

Znalec: Ing. Štefan Bašták
049 36 Slavošovce č.279, ☎7999300, 📠0902966070

Zadávateľ: KES-RV s.r.o.
Kvetná 62/16
048 01 Rožňava

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 15.04.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 23/2023

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty prevádzkovej budovy - ubytovacie zariadenie, reštaurácia s.č.485 s príslušenstvom a pozemkov parc. KN č.1168/1 a č.1168/2, v k.ú. Gemerská Poloma, obec Gemerská Poloma pre účel prevodu nehnuteľnosti medzi fyzickou a právnickou osobou.

Počet listov posudku (z toho príloh) : 35 /z toho 11 strán príloh/

Počet vyhotovení posudku : 4

V Slavošovciach dňa : 24.04.2023

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu prevádzkovej budovy - ubytovacie zariadenie, reštaurácia súpisné číslo 485, oplotenia, studne, vonkajších úprav a pozemkov parcely č.1168/1 a č.1168/2. Nehnuteľnosť sa nachádza v obci Gemerská Poloma, katastrálne územie Gemerská Poloma.

2. Účel znaleckého posudku:

Pre účel prevodu nehnuteľnosti medzi fyzickou a právnickou osobou.

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

18-04-2023

4. Podklady na vypracovanie posudku :

4.1. Dodané zadávateľom :

- **Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva číslo:** viď. príloha č.4.2. /originál/, Výpis z listu vlastníctva č.2162, vydaný Okresným úradom Rožňava, katastrálnym odborom, pod číslom: K1-153/2023, zo dňa 19.04.2023, vyhotovil: Andrea Kuchtová.

- **Kópia z katastrálnej mapy:** viď. príloha č.4.3. /originál/, Kópia z katastrálnej mapy, vydaná Okresným úradom Rožňava, katastrálny odbor, pod číslom: K1-153/2023, zo dňa 19.04.2023, vyhotovil: Kuchtová.

- **Geometrický plán:** Nebol znalcovi predložený.

- **Stavebné povolenie:** Nebolo znalcovi predložené.

- **Kolaudačné rozhodnutie (Užívacie povolenie):** Nebolo znalcovi predložené.

- **Iné doklady o začatí užívania stavieb:** viď. príloha č.4.5. /originál/, Potvrdenie o veku stavby vydané Obec Gemerská Poloma, Námestie SNP č.211, 049 22 Gemerská Poloma, zo dňa 17.08.2016, overené Ing.Miroslavom Michalkom, starostom obce.

- **Iné doklady:** Neboli znalcovi predložené.

- **Projektová dokumentácia :** Bola znalcovi predložená.

4.2. Získané znalcom :

- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľností viď. príloha č.4.4.

- Fotodokumentácia viď. príloha č. 4.6.

5. Použitý právny predpis:

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

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.107/2016 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.256/2016 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch,

tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

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

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 626/2007 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z..

6. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č.65/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov.

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 500/2005 Z. z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 400/2006 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov.

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 534/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č. 500/2005 Z. z.

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 565/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení vyhlášky č. 400/2006 Z. z.

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 34/2009 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.

- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

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

- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy.

- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

7. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- V zmysle objednávky je vyžiadané stanovenie všeobecnej hodnoty prevádzkovej budovy - Ubytovacie zariadenie, reštaurácia súpisné číslo 485, oplotenia, studne, vonkajších úprav a pozemkov parcely č.1168/1 a č.1168/2, v obci Gemerská Poloma, KÚ Gemerská Poloma, zapísaného vo Výpise z LV č.2162.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferencie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba obytného domu nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacía metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ jednotlivých podlaží rodinného domu je vytvorený na m² podlahovej plochy v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia objektu. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 4. štvrtrok 2022.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

1. List vlastníctva č.2162, originál, vydaný Okresným úradom Rožňava, katastrálny odbor.

Majetková podstata:

- Pozemky

Parcela č.1168/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 335 m², evidovaná vo výpise z LV č.2162.

Parcela č.1168/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1392 m², evidovaná vo výpise z LV č.2162.

- Stavby

Ubytovacie zariadenie, reštaurácia s.č.485, na parcele č.1168/1, evidované vo výpise z LV č.2162.

Vlastníci:

- 1 Gogoláková Eva r.Sabaková, dátum narodenia: 11.12.1949, Ružová 39, Rožňava, PSČ 048 01, SR, spoluvlastnícky podiel 1/1.

Titul nadobudnutia:

- Dohoda o vysporiadaní BSM V 1285/01 - 96/01
- Žiadosť o zmenu v užívaní stavby - Rozhodnutie č.:2016/182/002 9 - č.R 224/16 - 112/16

Ťarchy:

Bez zápisu.

Iný údaj:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- **Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa :** 18-04-2023 za účasti pani Evy Gogolákovej a znalca.

- **Zameranie nehnuteľností vykonané dňa :**

18-04-2023 za účasti pani Evy Gogolákovaj a znalca.

- **Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností :**

Vyhotovená dňa 18-04-2023 za účasti pani Evy Gogolákovej a znalca.

d) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom :

Projektová dokumentácia bola poskytnutá a bola porovnaná so skutočnosťou. Projektová dokumentácia je v súlade so skutočnosťou a je doložená v prílohách znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Popisné a geodetické údaje katastra nehnuteľnosti súhlasia so zisteným skutočným stavom.

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

Parcela č.1168/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 335 m², evidovaná vo výpise z LV č.2162.

Parcela č.1168/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1392 m², evidovaná vo výpise z LV č.2162.

- Stavby

Ubytovacie zariadenie, reštaurácia s.č.485, na parcele č.1168/1, evidované vo výpise z LV č.2162.

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

Neboli zistené.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Prevádzková budova – Ubytovacie zariadenie, reštaurácia s.č.485 na parc. KN č.1168/1, ulica Fraňa Kráľa č.485, v k.ú. Gemerská Poloma

POPIS STAVBY

Ohodnocovaná prevádzková budova s.č.485, v blízkosti miestnej komunikácie, osadená je na mierne svahovitom teréne – pozemku – parcele č.1168/1 zastavané plochy a nádvorie o výmere 335 m², v katastrálnom území obce Gemerská Poloma. Prevádzková budova je prízemný objekt, s čiastočným podpivničením, s plochou strechou, strešná krytina lepenková z IPA pásov. Prevádzková budova má obvodové murivo v podzemnom podlaží z monolitického betónu hrúbky 40 cm a obvodové murivo prízemnia z pálených tehál s hrúbkou muriva 37,50 cm, základy sú monolitické

betónové, stropy železobetónové z prefabrikátov, vonkajšie omietky brizolitové a vnútorné omietky hladké vápenno-cementové. Okná sú drevené zdvojené, dvere drevené hladké alebo z 2/3 zasklené, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu úplné, ELI v podzemnom podlaží aj na prízemí je svetelná a motorická na stýkače. Budova je napojená na obecný vodovod, miestne rozvody elektriky, miestne rozvody zemného plynu a odkanalizovaná je do vlastnej žumpy. Prevádzková budova má ústredné vykurovanie s kotlom na zemný plyn typu NECTRA, ocelové rebrové radiátory (v kúpeľni bytu ocelový rebríkový radiátor). V podzemnom podlaží, ktoré je čiastočne podpivničené sa nachádza garáž, jednoizbový byt s kúpeľňou a kuchynským kútom, dielňa, pivnica, schodište, izba, práčovňa s WC a sprchovacím kútom, dve chodby a sklady na sudy a prepravky patriace ku reštaurácií na prízemí. Na prízemí sa nachádzajú dve miestnosti na výčap s možnosťou samostatnej obsluhy, sociálne zariadenia, zádverie, chodby, kúpeľňa, kuchyňa, kancelária, izba, salónik a sklady na uskladnenie nápojov a tabakových výrobkov. V byte, ktorý sa zrealizoval v podzemnom podlaží sa nachádza izba s krbom a uzatvoreným ohniskom. V kúpeľni sa nachádza keramický obklad do výšky 1,40 m, sprchovací kút, keramické umývadlo, keramická WC misa, páková nerezová batéria na studenú a teplú úžitkovú vodu so sprchou a páková nerezová batéria na studenú a teplú úžitkovú vodu. V kuchynskom kúte je kuchynská linka na báze dreva dĺžky 2,05 m, keramický obklad okolo kuchynskej linky, nerezový drez a páková nerezová batéria na studenú a teplú úžitkovú vodu. V priechodnom sklade je zavesený kotol na zemný plyn typu NECTRA. V práčovni s WC a sprchovacím kútom sú steny obložené keramickým obkladom a na podlahe je keramická dlažba. Na základe technického stavu stavebných konštrukčných prvkov a typu použiteľných konštrukčných prvkov životnosť objektu stanovujem na 100 rokov.

1. Podzemné

Podzemné podlažie osadené na pásových betónových základoch so zvislou izoláciou. Murivo z monolitického betónu hrúbky 40 cm, s vonkajšími brizolitovými omietkami, s vnútornými hladkými vápenno-cementovými omietkami, v sociálnych zariadeniach je keramická dlažba a keramický obklad. Stropy sú železobetónové prefabrikátové, okná drevené zdvojené, dvere drevené plné alebo z 2/3 zasklené, podlahy z PVC a textílie, vykurovanie ústredné s kotlom na zemný plyn umiestneným v sklade na prízemí, ocelové rebrové radiátory.

1. Nadzemné

Poschodie osadené čiastočne nad podzemným podlažím a čiastočne na betónovej podmurovke. Murivo murované z pálených tehál hrúbky do 40,00 cm, s vonkajšími brizolitovými omietkami, s vnútornými hladkými vápenno-cementovými omietkami, v sociálnych zariadeniach a v kuchyni je keramická a keramický obklad. Stropy sú železobetónové prefabrikátové, okná drevené zdvojené, dvere drevené plné alebo z 2/3 zasklené, podlahy z PVC a terazzo, vykurovanie ústredné s kotlom na zemný plyn umiestneným v priechodnom sklade, ocelové rebrové radiátory.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 84 budovy jedální, reštaurácií a kaviarní

KS: 1211 Hotelové budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Obstavaný priestor podzemného podlažia	0,00
(18,37*11,50-6,00*2,52)*2,85	558,98
Obstavaný priestor základov	0,00
(18,37*16,39+7,28*6,19)*0,30	103,84
Obstavaný priestor nadzemnej časti objektu	0,00
(18,37*16,39+6,78*6,19)*3,95	1 355,06
Obstavaný priestor stavby celkom	2 017,88

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,618 / 30,1260 = 86,90 \text{ €/m}^3$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárníc, 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	$18,37 \cdot 11,50 - 6,00 \cdot 2,52$	196,14	Repr. 2,85		2,85
Nadzemné	1	$18,37 \cdot 16,39 + 6,78 \cdot 6,19$	343,05	Repr. 2,85		2,85

Priemerná zastavaná plocha: $(196,14 + 343,05) / 2 = 269,60 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(196,14 \cdot 2,85 + 343,05 \cdot 2,85) / (196,14 + 343,05) = 2,85 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 269,6) = 1,0090$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,85) = 1,0368$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

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

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 100,00 / 100 = 1,0000$

Koeficient cenovej úrovne : 3,412 (Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre IV. štvrťrok 2022).

Koeficient územného vplyvu: 0,95 (zdroj Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, str. 19, tabuľka č.2).

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [€/m³]
 $VH = 86,90 \text{ €/m}^3 * 3,412 * 1,0000 * 1,0090 * 1,0368 * 0,939 * 0,95$
 $VH = 276,6968 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Reštaurácia s.č.485 na parc. KN č.1168/1	1968	55	45	100	55,00	45,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$276,6968 \text{ €/m}^3 * 2017,88 \text{ m}^3$	558 340,94
Technická hodnota	45,00 % z 558 340,94 €	251 253,42

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Oplotenie - okolo parcely

Oplotenie okolo parcely z ocelových stĺpov na betónovej podmurovke vyplnených drôteným pletivom. Plotové vráta a vrátka z ocelového rámu vyplneného drôteným pletivom.

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	11,43m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka: betónová monolitická alebo prefabrikovaná	11,43m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu: zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	21,15m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 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: 11.43 m
Pohľadová plocha výplne: $11.43 * 1.85 = 21,15 \text{ m}^2$

Koeficient cenovej úrovne : 3,412 (Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre IV. štvrťrok 2022).

Koeficient územného vplyvu: 0,95 (zdroj Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, str. 19, tabuľka č.2).

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Okolo parcely	1995	28	12	40	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(11,43\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 21,15\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,412 * 0,95$	4 090,43
Technická hodnota	30,00 % z 4 090,43 €	1 227,13

2.2.2 Studňa - kopaná

Studňa kopaná hĺbky 7,30 m, priemeru 1000 mm, vyložená železobetónovými skružkami umiestnená v parku pred prevádzkovou budovou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody
KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 7,3 m
Priemer: 1000 mm

Koeficient cenovej úrovne : 3,412 (Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre IV. štvrťrok 2022).

Koeficient územného vplyvu: 0,95 (zdroj Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, str. 19, tabuľka č.2).

Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kopaná	1968	55	45	100	55,00	45,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 2,3\text{m}) * 3,412 * 0,95$	2 433,10
Technická hodnota	45,00 % z 2 433,10 €	1 094,90

2.2.3 Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka z pozinkovaných rúr priemeru 40 mm napojená na obecný vodovod a reštauráciu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocel'ové potrubie
Položka: 1.2.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1800/30,1260 = 59,75 €/bm
Počet merných jednotiek: 29,80 bm

Koeficient cenovej úrovne : 3,412 (Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre IV. štvrťrok 2022).

Koeficient územného vplyvu: 0,95 (zdroj Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, str. 19, tabuľka č.2).

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1968	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	29,8 bm * 59,75 €/bm * 3,412 * 0,95	5 771,47
Technická hodnota	8,33 % z 5 771,47 €	480,76

2.2.4 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka z plastových rúr priemeru 150 mm napojená z reštaurácie do vlastnej žumpy.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 855/30,1260 = 28,38 €/bm
Počet merných jednotiek: 57,40 bm

Koeficient cenovej úrovne : 3,412 (Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre IV. štvrťrok 2022).

Koeficient územného vplyvu: 0,95 (zdroj Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, str. 19, tabuľka č.2).

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1968	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$57,4 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,412 * 0,95$	5 280,28
Technická hodnota	$8,33 \% \text{ z } 5 280,28 \text{ €}$	439,85

2.2.5 Elektrická prípojka

Zemná elektrická prípojka napojená na reštauráciu a miestne rozvody električky.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.1) káblová prípojka zemná Al 4*35 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $490/30,1260 = 16,27 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 9,76 €/bm
Počet merných jednotiek: 17,50 bm

Koeficient cenovej úrovne : 3,412 (Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre IV. štvrťrok 2022).

Koeficient územného vplyvu: 0,95 (zdroj Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, str. 19, tabuľka č.2).

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka	1968	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$17,5 \text{ bm} * (16,27 \text{ €/bm} + 0 * 9,76 \text{ €/bm}) * 3,412 * 0,95$	922,91
Technická hodnota	8,33 % z 922,91 €	76,88

2.2.6 Žumpa

Železobetónová monolitická žumpa na dočasné uskladnenie spláškových vôd z reštaurácie.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $4,50 * 2,80 * 3,00 = 37,8 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Koeficient cenovej úrovne : $3,412$ (Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre IV. štvrťrok 2022).

Koeficient územného vplyvu: $0,95$ (zdroj Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, str. 19, tabuľka č.2).

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	1968	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$37,8 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,412 * 0,95$	13 217,99
Technická hodnota	8,33 % z 13 217,99 €	1 101,06

2.2.7 Spevnené plochy I

Spevnené plochy z konglomerovanej dlažby z kúskov travertínu na ocelovobetónovej doske.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.4. Plochy s povrchom dláždeným - kamenným
Položka: 8.4.d) Dlažobné kocky - mozaika, 60 mm - kladené do malty

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $490/30,1260 = 16,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $17,40*4,60 = 80,04 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient cenovej úrovne : 3,412 (Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre IV. štvrťrok 2022).

Koeficient územného vplyvu: 0,95 (zdroj Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, str. 19, tabuľka č.2).

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy I	1968	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$80,04 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 16,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,412 * 0,95$	4 221,12
Technická hodnota	$8,33 \% \text{ z } 4 221,12 \text{ €}$	351,62

2.2.8 Spevnené plochy II

Spevnené plochy II z ľahkej vozovky vytvárajúce miestnu komunikáciu pred reštauráciou.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.6. Plochy s povrchom asfaltovým
Položka: 8.6.a) Liaty asfalt hr. 30 mm, podklad betónový obalované kamenivo

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $450/30,1260 = 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $20,50*1,40+22,30*2,80+27,80*10,00+1,90*5,90 = 380,35 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient cenovej úrovne : 3,412 (Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre IV. štvrťrok 2022).

Koeficient územného vplyvu: 0,95 (zdroj Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, str. 19, tabuľka č.2).

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy II	1968	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$380,35 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,412 * 0,95$	18 419,03
Technická hodnota	$8,33 \% \text{ z } 18 419,03 \text{ €}$	1 534,31

2.2.9 Spevnené plochy III

Spevnené plochy III z monolitického betónu hrúbky 100 mm vytvárajúce okapový chodník z dvoch strán prevádzkovej budovy.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $19,20*0,64+21,35*0,55 = 24,03 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient cenovej úrovne : 3,412 (Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre IV. štvrťrok 2022).

Koeficient územného vplyvu: 0,95 (zdroj Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, str. 19, tabuľka č.2).

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy III	1968	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$24,03 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,412 * 0,95$	672,20
Technická hodnota	$8,33 \% \text{ z } 672,20 \text{ €}$	55,99

2.2.10 Záhonové obrubníky

Záhonové obrubníky z betónových kociek okolo parku.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Obrubníky
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 28. Obrubníky
Bod: 28.6. Obrubník z dlažobných kociek malých

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $70/30,1260 = 2,32 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 55,90 bm

Koeficient cenovej úrovne : $3,412$ (Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre IV. štvrťrok 2022).

Koeficient územného vplyvu: $0,95$ (zdroj Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, str. 19, tabuľka č.2).

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Záhonové obrubníky	1968	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$55,9 \text{ bm} * 2,32 \text{ €/bm} * 3,412 * 0,95$	420,37
Technická hodnota	$8,33 \% \text{ z } 420,37 \text{ €}$	35,02

2.2.11 Plynová prípojka

Plynová prípojka z ocelových rúr priemeru 1" napojená na prevádzkovú budovu a miestne rozvody zemného plynu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 15,00 bm

Koeficient cenovej úrovne : 3,412 (Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre IV. štvrťrok 2022).

Koeficient územného vplyvu: 0,95 (zdroj Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, str. 19, tabuľka č.2).

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	1998	25	15	40	62,50	37,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	15 bm * 14,11 €/bm * 3,412 * 0,95	686,04
Technická hodnota	37,50 % z 686,04 €	257,27

2.2.12 Vonkajšie schody

Vonkajšie betónové schody pred vstupom na terasu z juhovýchodnej strany.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody

Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)

Bod: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14$ €/bm stupňa

Počet merných jednotiek: $5,57*2 = 11,14$ bm stupňa

Koeficient cenovej úrovne : 3,412 (Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre IV. štvrťrok 2022).

Koeficient územného vplyvu: 0,95 (zdroj Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, str. 19, tabuľka č.2).

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody	1968	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	11,14 bm stupňa * 7,14 €/bm stupňa * 3,412 * 0,95	257,82
Technická hodnota	8,33 % z 257,82 €	21,48

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Reštaurácia s.č.485 na parc. KN č.1168/1	558 340,94	251 253,42
Oplotenie - okolo parcely	4 090,43	1 227,13
Studňa - kopaná	2 433,10	1 094,90
Vodovodná prípojka	5 771,47	480,76
Kanalizačná prípojka	5 280,28	439,85
Elektrická prípojka	922,91	76,88
Žumpa	13 217,99	1 101,06
Spevnené plochy I	4 221,12	351,62
Spevnené plochy II	18 419,03	1 534,31
Spevnené plochy III	672,20	55,99
Záhonové obrubníky	420,37	35,02
Plynová prípojka	686,04	257,27
Vonkajšie schody	257,82	21,48
Celkom:	614 733,70	257 929,69

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Jedná sa o nehnuteľnosti nachádzajúce sa v zastavanom území obce Gemerská Poloma na parceliach č.1168/1 zastavané plochy a nádvorcia o výmere 335 m² a č.1168/2 zastavané plochy a nádvorcia o výmere 1392 m². Pozemky sa nachádzajú v strednej časti obce Gemerská Poloma, v kludnom prostredí, s prístupom po spevnenej komunikácii. Osobným automobilom do centra obce je cca 5 minút, vzdialenosť do uvedeného centra je 0,50 km. Pozemky sú s možnosťou napojenia na obecný vodovod, obecnú kanalizáciu, miestne rozvody električky a miestne rozvody zemného plynu.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Nehnuteľností - ubytovacie zariadenie, reštaurácia je situovaná na ulici zastavanej rodinnými domami, s príjazdovou miestnou komunikáciou s asfaltovým povrchom. Pozemky výmerou patria k obdobným na ulici, na ktorej sa nehnuteľností nachádzajú. Ubytovacie zariadenie, reštaurácia je predurčená na poskytovanie služieb. Ubytovacie zariadenie, reštauráciu by po úprave bolo možné využiť i na administratívne účely a obchodné účely.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využitím nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť - ubytovacie zariadenie, reštaurácia je v dobrom technickom stave, s upraveným okolím, s možnosťou prístavby z dvora. Pri obhliadke neboli zistené žiadne skutočnosti, ktoré by obmedzovali riadne užívanie predmetnej nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Prevádzková budova - ubytovacie zariadenie, reštaurácia s.č.485 sa nachádza v tesnej blízkosti miestnej komunikácií, katastrálne územie Gemerská Poloma. V tejto lokalite je malá hustota obyvateľstva, nezamestnanosť do 15%, dochádzkové pomery dobré.

Pozemok je rovinatý, s možnosťou napojenia na obecný vodovod, obecnú kanalizáciu, miestne rozvody elektriky a miestne rozvody zemného plynu. V okolí nehnuteľností nie sú žiadne rušivé vplyvy, okrem bežnej dopravy, hustota obyvateľstva je malá. Dopyt v porovnaní s ponukou u podobných nehnuteľností v danej lokalite je v rovnováhe. Nehnuteľnosť sa nachádza v obci Gemerská Poloma, katastrálne územie Gemerská Poloma.

Na základe uvedených dôvodov a súčasnej situácie dopytu na trhu s porovnateľnými prevádzkovými budovami v danej lokalite, priemerný koeficient predajnosti stanovujem na 0,40.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0.40

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PD1}	Váha v ₁	Výsledok K _{PD1} *v ₁
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,400	13	5,20
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,800	30	24,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,800	8	6,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,200	7	8,40
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,800	10	8,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,400	9	3,60
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,800	6	4,80
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,400	5	2,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,20
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,800	7	5,60
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,220	7	1,54

Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra)					
13	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,400	10	4,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,400	8	3,20
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	9	7,20
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,400	8	3,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby	III.	0,400	7	2,80
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,400	4	1,60
19	Názor znalca dobrá nehnuteľnosť	II.	0,800	20	16,00
Spolu				180	117,14

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 117,14 / 180$	0,651
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 257\,929,69 \text{ €} * 0,651$	167 912,23 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Zastavané plochy a nádvoria****POPIS**

Pozemky na parc. KN č.1168/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 335 m² a č.1168/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1392 m². V zástavbe rodinných domov a miestneho parku, s možnosťou napojenia na obecný vodovod, obecnú kanalizáciu, miestne rozvody elektriky a miestne rozvody zemného plynu. Pozemky v tesnej blízkosti miestnej komunikácie, v blízkosti obecného úradu, v katastrálnom území Gemerská Poloma.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1168/1	zastavaná plocha a nádvorie	335,00	1/1	335,00
1168/2	zastavaná plocha a nádvorie	1392,00	1/1	1392,00
Spolu výmera				1 727,00

Obec: Gemerská Poloma
Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľ'ov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľ'ov	0,80
k_v koeficient intenzity využitia	7. - exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,10

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, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	2,30
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,10 * 0,90 * 1,20 * 1,30 * 2,30 * 1,00$	2,8417
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 2,8417$	9,43 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1168/1	$335,00 \text{ m}^2 * 9,43 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 159,05
parcela č. 1168/2	$1 392,00 \text{ m}^2 * 9,43 \text{ €/m}^2 * 1/1$	13 126,56
Spolu		16 285,61

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosť: Ubytovacie zariadenie, reštaurácia, katastrálne územie Gemerská Poloma, obec Gemerská Poloma.

Názov: Ubytovacie zariadenie, reštaurácia s.č.485, katastrálne územie Gemerská Poloma, obec Gemerská Poloma.

Vlastník: Gogoláková Eva r.Sabaková.

Užívateľ: V čase obhliadky a zamerania mimo prevádzky.

Výpis z KN: 2162,

Hlavné stavby :

Názov	JKSO - KS	OP /m3/	ZP /m2/	Počet podlaží
Ubyt.zariadenie, reštaurácia s.č.1033	1211	2017,88	343,05	2

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera /m2/
Zastavané plochy a nádvorcia	1168/1	335
Zastavané plochy a nádvorcia	1168/2	1392

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Pre zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti neboli k dispozícii podklady o predaji rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností. Z uvedených dôvodov nie je možné uplatniť porovnávaciu metódu, ktorá poskytuje najspolahlivejšie a najobjektívnejšie výsledky. Použitie kombinovanej metódy je veľmi problematické bez objektívnych podkladov a ukazovateľov, preto pre výpočet všeobecnej hodnoty nie je počítané s výnosovou a následne s kombinovanou metódou. Z uvedených dôvodov v znaleckom posudku určujem všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti metódou polohovej diferenciácie - úpravou technickej hodnoty o vplyvy pôsobiace na hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase.

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 167 912,23 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 16 285,61 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Reštaurácia s.č.485 na parc. KN č.1168/1	163 565,98
Okolo parcely	798,86
Kopaná	712,78
Vodovodná prípojka	312,97
Kanalizačná prípojka	286,34
Elektrická prípojka	50,05
Žumpa	716,79
Spevnené plochy I	228,90
Spevnené plochy II	998,84
Spevnené plochy III	36,45
Záhonové obrubníky	22,80
Plynová prípojka	167,48
Vonkajšie schody	13,98
Spolu stavby	167 912,23
Pozemky	
Zastavané plochy a nádvorcia - parc. č. 1168/1 (335 m ²)	3 159,05
Zastavané plochy a nádvorcia - parc. č. 1168/2 (1 392 m ²)	13 126,56
Spolu pozemky (1 727,00 m²)	16 285,61
Všeobecná hodnota celkom	184 197,84
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	184 000,00

Všeobecná hodnota slovom: Jedenstoosemdesiatštyritisíc Eur

MIMORIADNE RIZIKÁ

V danej lokalite nebývajú konfliktné skupiny obyvateľstva, ktoré by znižovali všeobecnú cenu nehnuteľnosti. V uvedenej lokalite v súčasnosti dopyt je v rovnováhe v porovnaní s ponukou a ceny porovnateľných prevádzkových budov sa pohybujú od 170,00.- tisíc € - 190,00.- tisíc €.

Ťarchy:

Bez zápisu.

Iný údaj:

Bez zápisu.

V Slavošovciach, dňa 24.04.2023

ing.Štefan Bašták

IV. PRÍLOHY

- 4.1. Objednávka znaleckého posudku /originál/.
- 4.2. Výpis z listu vlastníctva č.2162 /originál/.
- 4.3. Kópia z katastrálnej mapy /originál/.
- 4.4. Výkresy, nákres ubytovacieho zariadenia, reštaurácie - PP, 1.NP, rez A-Á.
- 4.5. Potvrdenie o veku stavby /originál/.
- 4.6. Fotodokumentácia /originál/.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, odvetví 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca 910161.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod poradovým číslom 23/2023.

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

Ing. Štefan Bašták