

Znalec: Ing. Ján Greguš, Hurbanova 5/18, 036 01 Martin, ev.č. 914437, mobil: 0915 217 619

Zadávateľ: Prvá arbitrážna k.s., Prof. Sáru 5, 974 01 Banská Bystrica

Číslo spisu (objednávky): sp.zn.: 5K/23/2016 zo dňa 03.03.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 64/2021

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty **hostinca súp.č. 119** s príslušenstvom a pozemkami na parc.č. 59, 60 v k.ú. Liptovská Teplá, **obec Liptovská Teplá, okres Ružomberok**, na účel konkurzného konania.

Počet listov (z toho príloh): 35 (z toho 17 listov príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Martine dňa: 30.03.2021

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty hostinca súp.č. 119 s príslušenstvom a pozemkami na parc.č. 59, 60 v k.ú. Liptovská Teplá, obec Liptovská Teplá, okres Ružomberok.

2. Účel znaleckého posudku: Konkurzné konanie.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 11.03.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 30.03.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka, sp.zn.: 5K/23/2016 zo dňa 19.12.2019
- Geometrický plán č. 45347191-3/2011, k.ú. Liptovská Teplá, zo dňa 27.01.2011 na zameranie stavby p.č. 60/2 na vydanie kolaudačného rozhodnutia – úradne neoverený, grefická časť v zlej kvalite
- Potvrdenie o veku nehnuteľností zo dňa 18.05.2004
- Stavebné povolenie „Stavebné úpravy, prístavba hostinca a nadstavba apartmánového bývania“ č.j.: SP 443/2008/TX 1 – La zo dňa 10.02.2009
- Projektová dokumentácia „Stavebné úpravy hostinca a nadstavba apartmánového bývania“ z 04/2004 a 04/ 2008, vypracovaná Ing. Vierikom – situácia, pôdorysy, rezy

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z listu vlastníctva č. 1691, k.ú. Liptovská Teplá, vytvorený cez katastrálny portál dňa 30.03.2021
- Informatívna kópia z mapy, k.ú. Liptovská Teplá, vytvorený cez katastrálny portál dňa 30.03.2021
- Miestna obhliadka
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., 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
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 263/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Zákon č. 212/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb 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 stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2020.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená lineárnou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Vzhľadom na typ nehnuteľnosti, jej polohu a predajnosť v danej lokalite je ako najobjektívnejšia použitá metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, nakoľko nehnuteľnosť nedosahuje primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nebola použitá z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

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

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli 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. Použitie priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Na výpočet VŠH bola zvolená ako objektívna metóda - metóda polohovej diferenciacie.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

LIST VLASTNÍCTVA č. 1691, zo dňa 30.03.2021

Okres: Ružomberok

Obec: Liptovská Teplá

Kat. územie: Liptovská Teplá

A. Majetková podstata:

Pozemky

- Parc.č. 59 – záhrada o výmere 430 m²
- Parc.č. 60 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 792 m²

Stavby

- Hostinec súp.č. 119 na parc.č. 60

B. Vlastníci:

- | | | |
|---|--|----------------------------|
| 1 | Král Peter r. Král, K.Salvu 1985/5, Ružomberok, PSČ 034 01, SR | Spoluvlastnícky podiel 2/3 |
| 2 | Král Peter r. Král, K.Salvu 1985/5, Ružomberok, PSČ 034 01, SR | Spoluvlastnícky podiel 1/6 |
| 3 | Král Peter r. Král, K.Salvu 1985/5, Ružomberok, PSČ 034 01, SR | Spoluvlastnícky podiel 1/6 |

C. Ťarchy: Vid'. LV v prílohe posudku.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Zameranie a zakreslenie nehnuteľnosti vykonané dňa 11.03.2021
- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 11.03.2021
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti vyhotovená znalcom dňa 11.03.2021

d) Technická dokumentácia:

Použitá bola predložená projektová dokumentácia, ktorá je v súlade so skutkovým stavom, rozostavanosť apartmánov je v súlade s predloženou dokumentáciou. Vek nehnuteľností bol zistený na základe predložených dokladov, konzultáciou s vlastníkmi a porovnaním s konštrukčno-materiálovým vyhotovením stavieb.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Porovnaním údajov na LV, mape KN a predloženom neoverenom GP bolo zistené, že údaje v GP sú v súlade so skutkovým stavom, ale nie sú zaznamenané na LV a mape KN.

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

- Rodinný dom súp.č. 119 na parc.č. 60 v k.ú Liptovská Teplá
- Príslušenstvo: sklad na parc.č. 60, plot, vonkajšie úpravy
- Pozemky na parc.č. 59 a 60 v k.ú. Liptovská Teplá

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

Geometrický plán č. 45347191-3/2011, k.ú. Liptovská Teplá, zo dňa 27.01.2011 na zameranie stavby p.č. 60/2 na vydanie kolaudačného rozhodnutia bol predložený úradne neoverený, preto nebol použitý pri výpočte pozemkov.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Hostinec súp.č. 119 na parc.č. 60 v k.ú. Liptovská Teplá

Budova je samostatne stojaca v rovinatom teréne, v zmysle predloženého neovereného GP je na parc.č. 60/2 – ktorá je jej presným geometrickým zameraním. Budova je čiastočne podpivničená, má jedno nadzemné podlažie s nedokončenou prístavbou, a jedno nedokončené podkrovné podlažie. Pôvodná časť budovy bola daná do užívania v r. 1953, prístavba hygienických priestorov je z roku 1994, stavebné úpravy hostinca a nadstavba apartmánového bývania bola zahájená v r. 2011, v čase obhliadky nedokončené. Budova je užívaná len v pôvodnej časti ako pohostinstvo, dispozičné riešenie podlaží je zakreslené v prílohe posudku. Budova je napojená na verejné rozvody vody, elektrickej energie, plynu a kanalizácie.

Technické riešenie: - Základy betónové - objekt čiastočne podpivničený bez izolácii - Zvislé nosné konštrukcie v pôvodnej časti murované hr. do 60 cm, v prístavbe a nadstavbe z presných tvárnic hr. do 40 cm; deliace konštrukcie tehlové, v podkrovnom podlaží nedokončené; - Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - železobetónové s rovným podhľadom, v pôvodnej časti pivnice klenbové; - Schodisko – do PP betónové - povrch cementový poter, do podkrovného podlažia nevyhotovené; - Strecha - krov - väznicové sedlové s vikiermi; krytiny strechy škridlová; klampiarske konštrukcie strechy z pozinkovaného plechu; - Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky nevyhotovené, v pôvodnej časti striekaný brizolit; - Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky vápenné hladké, v prístavbe a nadstavbe nevyhotovené, obklady v hygienických priestoroch a v kuchyni; - Výplne otvorov - dvere hladké plné alebo zasklené; okná v pôvodnej časti dvojité drevené s vonkajšími kovovými mrežami, v prístavbe a nadstavbe plastové; - Podlahy – podlahy v prevažnej časti keramická dlažba, v skladových priestoroch drevené dosky alebo cementový poter, v prístavbe nevyhotovené Vnútorné vybavenie je štandardné, v hygienických zariadeniach keramické umývadlá, kohútové batéria, elektrické prietokové ohrievače, pisoáre, splachovacie WC – vybavenie v pohostinstve barový pult s nerezovým drezovým umývadlom, v kuchyni ocelové drezy, keramické umývadlo, kohútové batérie, plynový sporák, jeden elektrický a jeden plynový zásobníkový ohrievač TÚV; v PP liatinová vaňa s keramickým obkladom, keramické umývadlo, splachovacie WC, jednoduchý nákladný výťah - Vykurovanie je lokálne plynovými pecami, a elektrickými; - Vnútorné rozvody vody v 1. PP a 2. NP - z pozinkovaného potrubia; - Vnútorné rozvody kanalizácie do verejnej siete z kuchyne a hygienických zariadení; - Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia svetelná v kuchyni aj motorická; elektrický rozvádzač s automatickým istením; - Vnútorné rozvody plynu.

Budova je trvalo užívaná, vyžaduje dokončenie prístavby a nadstavby, pôvodná časť priemerne udržiavaná. Vzhľadom na vek pôvodnej časti, vyhotovenú prístavbu a nadstavbu a stavebno-technický stav zistený pri miestnej obhliadke je vo výpočte uvažované s celkovou životnosťou 120 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 89 budovy pre obchod a spoločné stravovanie - ostatné
KS: 1230 Budovy pre obchod a služby

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Pôvodná stavba z roku 1953

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$Oz = 0,40 \cdot (3,74 \cdot 9,13 + 18,08 \cdot 13,53 + 3,45 \cdot 3,25)$	115,99
Spodná stavba	
$Os = 2,35 \cdot (1,80 \cdot 1,42 + 5,36 \cdot 4,47 + 7,16 \cdot 3,11 + 5,65 \cdot 4,46)$	173,86
Vrchná stavba	
$Ov = 3,80 \cdot 18,08 \cdot 13,53$	929,57
Obstavaný priestor pôvodnej stavby	1 219,42

Prístavba z roku 1994

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$Oz = 0,30 \cdot 4,29 \cdot 4,40$	5,66
Vrchná stavba	
$Ov = 3,80 \cdot 4,29 \cdot 4,40$	71,73
Obstavaný priestor prístavby	77,39

Prístavba z roku 2010

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
Oz = 0,30*(3,00*21,62+4,50*9,13+13,53*3,54+9,70*4,40+3,54*4,40)	63,63
Vrchná stavba	
Ova = 3,80*(3,00*21,62+4,50*9,13+13,53*3,54+9,70*4,40+3,54*4,40)	805,97
Ovb = 3,05*(17,93*18,08+3,54*9,13+4,40*3,90+2,50*4,28)	1 172,28
Zastrešenie	
Ot = 3,22/2*(17,93*18,08+3,54*9,13+4,40*3,90+2,50*4,28)	618,81
Obstavaný priestor prístavby	2 660,69

Obstavaný priestor stavby celkom: 3 957,50 m³

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 618 / 30,1260 = 86,90 €/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	1,80*1,42+5,36*4,47+7,16*3,11+5,65*4,46	73,98	Repr.	2,35	2,35
Nadzemné	1	17,93*18,08+3,54*9,13+4,40*3,90+2,50*4,28	384,35	Repr.	3,80	3,8
Podkrovné	1	17,93*18,08+3,54*9,13+4,40*3,90+2,50*4,28	384,35	Repr.	3,05	3,05

Priemerná zastavaná plocha: (73,98 + 384,35 + 384,35) / 3 = 280,89 m²

Priemerná výška podlaží: (73,98 * 2,35 + 384,35 * 3,8 + 384,35 * 3,05) / (73,98 + 384,35 + 384,35) = 3,33 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 280,89) = 1,0054

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,33) = 0,9306

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia nedokončeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]	Cenový podiel hodnotenej nedokončenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU								
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	5,64	100	5,64	8,72
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	14,10	100	14,10	21,80
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,52	100	7,52	11,62
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,30	7,80	7,33	100	7,33	11,33
5	Krytina strechy	3,00	1,20	3,60	3,38	100	3,38	5,22
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,94	100	0,94	1,45
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	6,58	30	1,97	3,05
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,38	15	0,51	0,79
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,30	3,90	3,67	30	1,10	1,70
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,82	30	0,85	1,31
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	3,76	30	1,13	1,75
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,50	9,00	8,46	100	8,46	13,08
14	Povrchy podláh	3,00	1,20	3,60	3,38	30	1,01	1,56
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	4,70	30	1,41	2,18
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,64	30	1,69	2,61
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,82	30	0,85	1,31

19	Vnútroňná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,82	30	0,85	1,31
20	Vnútroňný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,94	100	0,94	1,45
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,88	100	1,88	2,91
22	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,88	30	0,56	0,87
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,20	4,80	4,51	30	1,35	2,09
24	Výťahy	1,00	0,10	0,10	0,09	100	0,09	0,14
25	Ostatné	4,00	1,00	4,00	3,76	30	1,13	1,75
Spolu		100,00		106,40	100,00		64,69	100,00

Rozostavanosť stavby: 64,69 %
Nedokončenosť stavby: 35,31 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 106,40 / 100 = 1,0640$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$
 $VH = 86,90 \text{ €/m}^3 * 2,652 * 1,0640 * 1,0054 * 0,9306 * 0,939 * 0,95$
 $VH = 204,6567 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Hostinec súp.č. 119 na parc.č. 60	1953	68	42	110	61,82	38,18
Prístavba	1994	27	42	69	39,13	60,87
Prístavba	2010	11	42	53	20,75	79,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1953		
Východisková hodnota dokončenej stavby	$204,6567 \text{ €/m}^3 * 1219,42 \text{ m}^3$	249 562,47
Nedokončenosť	-35,31 % z 249 562,47	-88 120,51
Východisková hodnota nedokončenej stavby		161 441,96
Technická hodnota	38,18 % z 161 441,96 €	61 638,54
Prístavba z roku 1994		
Východisková hodnota dokončenej stavby	$204,6567 \text{ €/m}^3 * 77,39 \text{ m}^3$	15 838,38
Nedokončenosť	-35,31 % z 15 838,38	-5 592,53
Východisková hodnota nedokončenej stavby		10 245,85
Technická hodnota	60,87 % z 10 245,85 €	6 236,65
Prístavba z roku 2010		
Východisková hodnota dokončenej stavby	$204,6567 \text{ €/m}^3 * 2660,69 \text{ m}^3$	544 528,04
Nedokončenosť	-35,31 % z 544 528,04	-192 272,85
Východisková hodnota nedokončenej stavby		352 255,19
Technická hodnota	79,25 % z 352 255,19 €	279 162,24

Vyhodnotenie:

Názov	Východisková hodnota [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1953	249 562,47	161 441,96	61 638,54
Prístavba z roku 1994	15 838,38	10 245,85	6 236,65
Prístavba z roku 2010	544 528,04	352 255,19	279 162,24
Spolu	809 928,89	523 943,00	347 037,43

2.1.2 Sklad na parc.č. 60 v k.ú. Liptovská Teplá

Budova je samostatne stojaca, v zmysle predloženého neovereného GP je na parc.č. 60/1, nie je podpivničená, má jedno nadzemné podlažie, sedlovú strechu, povalový priestor bez stavebného využitia. Postavená bola v r. 1970, užívaná je ako garáž a sklad hostinca, dispozičné riešenie podlaží je zakreslené v prílohe posudku. Budova je napojená len na verejné rozvody elektrickej energie. Základy sú betónové, bez izolácií, nosné steny murované hr. 33 cm, stropy drevené trámové s podhľadom, vonkajšie fasády z vápenej hladkej omietky, vnútorné omietky vápenné hladké, podlahy betónové s poterom, okná jednoduché, dvere výplňové, vráta plechové otváracé, krov drevený sedlový, krytina škridlová, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, elektroinštalácia svetelná a motorická. Stavba je v zachovalom stave, priemerne udržiavaná, uvažovaná životnosť je 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 79 budovy pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné
KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
Oz = 0,20*(24,11*3,96+3,39*1,29)	19,97
Vrchná stavba	
Ov = 2,41*24,11*3,96+1,76*3,39*1,29	237,79
Zastrešenie	
Ot = 2,28/2*24,11*3,96	108,84
Obstavaný priestor stavby celkom	366,60

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 055 / 30,1260 = 68,21 €/m³
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	24,11*3,96+3,39*1,29	99,85	Repr.	2,41	2,41

Priemerná zastavaná plocha: (99,85) / 1 = 99,85 m²
Priemerná výška podlaží: (99,85 * 2,41) / (99,85) = 2,41 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 99,85) = 1,1604
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,41) = 1,1714

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	13,00	1,00	13,00	14,57
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	33,65
3	Stropy	14,00	1,00	14,00	15,70
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,85
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,36
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,12
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,48
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,36
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,80	1,60	1,79
12	Vráta	3,00	1,00	3,00	3,36
13	Okná	3,00	0,80	2,40	2,69
14	Povrchy podláh	3,00	0,80	2,40	2,69
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,80	4,80	5,38
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00

19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,00	0,00	0,00
Spolu		100,00		89,20	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 89,20 / 100 = 0,8920$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$
 $VH = 68,21 \text{ €/m}^3 * 2,652 * 0,8920 * 1,1604 * 1,1714 * 0,939 * 0,95$
 $VH = 195,6539 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad na parc.č. 60	1970	51	29	80	63,75	36,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$195,6539 \text{ €/m}^3 * 366,60 \text{ m}^3$	71 726,72
Technická hodnota	36,25 % z 71 726,72 €	26 000,94

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot

Plot ohraničuje vjazd na parc.č. 60 a parc.č. 59 od ulice, základy a podmurovka sú betónové, výplň je z pletiva v rámoch, v plote sú osadené dvojce kovové plotové vráta a jedny kovové vrátka.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: z kameňa a betónu	24,10m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka: betónová monolitická alebo prefabrikovaná	24,10m	926	30,74 €/m
Spolu:				53,98 €/m
3.	Výplň plotu: zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	31,33m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 24,10 m
Pohľadová plocha výplne: $24,10 * 1,30 = 31,33 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$
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 [%]
Plot	1998	23	7	30	76,67	23,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(24,10\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 31,33\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 + 2\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,652 * 0,95$	5 853,45
Technická hodnota	23,33 % z 5 853,45 €	1 365,61

2.2.2 Vodovodná prípojka

Jedná sa o napojenie budovy na verejný rozvod vody z ulice.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 24,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$
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	1990	31	19	50	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$24,5 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,652 * 0,95$	2 560,98
Technická hodnota	38,00 % z 2 560,98 €	973,17

2.2.3 Kanalizačná prípojka

Jedná sa o napojenie budovy na verejnú kanalizáciu v ulici.

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: $1010/30,1260 = 33,53 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 37,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$
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	1990	31	29	60	51,67	48,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$37,5 \text{ bm} * 33,53 \text{ €/bm} * 2,652 * 0,95$	3 167,83
Technická hodnota	$48,33 \% \text{ z } 3 167,83 \text{ €}$	1 531,01

2.2.4 Plynová prípojka

Jedná sa o napojenie budovy na verejný rozvod plynu z ulice.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$460/30,1260 = 15,27 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	15,70 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,652$
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 [%]
Plynová prípojka	1990	31	19	50	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15,7 \text{ bm} * 15,27 \text{ €/bm} * 2,652 * 0,95$	604,00
Technická hodnota	$38,00 \% \text{ z } 604,00 \text{ €}$	229,52

2.2.5 Elektrická prípojka

Jedná sa o zemné napojenie budovy na verejné rozvody NN elektrickej energie.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$480/30,1260 = 15,93 \text{ €/bm}$
Počet káblov:	1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:	9,56 €/bm
Počet merných jednotiek:	15,70 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,652$
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 [%]
Elektrická prípojka	1980	41	9	50	82,00	18,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15,7 \text{ bm} * (15,93 \text{ €/bm} + 0 * 9,56 \text{ €/bm}) * 2,652 * 0,95$	630,10
Technická hodnota	18,00 % z 630,10 €	113,42

2.2.6 Spevnené plochy

Spevnené plochy zo zámkovej betónovej dlažby, tvoria spevnenú plochu zo západnej strany budovy.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katégoria:	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:	$570/30,1260 = 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	$3,25*3,80+13,50*5,00 = 79,85 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,652$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	1999	22	18	40	55,00	45,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$79,85 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,652 * 0,95$	3 806,21
Technická hodnota	45,00 % z 3 806,21 €	1 712,79

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Bytové a nebytové budovy (haly)		
Hostinec súp.č. 119 na parc.č. 60	523 943,00	347 037,43
Sklad na parc.č. 60	71 726,72	26 000,94
Celkom za Bytové a nebytové budovy (haly)	595 669,72	373 038,37
Plot	5 853,45	1 365,61
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka	2 560,98	973,17
Kanalizačná prípojka	3 167,83	1 531,01
Plynová prípojka	604,00	229,52
Elektrická prípojka	630,10	113,42
Spevnené plochy	3 806,21	1 712,79
Celkom za Vonkajšie úpravy	10 769,12	4 559,91
Celkom:	612 292,29	378 963,89

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Budova sa nachádza v centrálnej časti obce Liptovská Teplá, okres Ružomberok, v križovatke štátnej cesty III. tr. prechádzajúcej obcou a miestnej komunikácie. Okolitá zástavba sú rodinné domy štandardného vybavenia a budovy občianskej vybavenosti. Terén je rovinný, prístup je po spevnenej komunikácii, možnosť napojenia na verejné rozvody IS vody, elektriny, plynu a kanalizácie, občianska vybavenosť je základná, doprava je prímestská autobusová a vlak. Úzke centrum okresného mesta je vzdialené cca. 9,5 km. Dom má pôvodné štandardné vybavenie, je priemerne udržiavaný, vyžaduje výmenu pôvodných prvkov krátkodobej životnosti, orientácia obytných miestností je na východnú a južnú stranu. V mieste je bežná hlučnosť a prašnosť od dopravy, prírodné lokality – okolité lesy a priehrada Liptovská Mara nad 1 km, aquapark Bešeňová 3 km, kúpele Lúčky 4 km.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Budova svojim dispozičným riešením, veľkosťou podlahovej a zastavanej plochy a veľkosťou okolitého pozemku, je po dokončení plánovaná pre celoročné ubytovanie a stravovanie, v čase obhliadky bola nedokončená, schopná užívania bola len pôvodná časť hostinca.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Okrem tíarch uvedených na LV, iné neboli zistené. Z pohľadu vplyvu na stavebno-technický stav je určitým rizikom nedokončenosť stavby.

3.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, jej stavebno-technický stav a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie zvýšeným na hodnotu 0,30, ktorý zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty domov v danej lokalite.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,30

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_I$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,300	13	3,90
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,600	30	18,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,165	8	1,32
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	0,600	7	4,20
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	0,600	6	3,60
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,600	10	6,00

7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,600	9	5,40
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,600	6	3,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,300	5	1,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,40
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,600	7	4,20
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica a autobus	III.	0,300	7	2,10
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,300	10	3,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,165	8	1,32
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,600	9	5,40
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,030	7	0,21
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,300	4	1,20
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,300	20	6,00
Spolu				180	78,75

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 78,75 / 180$	0,438
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 378\,963,89 \text{ €} * 0,438$	165 986,18 €

3.1.2 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Pozemok na parc.č. 60 je zastavaný hostincom súp.č. 119 a budovou skladu, tvorí vjazd a dvor. Na prevzatom neoverenom GP je parc.č. 60 rozdelená na parc.č. 60/1 a parc.č. 60/2 – táto parcela je presným geometrickým zameraním rozostavanej prestavby a prístavby hostinca. Parc.č. 59 tvorí záhradu zo západnej strany hostinca. Pozemky sa nachádzajú v centrálnej časti obce, terén je rovinatý, prístup po spevnenej komunikácii, možnosť napojenia verejných rozvodov IS vody, elektriny, plynu a kanalizácie. Obec je satelitnou obcou okresného mesta, v mieste je zvýšený záujem o kúpu stavebných pozemkov na IBV a rekreáciu, použitá je zvýšená východisková hodnota pozemkov. Povyšujúcim faktorom je celkový tvar a výmera pozemkov.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
59	záhrada	430,00	1/1	430,00
60	zastavaná plocha a nádvorie	792,00	1/1	792,00
Spolu výmera				1 222,00

Obec: Ružomberok
Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 60,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 = 5,98 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory: tvar pozemku, výmera pozemku	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,50 * 2,00 * 1,00$	3,2400
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 5,98 \text{ €/m}^2 * 3,2400$	19,38 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 59	$430,00 \text{ m}^2 * 19,38 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8 333,40
parcela č. 60	$792,00 \text{ m}^2 * 19,38 \text{ €/m}^2 * 1/1$	15 348,96
Spolu		23 682,36

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znaleckého posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č. hostinca súp.č. 119 s príslušenstvom a pozemkami na parc.č. 59 a 60 v k.ú. Liptovská Teplá, obec Liptovská Teplá, okres Ružomberok, na účel konkurzného konania.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<u>Stavby</u>	
Bytové a nebytové budovy (haly)	
Hostinec súp.č. 119 na parc.č. 60	152 002,39
Sklad na parc.č. 60	11 388,41
Spolu za Bytové a nebytové budovy (haly)	163 390,80
Plot	598,14
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka	426,25
Kanalizačná prípojka	670,58
Plynová prípojka	100,53
Elektrická prípojka	49,68
Spevnené plochy	750,20
Spolu za Vonkajšie úpravy	1 997,24
Spolu stavby	165 986,18
<u>Pozemky</u>	
Pozemok - parc. č. 59 (430 m ²)	8 333,40
Pozemok - parc. č. 60 (792 m ²)	15 348,96
Spolu pozemky (1 222,00 m²)	23 682,36
Všeobecná hodnota celkom	189 668,54
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	190 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstodevätdešiatistisíc Eur	
SKK	5 723 940,00
Konverzný kurz 1 € = 30,1260 SKK	

V Martine dňa 30.03.2021

Ing. Ján Greguš

IV. PRÍLOHY

- Objednávka, sp.zn.: 5K/23/2016 zo dňa 03.03.2021
- Výpis z listu vlastníctva č. 1691, k.ú. Liptovská Teplá, vytvorený cez katastrálny portál dňa 30.03.2021
- Informatívna kópia z mapy, k.ú. Liptovská Teplá, vytvorený cez katastrálny portál dňa 30.03.2021
- Potvrdenie o veku nehnuteľností zo dňa 18.05.2004
- Stavebné povolenie „Stavebné úpravy, prístavba hostinca a nadstavba apartmánového bývania“ č.j.: SP 443/2008/TX 1 – La zo dňa 10.02.2009
- Projektová dokumentácia „Stavebné úpravy hostinca a nadstavba apartmánového bývania“ z 04/2004 a 04/2008, vypracovaná Ing. Vierikom – situácia, pôdorysy, rezy
- Fotodokumentácia