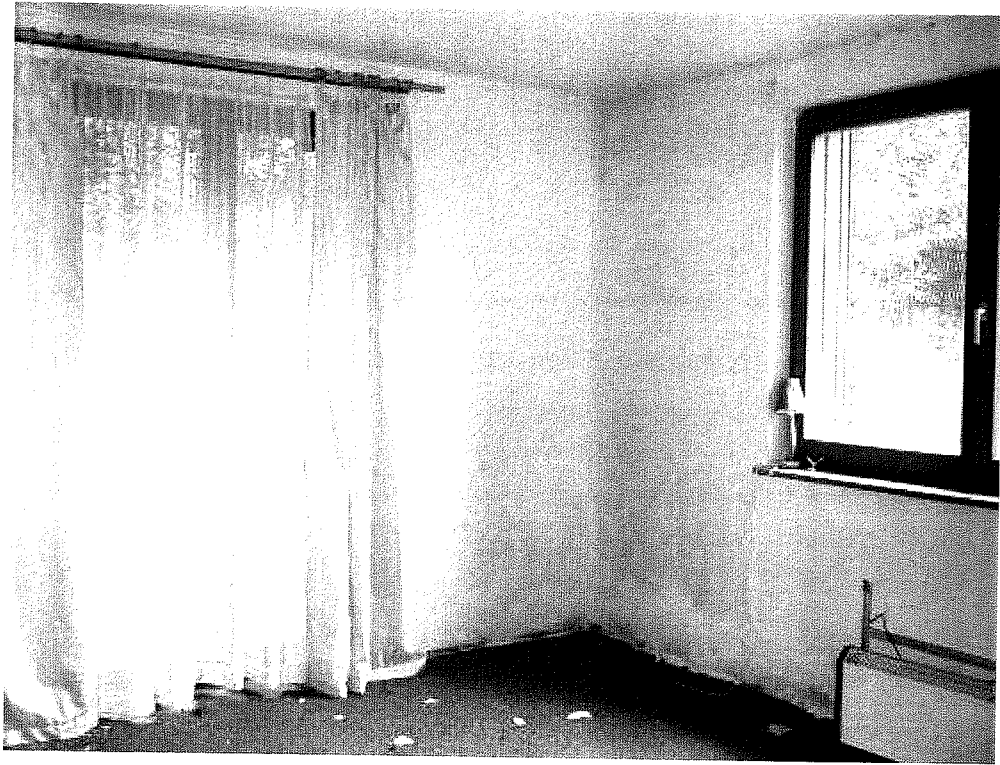
Sklad na I.NP



Kuchyňa na I.NP

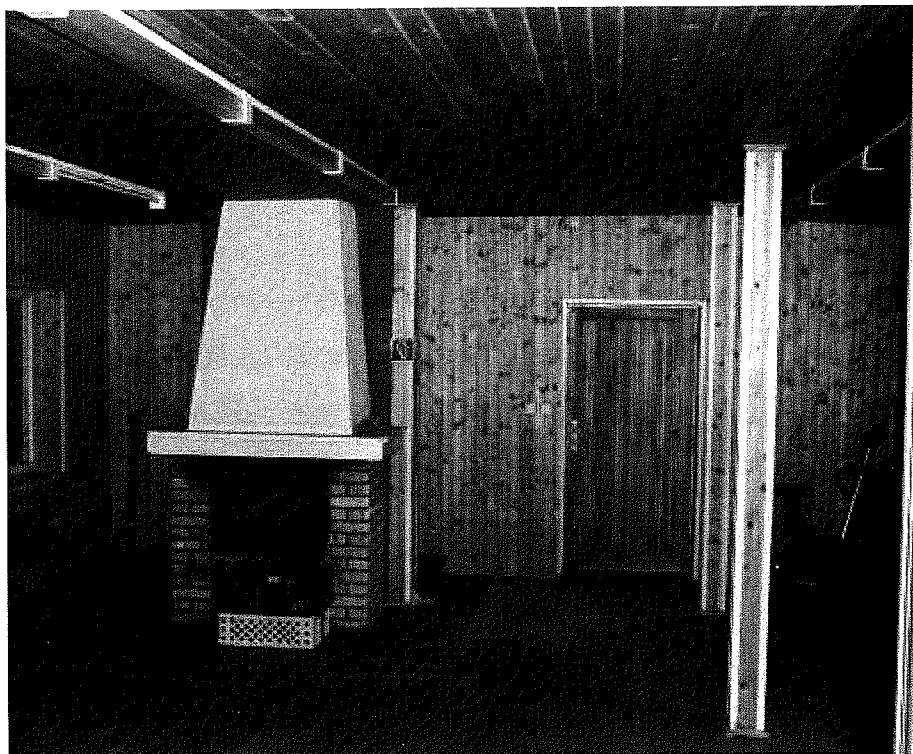


Soc. zariadenie na I.NP

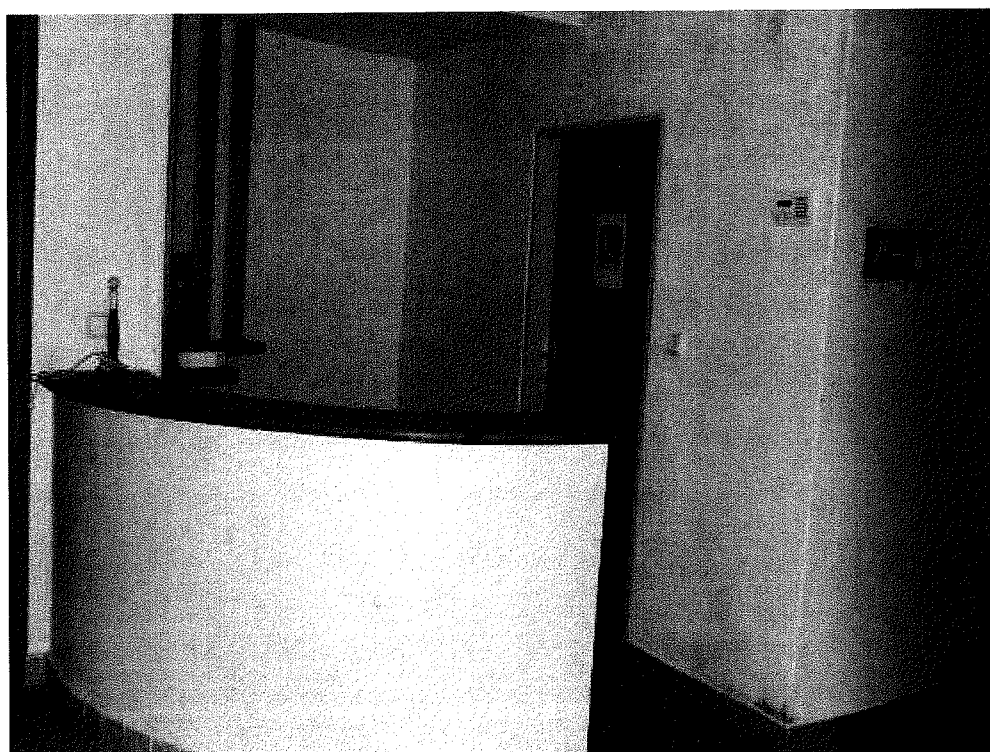


Izba , apartmán na I.NP





Spoločenská miestnosť na I.NP



Recepcia na I.NP



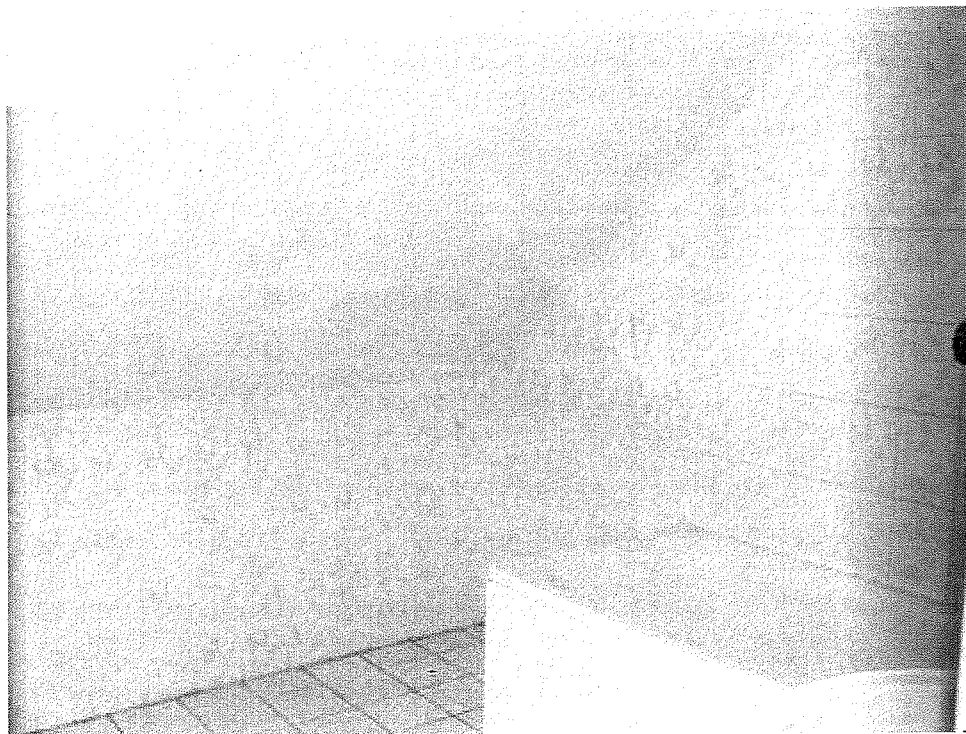
Izba na I.NP



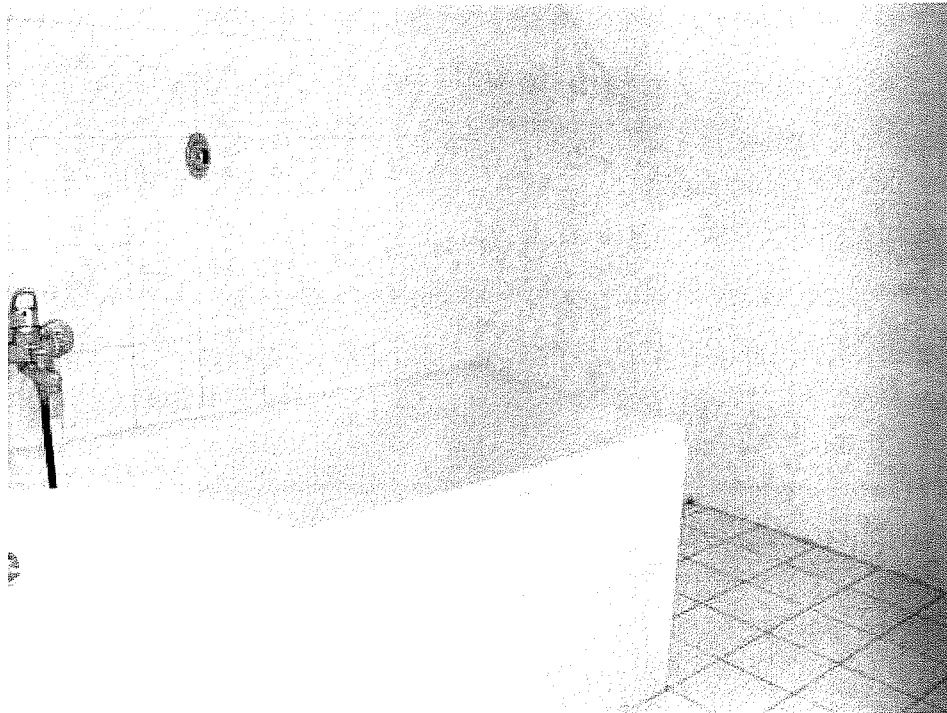
Izba v podkrovi



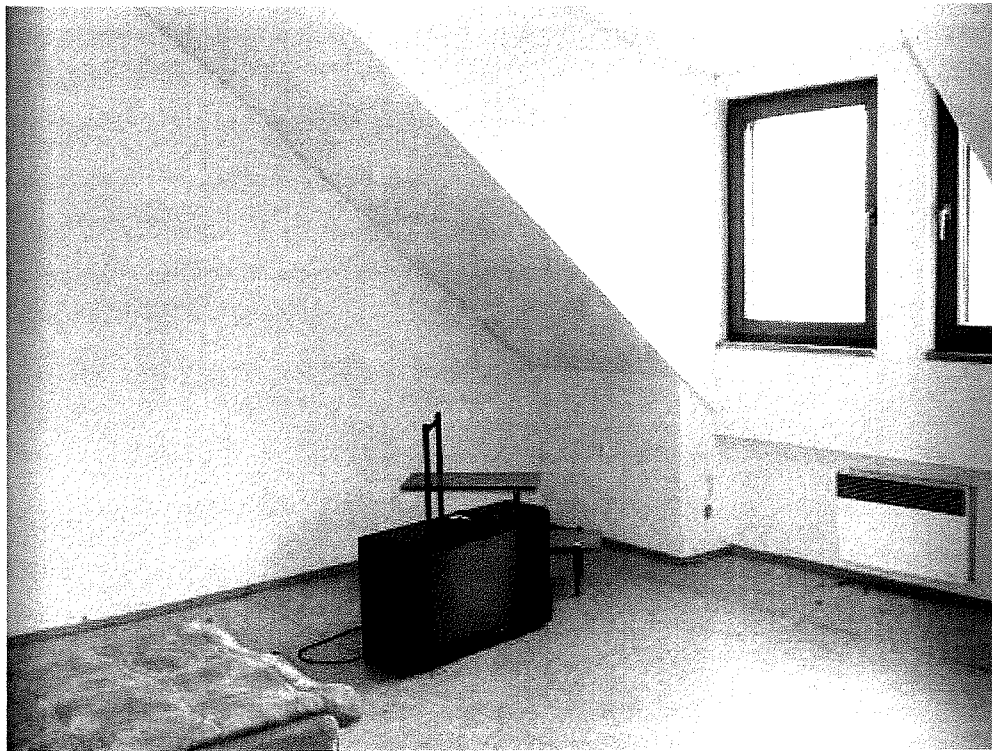
Soc. zariadenie v podkroví



Kúpeľňa v podkroví



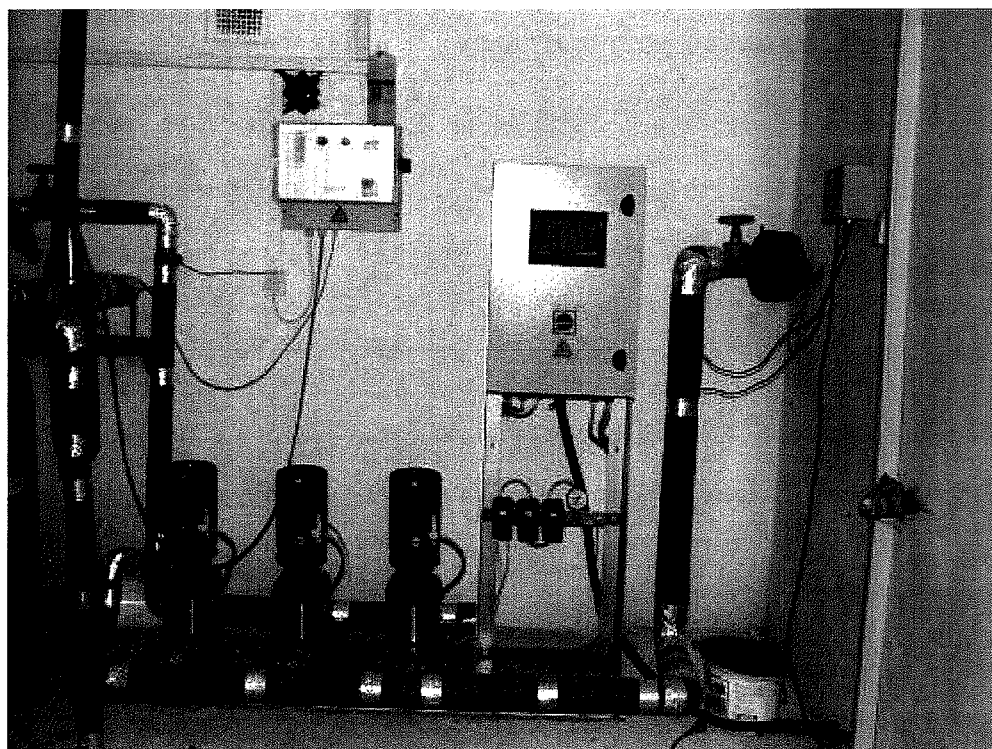
Kúpeľňa v podkroví



Izba v podkroví



Schody do podkrovia

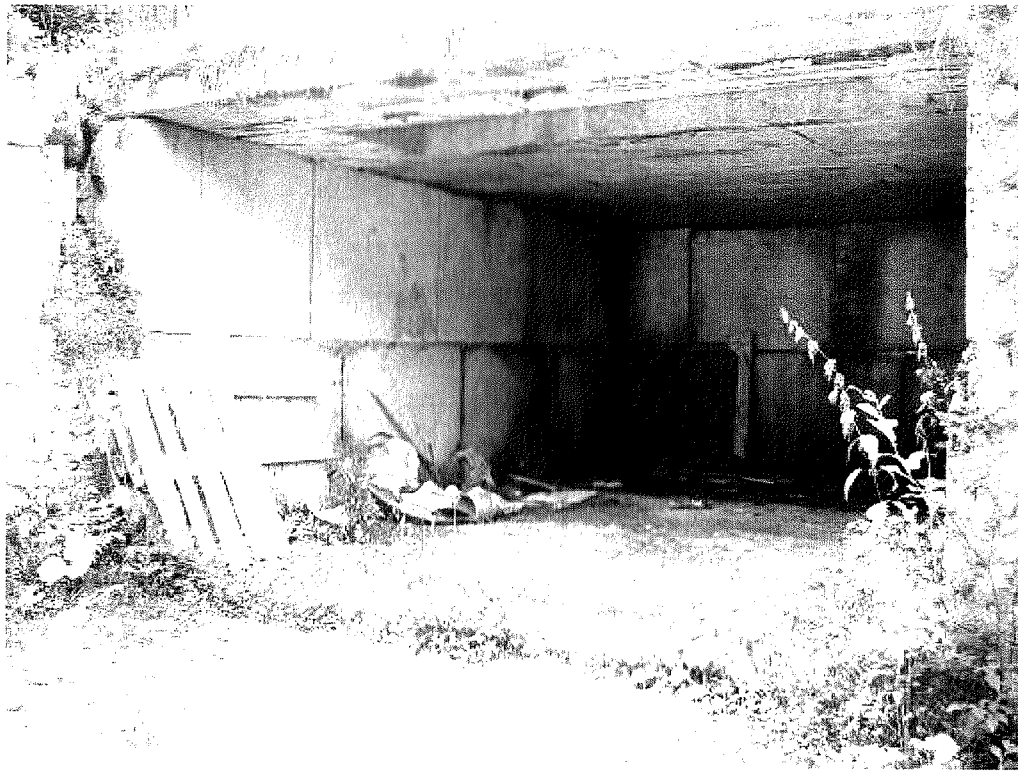


Kotolňa v PP



Drevený prístrešok na p.č. KN 7817/2 , 7835/4





Podzemný sklad na p.č. KN 7835/2



ČOV na p.č. KN 7836/2

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 910986.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 130/2015 znaleckého denníka.

Znalečné a náhradu nákladov účtujem podľa dokladu číslo 130/2015.

Ing. Gyöngyösová Mária
znalec
Edelenyska 50
048 01 ROŽŇAVA



