

**Znalec:** Ing. Pavel Jurko, Kendice č. 425, 082 01 Kendice, mob. 0907 194 349 , pjurko425@gmail.com

**znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom na Ministerstve spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore stavebníctvo, odvetie - pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľnosti**

**Zadávatel': LawService Recovery, Timonova 13, 040 01 Košice  
IČO: 47 817 003**

**Číslo spisu /objednávky/:** Písomná objednávka 26K/55/2015S1731 zo dňa 3.4. 2020

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo: 108/2020**

**Predmet znaleckého posudku:** Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti :

Turistická ubytovňa Koliba s.č. 522 na parc. č. 640 s príslušenstvom zapísané na LV č. 1642 a pozemky na parc.č. 628/60 vo výmere 1134 m2 ostatná plocha a parc.č. 640 vo výmere 1138 m2 zastavaná plocha a nádvorie zapísané na LV č. 1642, parc.č. 628/75 vo výmere 1586 m2 ostatná plocha zapísaná na LV č. 1229, parc.č. 628/77 vo výmere 157 m2 ostatná plocha zapísaná na LV č. 1647 v obci Holčíkovce , kat. územie Holčíkovce, okres Vranov nad Topľou za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

**Počet strán posudku:** 41 včítanie znaleckej doložky, počet príloh 9

**Počet vyhotovení:** 3 x objednávateľ, 1x spracovateľ, 1 x CD

# I. ÚVOD

**1. Úloha znalca:** Podľa písomnej objednávky 26K/55/2015S1731 zo dňa 3.4.2020 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu: Turistická ubytovňa Koliba s.č. 522 na parc. č. 640 s príslušenstvom zapísané na LV č. 1642 a pozemky na parc.č. 628/60 vo výmere 1134 m<sup>2</sup> ostatná plocha a parc.č. 640 vo výmere 1138 m<sup>2</sup> zastavaná plocha a nádvorie zapísané na LV č. 1642, parc.č. 628/75 vo výmere 1586 m<sup>2</sup> ostatná plocha zapísaná na LV č. 1229, parc.č. 628/77 vo výmere 157 m<sup>2</sup> ostatná plocha zapísaná na LV č. 1647 v obci Holčíkovec, kat. územie Holčíkovec, okres Vranov nad Topľou

**2. Účel znaleckého posudku:** za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

**3. Dátum vyžiadania posudku:** 3.4.2020

**4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok/ rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu/:** 22.4.2020 o 10:00 hod.

**5. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 1.6.2020

**6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :**

**6.1 Dodané zadávateľom :**

- Písomná objednávka 26K/55/2015S1731 zo dňa 3.4.2020
- Potvrdenie o veku budovy s.č. 522 zo dňa 17-11-1995, ktoré vydal Obecný úrad Holčíkovec
- Stavebné povolenie č. 477/2009 na nadstavbu " Hotel Koliba, kat. územie Holčíkovec zo dňa 12.10.2009
- Čiastočná technická dokumentácia
- Poskytnutý Znalecký posudok č. 88/2016, ktorý vypracoval Ing. Hurtišová Jana

**6.2 Získané znalcom :**

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1647 zo dňa 29.4.2020, k.ú. Holčíkovec vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1229 zo dňa 29.4.2020, k.ú. Holčíkovec vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1642 zo dňa 29.4.2020, k.ú. Holčíkovec vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Holčíkovec zo dňa 1.5.2020, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia vykonaná pri obhliadke dňa 22.4.2020 o 10:00 hod. / len z verejného priestranstva/
- Zameranie skutkového stavu budovy vykonané pri obhliadke dňa 22.4.2020 znalcovi nebolo umožnené.
- Obhliadka vnútorných priestorov dňa 22.4.2020 znalcovi nebolo umožnené.

## 7. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného charakteru (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného 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
- Zákon č. 527/2002 Z.z. Zákon o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov

## 8. 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 neprimeranou pohnútkou. 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. štvrt'rok 2019**.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená analytickou 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 m<sup>2</sup> 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).

## 9. 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.

#### Definície pojmov

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

Definícia všeobecnej hodnoty podľa ods. g, § 2, vyhl. č. 492/2004 Z. z.: „Všeobecná hodnota majetku je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.“

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

#### Východisková hodnota stavieb (VH)

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

#### Technická hodnota (TH)

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

#### Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

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

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

$$VH = M \cdot (RU \cdot kCU \cdot kV \cdot kZP \cdot kVP \cdot kK \cdot kM) [€]$$

kde

M – počet merných jednotiek, m<sup>2</sup> podlahovej plochy pre nebytové priestory.

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

kCU – koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrt'rokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty platné k 4. štvrt'roku 2019 (posledné známe údaje k dátumu ohodnotenia).

kV – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu. Určený je na báze cenových podielov jednotlivých konštrukcií a vybavení stavieb. Pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa pre rodinné domy a drobné stavby je zohľadnený priamo vo vytvorenom rozpočtovom ukazovateli.

kZP – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa pre rodinné domy a drobné stavby je zohľadnený priamo vo vytvorenom rozpočtovom ukazovateli.

kVP – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa pre rodinné domy a drobné stavby je zohľadnený priamo vo vytvorenom rozpočtovom ukazovateli.

kK – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby. Pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa pre rodinné domy a drobné stavby je zohľadnený priamo vo vytvorenom rozpočtovom ukazovateli.

kM – koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod. V základnom vzťahu sú podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov niektoré koeficienty rovné 1,0. Ide o tie koeficienty, ktorých vplyv je zohľadnený priamo v rozpočtovom ukazovateli.

Technická hodnota sa stanoví podľa vzťahu

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

alebo

$$TH = VH - HO \text{ [€]}$$

kde

TH – technická hodnota stavby [€],

TS – technický stav stavby [%], stanovený podľa vzťahu

TS = 100 - O [%], VH – východisková hodnota stavby [€],

HO – hodnota vyjadrujúca opotrebenie stavby [€].

O – opotrebenie stavby [%].

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

a) lineárnou metódou pre stavby tvoriace príslušenstvo (spevnené plochy, ploty, inžinierske siete a pod.)

b) analytickou metódou pre hlavné stavebné objekty (rodinný dom)

### Všeobecná hodnota stavieb

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

Metóda porovnávania ·

Kombinovaná metóda (len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu) ·

Metóda polohovej diferenciacie

### Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb je použitá metóda polohovej diferenciacie. Je známa skutočnosť, že stavba nie je prenajímaná a v danej lokalite je obtiažné stavbu s podobným charakterom ďalej prenajímať a preto bola výnosová metóda vylúčená. Metóda porovnávacia pre stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb nie je použitá z dôvodu absencie podkladov, potrebných pre porovnanie.

Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

VŠHS = TH \* kPD [€] kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

kPD – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH) Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli pre stavby použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI.

Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu

polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

### Všeobecná hodnota pozemkov

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

Metóda porovnávania ·

Kombinovaná metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos formou prenájmu) ·

Metóda polohovej diferenciacie

### Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Jednotková všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Metóda porovnávania pozemkov bola vylúčená, z dôvodu absencie obdobných pozemkov (zastavaných a určených územným plánom na iný účel využitia) v blízkom okolí. Výnosovú metódu nemožno použiť, pretože daný pozemok nedosahuje výnos z dôvodu, že vlastnícky vzťah k budove na posudzovanom pozemku je totožný ako aj k hodnotenému pozemku. Metóda polohovej diferenciacie: Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky v zastavanom území obcí a stavebné pozemky mimo zastavaného územia obcí vychádza zo základného vzťahu:

$$V\text{ŠHPOZ} = M * (VHMJ) * kPD) [\text{€}],$$

kde

M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VHMJ - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku

kPD - koeficient polohovej diferenciacie

### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

1.Výpis z katastra nehnuteľnosti, list vlastníctva č. 1647 vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 29.4.2020, katastrálne územie Holčíkovce, obec Holčíkovce, okres Vranov nad Topľou .

### A. Majetková podstata:

Parcely registra "C evidované na katastrálnej mape

Parc.č.628/77 vo výmere 157 m<sup>2</sup> ostatná plocha

### Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

Vlastník

1 KRÉDO-CLUB, s.r.o, Pribinova 82, Vranov nad Topľou, PSČ 093 01, SR, Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Poznámka Poznomenáva sa začatie výkonu záložného práva v zmysle Žiadosti Slovenskej záručnej a rozvojovej banky, a.s., Štefánikova 27, 814 99 Bratislava č./2013/14002, č.s.p.P 683/2013- 152/13.

Poznámka Poznomenáva sa: Oznámenie o dražbe č.Zn. 453/2015 zo dňa 18.06.2016, ktoré vydala Dražobná spoločnosť, a.s., Gunduličova 3, 811 05 Bratislava, IČO: 35 849 703, P 281/2015- 131/15, Osvedčenie o vykonaní dob. dražby č.Nz 26408/2015-predmet dobrovoľnej dražby č. 453/2015, konanej dňa 29.07.2015 nebol vydražený, P 338/2015-170/15 Poznámka Poznomenáva sa: Oznámenie o opakovanej dražbe č.Zn. 729/2015 zo dňa 03.09.2015, ktoré vydala Dražobná spoločnosť, a.s., Gunduličova 3, 811 05 Bratislava, IČO: 35 849 703, P 382/2015-193/15, Osvedčenie o vykonaní dob. dražby č.Nz 33401/2015-predmet dobrovoľnej dražby č. 729/2015, konanej dňa 28.09.2015 nebol vydražený, P 417/2015- 269/15 Poznámka Poznomenáva sa:

Oznámenie o dražbe č.Zn. 2016-2-1D zo dňa 21.04.2016, ktoré vydala spoločnosť auctio, s.r.o., Kmeťova 30, 949 01 Nitra, IČO: 36765121, P 222/2016-134/16, Osvedčenie o vykonaní dob. dražby č.Nz 20140/2016-predmet dobrovoľnej dražby č. 2016-2-1D, konanej dňa 06.06.2016 nebol vydražený, P 333/2016-210/16 Poznámka Poznomenáva sa: Oznámenie o opakovanej dražbe 2016-2-1D zo dňa 07.06.2016 ktoré vydala spoločnosť auctio, s.r.o., Kmeťova 30, 949 01 Nitra, IČO: 36765121, P 353/16- 214/16, Oznámenie o upustení od dobrovoľnej dražby č. 2016-2-1D zo dňa 28.06.2016, P 398/2016-239/16

Poznámka Poznomenáva sa: Oznámenie o opakovanej dražbe 2016-2-1D zo dňa 30.06.2016 ktoré vydala spoločnosť auctio, s.r.o., Kmeťova 30, 949 01 Nitra, IČO: 36765121, P 399/16- 240/16, Osvedčenie o vykonaní dob. dražby č.Nz 30155/2016-predmet dobrovoľnej dražby č. 2016-2-1D, konanej dňa 25.08.2016 nebol vydražený, P 518/2016-286/16

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva č.GP 34331450-073/09,č.sp.V 1420/09-152/09

**Časť C: Ľarchy**

1 Debt Collector, s.r.o., Mostná 72, 949 01 Nitra, IČO: 36 748 919, Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 30701-2009, č.sp.V 1768/2009 - 199/09, Zmluva o postúpení pohľadávok zo dňa 09.02.2016, Z 368/2016-116/16, Zmluva o postúpení pohľadávok zo dňa 09.02.2016, Z 368/2016-116/16, Na základe zmluvy o postúpení pohľadávok zo dňa 22.06.2018, pohľadávku nadobúda spoločnosť ORLEANOX LIMITED, so sídlom Arch. Makariou III & Agias Elenis, 36 GALAXIAS COMMERCIAL CTR, BLK S 4th floor, Flat/Office 404 1061, Nicosia, Cyprus, Identifikačné číslo : HE 342 989, Z 1939/2019 - 1377/19

1 Debt Collector, s.r.o., Mostná 72, 949 01 Nitra, IČO: 36 748 919, Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 30701-2009/1, č.sp.V 1888/2010-271/10, Zmluva o postúpení pohľadávok zo dňa 09.02.2016, Z 368/2016-116/16, Zmluva o postúpení pohľadávok zo dňa 09.02.2016, Z 368/2016-116/16, Na základe zmluvy o postúpení pohľadávok zo dňa 22.06.2018, pohľadávku nadobúda spoločnosť ORLEANOX LIMITED, so sídlom Arch. Makariou III & Agias Elenis, 36 GALAXIAS COMMERCIAL CTR, BLK S 4th floor, Flat/Office 404 1061, Nicosia, Cyprus, Identifikačné číslo : HE 342 989, Z 1939/2019 - 1377/19

1 Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti zriadené Exekútorským úradom Stará Ľubovňa, JUDr. Dušan Kormaník na základe exekučného príkazu č. EX 2566/2012-9 zo dňa 26.08.2016, Z 2219/2016-287/16

1 Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti zriadené Exekútorským úradom Stará Ľubovňa, JUDr. Dušan Kormaník na základe exekučného príkazu č. EX 2452/2012-16 zo dňa 26.08.2016, Z 2220/2016-288/16

1 Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti zriadené Exekútorským úradom Stará Ľubovňa, JUDr. Dušan Kormaník na základe exekučného príkazu č. EX 2697/2012-7 zo dňa 26.08.2016, Z 2221/2016-289/16

1 Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti zriadené Exekútorským úradom Košice, JUDr. Peter Cirbes na základe exekučného príkazu č. EX 702/2016 zo dňa 04.10.2016, Z 2565/2016-322/16

1 Záložné právo zriadené Daňovým úradom Prešov na základe Rozhodnutia o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. 103982040/2016 zo dňa 26.09.2016, Z 2810/2016-348/16

1 Záložné právo zriadené Daňovým úradom Prešov na základe Rozhodnutia o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 100527551/2017 zo dňa 24.03.2017, so zákazom nakladať s predmetom zálož. práva bez súhlasu správcu dane, Z-996/2017 - 84/17

1 Záložné právo zriadené Daňovým úradom Prešov na základe Rozhodnutia o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č.101045052/2017 z 24.05.2017, Z- 1639/2017-156/17

2.Výpis z katastra nehnuteľnosti, list vlastníctva č. 1229 vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 29.4.2020 , katastrálne územie Holčíkovce , obec Holčíkovce, okres Vranov nad Topľou .

**A. Majetková podstata:**

Parcely registra "C evidované na katastrálnej mape  
Parc.č.628/75 vo výmere 1586 m2 ostatná plocha

**Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby**

Vlastník

2 KLUB KRÉDO, s.r.o, Pribinova 82, Vranov nad Topľou, PSČ 093 01, SR, Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Poznámka Poznamenáva sa začatie výkonu záložného práva v zmysle Žiadosti Slovenskej záručnej a rozvojovej banky, a.s., Štefánikova 27, 814 99 Bratislava č./2013/14002, č.s.p.P 683/2013- 152/13.

Poznámka Poznamenáva sa: Oznámenie o dražbe č.Zn. 453/2015 zo dňa 18.06.2016, ktoré vydala Dražobná spoločnosť, a.s., Gunduličova 3, 811 05 Bratislava, IČO: 35 849 703, P 281/2015- 131/15, Osvedčenie o vykonaní dob. dražby č.Nz 26408/2015-predmet dobrovoľnej dražby č. 453/2015, konanej dňa 29.07.2015 nebol vydražený, P 338/2015-170/15

Poznámka Poznamenáva sa: Oznámenie o opakovanej dražbe č.Zn. 729/2015 zo dňa 03.09.2015, ktoré vydala Dražobná spoločnosť, a.s., Gunduličova 3, 811 05 Bratislava, IČO: 35 849 703, P 382/2015-193/15, Osvedčenie o vykonaní dob. dražby č.Nz 33401/2015-predmet dobrovoľnej dražby č. 729/2015, konanej dňa 28.09.2015 nebol vydražený, P 417/2015- 269/15

Poznámka Poznamenáva sa: Upovedomenie o začatí a spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. EX 415/15-7, zo dňa 11.09.2015, ktoré vydal Exekútorský úrad Vranov nad Topľou, JUDr. Štefan Šviderský, so zákazom nakladať s nehnuteľnosťou, P 390/2015-238/15

Poznámka Poznamenáva sa: Oznámenie o dražbe č.Zn. 2016-2-1D zo dňa 21.04.2016, ktoré vydala spoločnosť auctio, s.r.o., Kmeťova 30, 949 01 Nitra, IČO: 36765121, P 222/2016-134/16, Osvedčenie o vykonaní dob. dražby č.Nz 20140/2016-predmet dobrovoľnej dražby č. 2016-2-1D, konanej dňa 06.06.2016 nebol vydražený, P 333/2016-210/16

Poznámka Poznamenáva sa: Oznámenie o opakovanej dražbe 2016-2-1D zo dňa 07.06.2016 ktoré vydala spoločnosť auctio, s.r.o., Kmeťova 30, 949 01 Nitra, IČO: 36765121, P 353/16- 214/16, Ozámenie o upustení od dobrovoľnej dražby č. 2016-2-1D zo dňa 28.06.2016, P 398/2016-239/16

Poznámka Poznamenáva sa: Oznámenie o opakovanej dražbe 2016-2-1D zo dňa 30.06.2016 ktoré vydala spoločnosť auctio, s.r.o., Kmeťova 30, 949 01 Nitra, IČO: 36765121, P 399/16- 240/16 , Osvedčenie o vykonaní dob. dražby č.Nz 30155/2016-predmet dobrovoľnej dražby č. 2016-2-1D, konanej dňa 25.08.2016 nebol vydražený, P 518/2016-286/16

Poznámka Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti, č. EX 144/2017-7 zo dňa 31.03.2017, ktoré vydal Exekútorský úrad Košice, JUDr. Bohumil Husťák, P-181/2017 - 75/17

Poznámka Poznamenáva sa zákaz nakladať s predmetom záložného práva bez predchádzajúceho súhlasu správcu dane ,P-345/2017,(Z-1638/17)-155/17

Poznámka Poznamenáva sa: Oznámenie o opakovanej dražbe 2016-2-1D zo dňa 18.09.2017 ktoré vydala spoločnosť auctio, s.r.o., Kmeťova 30, 949 01 Nitra, IČO: 36765121, P-475/2017 - 250/17, Osvedčenie o vykonaní dob. dražby č.Nz 40275/2017-predmet dobrovoľnej dražby č. 2016-2-1D, konanej dňa 31.10.2017 nebol vydražený, P-546/2017 - 295/17

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva zo dňa 12.1.2012,č.sp.V 63/2012-30/12.

### Časť C: Ďarchy

2 Debt Collector, s.r.o., Mostná 72, 949 01 Nitra, IČO: 36 748 919, Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 30701-2009, č.sp.V 1768/2009 - 199/09.-30/12, Zmluva o postúpení pohľadávok zo dňa 09.02.2016, Z 368/2016-116/16, Na základe zmluvy o postúpení pohľadávok zo dňa 22.06.2018, pohľadávku nadobúda spoločnosť ORLEANOX LIMITED, so sídlom Arch. Makariou III & Agias Elenis, 36 GALAXIAS COMMERCIAL CTR,BLK S 4th floor, Flat/Office 404 1061, Nicosia, Cyprus, Identifikačné číslo : HE 342 989, Z 1939/2019 - 1377/19

2 Debt Collector, s.r.o., Mostná 72, 949 01 Nitra, IČO: 36 748 919, Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 30701-2009/1, č.sp.V 1888/2010-271/10,-30/12, Zmluva o postúpení pohľadávok zo dňa 09.02.2016, Z 368/2016-116/16, Zmluva o postúpení pohľadávok zo dňa 09.02.2016, Z 368/2016-116/16, Na základe zmluvy o postúpení pohľadávok zo dňa 22.06.2018, pohľadávku nadobúda spoločnosť ORLEANOX LIMITED, so sídlom Arch. Makariou III & Agias Elenis, 36 GALAXIAS COMMERCIAL CTR,BLK S 4th floor, Flat/Office 404 1061, Nicosia, Cyprus, Identifikačné číslo : HE 342 989, Z 1939/2019 - 1377/19

2 Daňový úrad Prešov, Hviezdoslavova 7, Rozhodnutie o zriadení zálož. práva č. 9700502/5/888365/2014/Pižo zo dňa 7.3.2014, č.sp.Z 1041/2014, Oznámenie o nadobud. právoplatnosti zo dňa 10.4.2014, č.sp.Z 1029/2014-38/14,

2 Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti zriadené Exekútorským úradom Košice, JUDr. Peter Cirbes na základe exekučného príkazu č. Ex 708/2014, Z 3269/2014 - 181/14

2 Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti zriadené Exekútorským úradom Vranov nad Topľou, JUDr. Štefan Šviderský na základe exekučného príkazu č. EX 415/15-8 zo dňa 14.09.2015, Z 2389/2015-239/15

2 Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti zriadené Exekútorským úradom Košice, JUDr. Peter Cirbes na základe exekučného príkazu č. EX 767/2015 zo dňa 08.01.2016, Z 73/2016-28/16

2 Daňový úrad Prešov, Hviezdoslavova 7, Prešov, Rozhodnutie o zriadení zálož. práva č. 103798966/2016 zo dňa 26.08.2016, Z 2478/2016-314/16

2 Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti zriadené Exekútorským úradom Košice,s.e.Ing.,JUDr. Bohumil Husťák, na základe exekučného príkazu č.EX 144/2017-8 z 4.5.2017,Z- 1180/2017- 101/17

2 Záložné právo zriadené Daňovým úradom Prešov na základe Rozhodnutia o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č.101045438/2017 z 24.05.2017,Z- 345/2017-155/17

Iné údaje: GP.č. 400539592303-74/07,77/08

Kúpna zmluva č.GP 34331450-073/09,č.sp.V 1420/09-152/09

3.Výpis z katastra nehnuteľnosti, list vlastníctva č. 1642 vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 29.4.2020 , katastrálne územie Holčikovce , obec Holčikovce , okresVranov nad Topľou .

### A. Majetková podstata:

Parcely registra "C evidované na katastrálnej mape

Parc.č.628/60 vo výmere 1134 m2 ostatná plocha

Parc.č. 640 vo výmere 1138 m2 zastavaná plocha a nádvorie

Stavby

súp.č. 522 na parc.č. 640 Turistická ubytovňa Koliba

### Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

Vlastník

3 KRÉDO-CLUB, s.r.o, Pribinova 82, Vranov nad Topľou, PSČ 093 01, SR, Spoluvlastnícky podiel: 1/1



Poznámka Poznomená sa začatie výkonu záložného práva v zmysle Žiadosti Slovenskej záručnej a rozvojovej banky, a.s., Štefánikova 27, 814 99 Bratislava č./2013/14002, č.sp.P 683/2013- 152/13.

Poznámka Poznomená sa: Oznámenie o dražbe č.Zn. 453/2015 zo dňa 18.06.2016, ktoré vydala Dražobná spoločnosť, a.s., Gunduličova 3, 811 05 Bratislava, IČO: 35 849 703, P 281/2015- 131/15, Osvedčenie o vykonaní dob. dražby č.Nz 26408/2015-predmet dobrovoľnej dražby č. 453/2015, konanej dňa 29.07.2015 nebol vydražený, P 338/2015-170/15

Poznámka Poznomená sa: Oznámenie o opakovanej dražbe č.Zn. 729/2015 zo dňa 03.09.2015, ktoré vydala Dražobná spoločnosť, a.s., Gunduličova 3, 811 05 Bratislava, IČO: 35 849 703, P 382/2015-193/15, Osvedčenie o vykonaní dob. dražby č.Nz 33401/2015-predmet dobrovoľnej dražby č. 729/2015, konanej dňa 28.09.2015 nebol vydražený, P 417/2015- 269/15

Poznámka Poznomená sa: Upovedomenie o začatí a spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. EX 415/15-7, zo dňa 11.09.2015, ktoré vydal Exekútorický úrad Vranov nad Topľou, JUDr. Štefan Šviderský, so zákazom nakladať s nehnuteľnosťou, P 390/2015-238/15

Poznámka Poznomená sa: Oznámenie o dražbe č.Zn. 2016-2-1D zo dňa 21.04.2016, ktoré vydala spoločnosť auctio, s.r.o., Kmeťova 30, 949 01 Nitra, IČO: 36765121, P 222/2016-134/16, Osvedčenie o vykonaní dob. dražby č.Nz 20140/2016-predmet dobrovoľnej dražby č. 2016-2-1D, konanej dňa 06.06.2016 nebol vydražený, P 333/2016-210/16

Poznámka Poznomená sa: Oznámenie o opakovanej dražbe 2016-2-1D zo dňa 07.06.2016 ktoré vydala spoločnosť auctio, s.r.o., Kmeťova 30, 949 01 Nitra, IČO: 36765121, P 353/16- 214/16, Ozámenie o upustení od dobrovoľnej dražby č. 2016-2-1D zo dňa 28.06.2016, P 398/2016-239/16

Poznámka Poznomená sa: Oznámenie o opakovanej dražbe 2016-2-1D zo dňa 30.06.2016 ktoré vydala spoločnosť auctio, s.r.o., Kmeťova 30, 949 01 Nitra, IČO: 36765121, P 399/16- 240/16, Osvedčenie o vykonaní dob. dražby č.Nz 30155/2016-predmet dobrovoľnej dražby č. 2016-2-1D, konanej dňa 25.08.2016 nebol vydražený, P 518/2016-286/16

Poznámka Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti, č. EX 144/2017-7 zo dňa 31.03.2017, ktoré vydal Exekútorický úrad Košice, JUDr. Bohumil Husťák, P-181/2017 - 75/17

Poznámka Poznomená sa: Oznámenie o opakovanej dražbe 2016-2-1D zo dňa 18.09.2017 ktoré vydala spoločnosť auctio, s.r.o., Kmeťova 30, 949 01 Nitra, IČO: 36765121, P-475/2017 - 250/17, Osvedčenie o vykonaní dob. dražby č.Nz 40275/2017-predmet dobrovoľnej dražby č. 2016-2-1D, konanej dňa 31.10.2017 nebol vydražený, P-546/2017 - 295/17

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva zo dňa 13.2.2012, č.sp.V 177/2012-58/12,

Titul nadobudnutia Žiadosť o zápis do kat. neh. Rozhodnutie o zmenu užívania stavby č. 204/203, č.sp.Z 2071/2013-101/13,

### Časť C: Ďarchy

3 Debt Collector, s.r.o., Mostná 72, 949 01 Nitra, IČO: 36 748 919, Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 30701-2009, č.sp.V 1768/2009 - 199/09, Zmluva o postúpení pohľadávok zo dňa 09.02.2016, Z 368/2016-116/16, Zmluva o postúpení pohľadávok zo dňa 09.02.2016, Z 368/2016-116/16, Na základe zmluvy o postúpení pohľadávok zo dňa 22.06.2018, pohľadávku nadobúda spoločnosť ORLEANOX LIMITED, so sídlom Arch. Makariou III & Agias Elenis, 36 GALAXIAS COMMERCIAL CTR,BLK S 4th floor, Flat/Office 404 1061, Nicosia, Cyprus, Identifikačné číslo : HE 342 989, Z 1939/2019 - 1377/19

3 Debt Collector, s.r.o., Mostná 72, 949 01 Nitra, IČO: 36 748 919, Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 30701-2009/1, č.sp.V 1888/2010-271/10, Zmluva o postúpení pohľadávok zo dňa 09.02.2016, Z 368/2016-116/16, Zmluva o postúpení pohľadávok zo dňa 09.02.2016, Z 368/2016-116/16, Na základe zmluvy o postúpení pohľadávok zo dňa 22.06.2018, pohľadávku nadobúda spoločnosť ORLEANOX LIMITED, so sídlom Arch. Makariou III & Agias Elenis, 36 GALAXIAS COMMERCIAL CTR,BLK S 4th floor, Flat/Office 404 1061, Nicosia, Cyprus, Identifikačné číslo : HE 342 989, Z 1939/2019 - 1377/19

3 Daňový úrad Prešov, Hviezdoslavova 7, Rozhodnutie o zriadení zálož. práva č. 9700502/5/889681/2014/Pižo zo dňa 7.3.2014, č.sp.Z 1042/2014, Oznámenie o nadobud. právoplatnosti zo dňa 10.4.2014, č.sp.Z 1032/2014-39/14,

3 Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti zriadené Exekútorickým úradom Košice, JUDr. Peter Cirbes na základe exekučného príkazu č. Ex 708/2014, Z 3269/2014 - 181/14

3 Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti zriadené Exekútorickým úradom Vranov nad Topľou, JUDr. Štefan Šviderský na základe exekučného príkazu č. EX 415/15-8 zo dňa 14.09.2015, Z 2389/2015-239/15

3 Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti zriadené Exekútorickým úradom Košice, JUDr. Peter Cirbes na základe exekučného príkazu č. EX 767/2015 zo dňa 08.01.2016, Z 73/2016-28/16

3 Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti zriadené Exekútorickým úradom Košice, s.e.Ing., JUDr. Bohumil Husťák, na základe exekučného príkazu č.EX 144/2017-8 z 4.5.2017, Z- 1180/2017- 101/17

**Iné údaje:** GP.č. 34331450-039/2009-140/09,  
Hotel Koliba - rozostavaná nadstavba, na základe právoplatného stavebného povolenia č.477/2009, č.sp.Z  
2894/2012 - 10/13.

**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 22.4.2020 o 10:00 hod. , pri ktorej bolo obhliadnutá Turistická ubytovňa Koliba, t.j. exteriér ubytovne, okolie turistickej ubytovne Koliba len z verejného priestranstva, nakoľko vstup na ohodnocovaný pozemok nebol znalcovi umožnený aj obhliadka interiéru znalcovi nebola umožnená.

Fotodokumentácia turistickej ubytovne Koliba len z verejného priestranstva vyhotovená pri obhliadke dňa 22.4.2020 o 10:00 hod.. Nakoľko miestna obhliadka samotného objektu nebola umožnená, porovnanie so skutkovým stavom som nemohol vykonať.

Vlastník nehnuteľnosti sa napriek riadnej výzve v zmysle §10 ods.1 zákona 527/2002 Z.z obhliadku nehnuteľnosti neumožnil.

Podľa §12 ods.3 zák.č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách : ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

**Znalec nakoľko mu obhliadka nehnuteľnosti nebola umožnená nezodpovedá za rozdielne skutočnosti skutkového stavu so skutočnosťou ohodnocovanou v ZP v ktorej vychádzal z podkladov od objednávateľa ( ZP 88/2016, ktorý vypracovala Ing. Jana Hurtišová).**

**d) Technická dokumentácia**

Zadávatelom bola poskytnutá len čiastočná projektová dokumentácia ohodnocovanej nehnuteľnosti . Pri ohodnotení som vychádzal z dostupných rozmerov od objednávateľa.

Vek ohodnocovaného objektu som stanovil na základe Potvrdenia o veku budovy s.č. 522 zo dňa 17-11-1995, ktoré vydal Obecný úrad Holčikovce a na základe Stavebného povolenia č. 477/2009 na nadstavbu " Hotel Koliba, kat. územie Holčikovce zo dňa 12.10.2009.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností / LV č. 1642, 1229 a 1647 zo dňa 29.4.2020 a kopia z katastrálnej mapy zo dňa 1.5.2020 / boli porovnané so skutočným stavom. Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra: iné rozdiely ku dňu obhliadky neboli zistené

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

Turistická ubytovňa Koliba s.č. 522
<b>Oplotenie po obvode pozemku</b>
Vodovodná prípojka
Kanalizačná prípojka
Žumpa
Spevnená plocha I
Spevnená plocha II
Spevnená plocha III
Spevnená plocha IV
Oporný múr
Vonkajšie schody I
Vonkajšie schody II
Lávka pred vstupom do reštaurácie
Pergola

Pozemok:

Parc.č.628/77 vo výmere 157 m<sup>2</sup> ostatné plochy

podľa LV č. 1647 zo dňa 29.4.2020

Parc.č.628/75 vo výmere 1586 m<sup>2</sup> ostatné plochy

podľa LV č. 1229 zo dňa 29.4.2020

Parc.č.628/60 vo výmere 1134 m<sup>2</sup> ostatné plochy

Parc.č. 640 vo výmere 1138 m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvoría

podľa LV č. 1642 zo dňa 29.4.2020

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

nie su

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

#### 2.1.1 Stavba: Turistická ubytovňa Koliba s.č. 522

##### POPIS STAVBY

Jedná sa o budovu Turistickej ubytovne Koliba umiestnenú na parcele č. 640 v rekreačnej oblasti Veľká Domaša katastr. územie Holčíkovce , rekreačné stredisko Poľany vybudovanú v roku 1970 na základe predložených podkladov od objednávateľa (potvrdenie o veku vydané obecným úradom Holčíkovce) .

**Obhliadku nehnuteľnosti som vykonal z verejného priestranstva .**

**Vstup na ohodnocovaný pozemok nebol znalcom umožnený (znalec sa dostal na pozemok len čiastočne , v časti ktorá nieje oplotená) , nakoľko vlastní nehnuteľnosti nebol pri obhliadke prítomný.**

**Vlastník nehnuteľnosti napriek riadnej výzve v zmysle § 10 ods. 1 zákona 527/2002 Z.z. sa obhliadky nehnuteľnosti nezúčastnil.**

**Podľa §12 ods.3 zák.č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách : ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.**

Pri ohodnocovaní som postupoval podľa informácií a podkladov od objednávateľa ( ZP č 88/2016 , ktorý vypracoval znalec Ing. Hurtišová Jana zo dňa 20.4..2016 a podľa zistení znalcom pri obhliadke .

##### **Dispozičné riešenie objektu :**

V ohodnocovanom objekte sa v minulosti nachádzalo reštauračné zariadenie s kompletným príslušenstvom .

V podzemnom podlaží sa nachádzal nočný bar so zázemím skladov , technológie výťahu , prípravy jedál a priestorov pre hygienu .

V prízemí budovy bola umiestnená kaviareň a reštaurácia , časť vinárne bola prestavaná na ubytovanie personálu .

V čase obhliadky z verejného priestranstva a z dostupných častí exteriéru nehnuteľnosti bolo zistené , že nehnuteľnosť je dlhodobo mimo prevádzky v čiastočne poškodenom a schátralom stave .

##### **Technické riešenie objektu :**

Budova je založená na žbetónových základových pásoch .

Zvislé nosné konštrukcie objektu tvorí klasické murivo z pálených tehál doplnené murivom a piliermi z lomového kameňa .

Vodorovné nosné konštrukcie nad suterénom sú realizované monolitické železobetónové , nad 1.NP je podbíjaný krov . Krov je zmiešanej konštrukcie s krytinou z drevených šindľov, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu .

Fasáda z brizolitovej omietky z veľkej časti doplnenej murivom a obkladom z lomového kameňa .

Steny vnútorných priestorov sú povrchovo upravené štukovou omietkou.

Okná drevené zdvojené, ktoré sú v hlavnej časti budovy čiastočne poškodené bez sklenených výplní .

Dvere hladké plné do kovových zárubní , vstupné dvere z masívu .

Dlažby keramické a terazzo , obklady stien keramické .

Zariadenie predmetu štandardné, v prízemí sociálne zariadenia zrekonštruované.  
Stavba je napojená na obecný vodovod a elektrickú sieť, kanalizácia z objektu zaustená do vlastnej žb. monolitckej žumpy. Objekt nieje plynofikovaný.

V roku 2009 bolo vydané stavebné povolenie na "Nadstavbu hotela Koliba", ktoré tvorí prílohu ZP. Projekt rieši nadstavbu budovy reštaurácie Koliba za účelom vybudovania hotelovej časti nad existujúcimi podlažiami ubytovne Koliba.

Pôvodné podlažia budú upravené nutnými dispozičnými zmenami (prístup k hotelovej časti, kotolňa, výťah a schodiska).

Nadstavovať sa mali 3. nadzemné podlažia teda budova bude mať v konečnom výsledku 4 nadzemné podlažia. V suteréne zostáva bar, na prízemí reštaurácia s dispozičnými zmenami pre vytvorenie prístupu k hotelovým izbám umiestneným na 2.-4.NP. Hotelová časť bude mať samostatný vstup umiestnený na južnej strane objektu v nadväznosti na navrhované parkovisko. Plánovaná kapacita hotela: 32 izieb (59 lôžok). Nadstavba mala byť riešená železobetónovým skeletom v kombinácii s nosnými a výplňovými stenami a monolitickými stropmi. Konštrukcia šikmej strechy drevená. Objekt bude napojený existujúcimi prípojkami inžinierskych sietí.

Plánované konštrukčné prevedenie:

Základy - základové pásy a pätky sú navrhnuté z prostého betónu.

Zvislé nosné konštrukcie - konštrukcia nadstavby bude monolitická železobetónová s nosnými a výplňovými stenami, napájané na existujúce nosné prvky 1.np, deliace priečky budú riešené ako sadrokartónové na hliníkovej konštrukcii prispôbené konkrétnym požiadavkám na zvukovú izoláciu, priečky v hygienických zariadeniach sú navrhované priečky z pórobetónových tvárnic na tenkovrstvú maltu. Alternatívne je možno zrealizovať priečky ako sadrokartónové. Stropné konštrukcie budú riešené monolitickými železobetónovými stropmi s prievlakmi - plné debnenie.

Projekt rieši strechu šikmú so sklonom 32° s drevenou nosnou konštrukciou - krovom, strešná krytina - poplastovaný plech, strecha bude odvodnená žľabmi a dažďovými zvodmi. Vybrané miestnosti budú opatrené kazetovými stropmi, ostatné stropy budú tvorené sadrokartónovým podhľadom. Povrchy stien - omietky vnútorné budú vápenné hladké, priestory hygienických zariadení budú obložené keramickým obkladom, vonkajšie povrchy budú opatrené silikátovou omietkou. Všetky vonkajšie okná a dvere budú drevené, vnútorné dvere budú drevené, podľa potreby v protipožiarom vyhotovení, dvere budú plné alebo presklené podľa potreby vyplnené priesvitným (matným) sklom.

Objekt bude vybavený výťahom pre hostí spájajúcim 1.PP až 4.NP podlažia, druhý dopravný výťah bude slúžiť pre spojenie sklady potravín v 1.PP a kuchyne na 1.NP. Napojenie objektu bude na jestvujúce inžinierske siete.

#### Skutkový stav v čase obhliadky :

V rámci plánovanej nadstavby bola v roku 2010 prevedená rekonštrukcia časti budovy - trakt kuchyne - suterén a prízemie, kde bola prevedená čiastočná úprava dispozičného riešenia prízemie a suterénu s kompletným technickým vybavením. V tejto časti budovy boli čiastočne prevedené zvislé nosné konštrukcie, strop nad kuchyňou vrátane kazetového podhľadu, nad touto časťou bola prevedená konštrukcia strechy a strešná krytina z vlnitého ocele' . poz. plechu (pri realizácii nadstavby bude demontovaná), vnútorné omietky stierkové, vonkajšie povrchové úpravy (neprevedené), v kuchyni, v soc. hyg. zariadeniach boli prevedené keramické obklady, schody zo suterénu na prízemie točité oceľové, dvere dýhované v oceľ.zárubni, boli vymenené okná za okná drevené euro, povrchy podláh vo všetkých priestoroch z keramickej dlažby, bola prevedená rekonštrukcia ústredného kúrenia (v súčasnosti je v prevádzke kotol na tuhé palivá, v kotolni je kotol splyňovací (štiepka) - pripravený na osadenie, kompletné rozvody elektroinštalácie, rozvody vody a vnútornej kanalizácie, ohrev teplej vody, kompletná rekonštrukcia soc.hyg.zariadení pre personál vrátane šatní a dennej miestnosti, rekonštrukcia soc,hyg.zariadení pre návštevníkov v suteréne a v prízemí. Pre zásobovanie tovarom kuchyne bol zriadený nákladný výťah.

Stavba je napojená na obecný vodovod a el. sieť, kanalizácia je prevedená do vlastnej žumpy.

Stavebno-technický stav, údržba a opotrebenie.

Stavba bola podľa potvrdenia Obecného úradu Holčikovce postavená v roku 1970.

Pôvodná stavba má pomerne zanedbanú údržbu. Šindle na streche sú poškodené, krokvy z južnej strany sú mierne prehnuté (nutná výmena), podzemné podlažie - murivo je poškodené následkom zemnej vlhkosti, sú tu opadané omietky, v suteréne v južnej časti, ktorá je v záreze svahu, sú navlhle, čiastočne boli poškodené elektrické rozvody v tejto časti stavby. V nadzemnom podlaží lokálne zatekajúca strecha. Stavba potrebuje okamžitú opravu strechy nad reštauráciou a výmenu celej krytiny. Charakter stavby: vzhľadom na uvedené skutočnosti, použité konštrukcie, spôsob využívania, dispozíciu stavby, a spôsob jej evidencie, považujem ohodnocovanú stavbu za prevádzkovú budovu, murovanú pre reštaurácie.

Vzhľadom na skutočnosť, že obhliadka hlavne interiéru budovy nebola znalcomi umožnená, znalec vychádzal z podkladov podľa ZP č.88/2016 vykonaného znalcom Ing. Hurtišová Jana a z podkladov zistených pri obhliadke z verejného priestranstva a z dostupnej neuzatvorenej časti exteriéru. Z tohto dôvodu znalec neberie zodpovednosť za prípadné rozdiely v technickom vyhotovení objektu, oproti skutočnosti uvedenej v znaleckom posudku.

Životnosť podobných prevádzkových stavieb je spravidla 60 - 100 rokov.

Výpočet opotrebenia po posúdení stavebno technického stavu objektu, kvality použitých stavebných materiálov a prevedenia stavebných prác, spôsobu užívania objektu a vzhľadom na prevedenú rekonštrukciu časti budovy stanovujem životnosť objektu výpočtom analytickou metódou s určením percenta dokončenosti a poškodenosti.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 801 84 budovy jedální, reštaurácií a kaviarní

**KS:** 1211 Hotelové budovy

#### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Pôvodná stavba z roku 1970

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
obstavaný priestor základov 26,8*27,05*0,3	217,48
2,80*4,80*0,3	4,03
2,50*3,0*0,30	2,25
<b>Spodná stavba</b>	
Suterén 26,80*27,05*3,90	2 827,27
2,80*4,80*3,90	52,42
2,50*3,0*3,90	29,25
<b>Vrchná stavba</b>	
Vrchná stavba 26,80*19,30*2,64	1 365,51
- 4,80*(9,75+4,80)*2,64	- 184,38
(17,30*7,75+7,40*5,30+4,80*5,30)*4,0	794,94
<b>Zastrešenie</b>	
strecha 4,60*9,60*1,73/2	38,20
4,90*9,75*1,37/2	32,73
7,65*4,80*1,37/2	25,15
4,90*14,5*1,37/2	48,67
9,75*9,60*(4,0+(7,23-4,0)/2)	525,56
7,65*14,48*(4,0+(9,26-4,0)/2)	734,42
17,30*7,75*(0,90+(1,50-0,90)/2)	160,89
(7,40+4,90)*2,45*(1,20+(1,50-1,20)/2)	40,68

Ostatné	
Obstavaný priestor doplnkový: rampa	0,00
$2,80 * (2,45 + 5,30 + 9,60) * (3,90 + 0,30)$	204,04
<b>Obstavaný priestor pôvodnej stavby</b>	<b>6 919,11</b>

**Prístavba z roku 2010**

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
Obstavaný priestor základov: $(7,40 * 2,45 + 4,90 * 2,45) * 0,3$	9,04
<b>Spodná stavba</b>	
Spodná stavba : $7,40 * 2,45 * 3,90$	70,71
<b>Vrchná stavba</b>	
Vrchná stavba : $(7,40 * 2,45 + 4,90 * 2,45) * 4,0$	120,54
<b>Zastrešenie</b>	
Zastrešenie : $(7,40 * 2,45 + 4,90 * 2,45) * (0,90 + (1,20 - 0,90) / 2)$	31,64
<b>Obstavaný priestor prístavby</b>	<b>231,93</b>

**Obstavaný priestor stavby celkom: 7 151,04 m<sup>3</sup>**

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

**Rozpočtový ukazovateľ:**

$$RU = 2\,618 / 30,1260 = 86,90 \text{ €/m}^3$$

**Koeficient konštrukcie:**

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	$724,94 + 13,44 + 7,50 + 18,13$	764,01	Repr.	3,90	3,9
Nadzemné	1	$517,24 - 69,84 + 198,74 + 30,135$	676,28	Repr.	2,64	2,64

**Priemerná zastavaná plocha:**

$$(764,01 + 676,28) / 2 = 720,15 \text{ m}^2$$

**Priemerná výška podlaží:**

$$(764,01 * 3,9 + 676,28 * 2,64) / (764,01 + 676,28) = 3,31 \text{ m}$$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 720,15) = 0,9533$$

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,31) = 0,9344$$

**Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia nedokončeného a poškodeného objektu:**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	5,88

2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	14,66
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,84
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	5,88
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	2,94
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,98
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	6,86
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,94
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,20	3,60	3,53
10	Schody	3,00	0,80	2,40	2,35
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	3,92
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,20	7,20	7,05
14	Povrchy podláh	3,00	1,20	3,60	3,53
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	4,90
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,88
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,98
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,94
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,94
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,98
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,96
22	Vybavenie kuchýň	2,00	1,40	2,80	2,74
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,20	4,80	4,70
24	Výtahy	1,00	0,50	0,50	0,49
25	Ostatné	4,00	0,80	3,20	3,13
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>102,10</b>	<b>100,00</b>

## Určenie rozostavanosti a poškodenosti objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]	Cenový podiel nedokončenej stavby [%] cp <sub>i</sub>	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cen. podiel hodnotenej nedok. a poškod. stavby [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>							
1	Základy vrát. zemných prác	5,88	100	5,88	5,94	0	0,00	6,64

2	Zvislé konštrukcie	14,66	100	14,66	14,83	0	0,00	16,58
3	Stropy	7,84	100	7,84	7,93	0	0,00	8,87
4	Zastrešenie bez krytiny	5,88	100	5,88	5,94	0	0,00	6,64
5	Krytina strechy	2,94	90	2,65	2,68	30	0,80	2,10
6	Klmpiarske konštrukcie	0,98	80	0,78	0,79	20	0,16	0,71
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,86	100	6,86	6,93	10	0,69	6,97
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,94	80	2,35	2,38	10	0,24	2,40
9	Vnútorné keramické obklady	3,53	100	3,53	3,57	0	0,00	3,99
10	Schody	2,35	100	2,35	2,38	20	0,48	2,13
11	Dvere	3,92	100	3,92	3,96	10	0,40	3,99
12	Vráta	0,00	100	0,00	0,00	10	0,00	0,00
13	Okná	7,05	100	7,05	7,13	30	2,14	5,58
14	Povrchy podláh	3,53	100	3,53	3,57	10	0,36	3,59
15	Vykurovanie	4,90	100	4,90	4,95	20	0,99	4,43
16	Elektroinštalácia	5,88	100	5,88	5,94	20	1,19	5,31
17	Bleskozvod	0,98	100	0,98	0,99	20	0,20	0,89
18	Vnútorný vodovod	2,94	100	2,94	2,97	20	0,59	2,66
19	Vnútorná kanalizácia	2,94	100	2,94	2,97	0	0,00	3,32
20	Vnútorný plynovod	0,98	100	0,98	0,99	0	0,00	1,11
21	Ohrev teplej vody	1,96	100	1,96	1,98	20	0,40	1,77
22	Vybavenie kuchýň	2,74	100	2,74	2,77	0	0,00	3,10
23	Hygienické zariadenia a WC	4,70	100	4,70	4,75	20	0,95	4,25
24	Výtahy	0,49	100	0,49	0,50	10	0,05	0,50
25	Ostatné	3,13	100	3,13	3,16	30	0,95	2,47
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>98,92</b>	<b>100,00</b>		<b>10,59</b>	<b>100,00</b>

Rozostavanosť stavby:

98,92 %

Nedokončenosť stavby:

1,08 %

Poškodenosť nedokončenej stavby:

10,59 %

Koefficient vplyvu vybavenosti:

 $k_V = 102,10 / 100 = 1,0210$ 

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CU} = 2,581$ 

Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 0,95$ 

Východisková hodnota na MJ:

 $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$  $VH = 86,90 \text{ €/m}^3 * 2,581 * 1,0210 * 0,9533 * 0,9344 * 0,939 * 0,95$  $VH = 181,9639 \text{ €/m}^3$



**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia analytickou metódou. Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	6,64	1970	150	50	2,21
2	Zvislé konštrukcie	16,58	1970	80	50	10,36
3	Stropy	8,87	1970	80	50	5,54
4	Zastrešenie bez krytiny	6,64	1970	70	50	4,74
5	Krytina strechy	2,10	1970	55	50	1,91
6	Klmpiarske konštrukcie	0,71	2010	40	10	0,18
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,97	1970	60	50	5,81
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,40	1970	60	50	2,00
9	Vnútorne keramické obklady	3,99	2010	40	10	1,00
10	Schody	2,13	2010	80	10	0,27
11	Dvere	3,99	2010	50	10	0,80
12	Vráta	0,00	1970	0	0	0,00
13	Okná	5,58	2010	50	10	1,12
14	Povrchy podláh	3,59	2010	40	10	0,90
15	Vykurovanie	4,43	2010	40	10	1,11
16	Elektroinštalácia	5,31	2010	40	10	1,33
17	Bleskozvod	0,89	1970	55	50	0,81
18	Vnútorný vodovod	2,66	2010	40	10	0,67
19	Vnútorná kanalizácia	3,32	2010	40	10	0,83
20	Vnútorný plynovod	1,11	2010	30	10	0,37
21	Ohrev teplej vody	1,77	2010	40	10	0,44
22	Vybavenie kuchýň	3,10	2010	40	10	0,78
23	Hygienické zariadenia a WC	4,25	2010	40	10	1,06
24	Výtahy	0,50	2010	40	10	0,13
25	Ostatné	2,47	2010	40	10	0,62
	<b>Opotrebenie</b>					<b>44,99%</b>
	<b>Technický stav</b>					<b>55,01%</b>

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	181,9639 €/m <sup>3</sup> * 7151,04 m <sup>3</sup>	1 301 231,13
Nedokončenosť	-1,08 % z 1 301 231,13	-14 053,30
Východisková hodnota nedokončenej stavby		1 287 177,83
Poškodenosť nedokončenej stavby	-10,59 % z 1 287 177,83	-136 312,13
Východisková hodnota nedokončenej poškodenej stavby		1 150 865,70
Technická hodnota	55,01 % z 1 150 865,70 €	633 091,22

**2.2 PRÍSLUŠENSTVO****2.2.1 Plot: Oplotenie po obvode pozemku**

Oplotenie areálu turistickej ubytovne po obvode pozemku p.č. 628/60 zo severnej a juhozápadnej strany . Čiastočne je oplotenie vybudované na opornom múre z lomového kameňa zo severnej strany .

Oplotenie pozostáva z výplne zo zvislých povrchovo upravovaných dosák na kovových zvlakoch a zabetónovaných kovových stĺpikoch . Výška výplne oplotenia je v priemere 1,20 m.

Obhliadka nehnuteľnosti znalcovi nebola umožnená , obhliadka oplotenia bola vykonaná z verejného priestranstva .

Začiatok užívania oplotenia som stanovil z predložených podkladov od objednávateľa na rok 1998.

Stavebnotechnický stav oplotenia zistený pri obhliadke je priemerný so zanedbanou údržbou spôsobenou skutočnosťou že nehnuteľnosť je dlhodobo mimo prevádzky .

Pri ohodnotení predpokladám základnú životnosť vzhľadom na materiálové vyhotovenie na 30 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 815 2 Oplotenie

**KS:** 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL**

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	RU	Pošk.
<b>1.</b>	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>				
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	170,00m	170	5,64 €/m	0
	<b>Spolu:</b>			<b>5,64 €/m</b>	
<b>3.</b>	<b>Výplň plotu:</b>				
	drevený na zvlakoch osadený do oceľ. alebo drev. stĺpikov	204,00m <sup>2</sup>	350	11,62 €/m	30
<b>4.</b>	<b>Plotové vráta:</b>				
	d) drevené tesárske	1 ks	4685	155,51 €/ks	30

5.	Plotové vrátka:				
	d) drevené tesárske	1 ks	1100	36,51 €/ks	0

**Dĺžka plotu:** 170 m  
**Pohľadová plocha výplne:**  $170 \cdot 1,20 = 204,00 \text{ m}^2$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,581$   
**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 po obvode pozemku	1998	22	8	30	73,33	26,67

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(170,00 \text{ m} \cdot 5,64 \text{ €/m} + 204,00 \text{ m}^2 \cdot 11,62 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ ks} \cdot 155,51 \text{ €/ks} + 1 \text{ ks} \cdot 36,51 \text{ €/ks}) \cdot 2,581 \cdot 0,95$	8 634,05
Východisková hodnota poškodenej stavby	$(170,00 \text{ m} \cdot 5,64 \text{ €/m} \cdot (100 - 0) / 100 + 204,00 \text{ m}^2 \cdot 11,62 \text{ €/m}^2 \cdot (100 - 30) / 100 + 1 \text{ ks} \cdot 155,51 \text{ €/ks} \cdot (100 - 30) / 100 + 1 \text{ ks} \cdot 36,51 \text{ €/ks} \cdot (100 - 0) / 100) \cdot 2,581 \cdot 0,95$	6 775,97
Technická hodnota	26,67 % z 6 775,97 €	1 807,15

Poškodenosť stavby:  $(8\ 634,05 - 6\ 775,97) / 8\ 634,05 \cdot 100\% = 21,52\%$

### 2.2.2 Vonkajšia úprava: Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka z verejnej siete do ohodnocovanej budovy. Obhliadka nehnuteľnosti nebola znalcovi umožnená, na základe dostupných podkladov od objednávateľa posudku bola vodovodná prípojka zrealizovaná z ocelového pozinkovaného potrubia v dĺžke 118 m vybudovaná v roku 1998.

#### 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 ocelové potrubie  
**Položka:** 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1780 / 30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 118 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,581$   
**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	1998	22	18	40	55,00	45,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$118 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,581 * 0,95$	17 096,52
Technická hodnota	45,00 % z 17 096,52 €	7 693,43

**2.2.3 Vonkajšia úprava: Kanalizačná prípojka**

Kanalizačná prípojka z budovy turistickej ubytovne do vlastnej žumpy. Obhliadka nehnuteľnosti nebola znalcovi umožnená, na základe podkladov od objednávateľa posudku bola kanalizačná prípojka vybudovaná z kameninového potrubia v roku 1998.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
**Bod:** 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové  
**Položka:** 2.1.c) Prípojka kanalizácie DN 200 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 18,50 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,581$   
**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	1998	22	38	60	36,67	63,33

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18,5 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,581 * 0,95$	1 882,03
Technická hodnota	63,33 % z 1 882,03 €	1 191,89

## 2.2.4 Vonkajšia úprava: Žumpa

Žumpa železobetónová monolitická o objeme 27,5 m<sup>3</sup>

Obhliadka nehnuteľnosti nebola znalcovi umožnená, na základe podkladov od objednávateľa posudku bola žumpa vybudovaná v roku 1970.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**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:**  $5,0 * 2,2 * 2,50 = 27,5 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,581$   
**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 [%]
Žumpa	1970	50	10	60	83,33	16,67

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$27,5 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,581 * 0,95$	7 274,20
Technická hodnota	$16,67 \% \text{ z } 7 274,20 \text{ €}$	1 212,61

## 2.2.5 Vonkajšia úprava: Spevnená plocha I

Spevnená plocha I - prístupová komunikácia k žumpe vybudovaná z cestných panelov hr.150 mm .

Na základe podkladov od objednávateľa bola spevnená plocha vybudovaná v roku 1970 .

Pri ohodnotení predpokladám základnú životnosť spevnenej plochy na 50 rokov .

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
**Bod:** 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým  
**Položka:** 8.3.h) Cestné panely hrúbky 150 mm - vrátane podklad. vrstiev

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $630/30,1260 = 20,91 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $2,0*3,0*11 = 66 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,581$   
**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 I	1970	50	0	50	100,00	0,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$66 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 20,91 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,581 * 0,95$	3 383,84
Technická hodnota	0,00 % z 3 383,84 €	0,00

### 2.2.6 Vonkajšia úprava: Spevnená plocha II

Spevnená plocha II - okolo schodísk, prístupové chodníky, terasy vybudované z terazzo dlažby na monolitické betonovej doske.

Na základe podkladov od objednávateľa bol začiatok užívania spevnenej plochy spolu s hlavnou stavbou v roku 1970.

Stavebno technický stav priemerný a údržba zanedbaná z dôvodu že nehnuteľnosť je dlhodobá mimo prevádzky, základnú životnosť pri ohodnotení predpokladám na 50 rokov.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
**Bod:** 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým  
**Položka:** 8.3.c) Terazzové dlaždice - kladené do malty na podklad. betón

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $720/30,1260 = 23,90 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $214,07 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,581$   
**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 II	1970	50	0	50	100,00	0,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	214,07 m <sup>2</sup> ZP * 23,9 €/m <sup>2</sup> ZP * 2,581 * 0,95	12 544,85
Technická hodnota	0,00 % z 12 544,85 €	0,00

**2.2.7 Vonkajšia úprava: Spevnená plocha III**

Spevnená plocha III - prístupové komunikácie v okolí reštaurácie a okapové chodníky vybudované z monolitického betónu .

Na základe podkladov od objednávateľa som stanovil výmeru a začiatok užívania spevnenej plochy, ktorá bola vybudovaná spolu s hlavnou stavbou v roku 1970.

Stavebno technický stav priemerný a údržba primeraná veku , základnú životnosť pri ohodnotení predpokladám na 52 rokov .

**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.b) Do hrúbky 150 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** 330/30,1260 = 10,95 €/m<sup>2</sup> ZP  
**Počet merných jednotiek:** 436,50 m<sup>2</sup> ZP  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,581$   
**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 III	1970	50	2	52	96,15	3,85

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	436,5 m <sup>2</sup> ZP * 10,95 €/m <sup>2</sup> ZP * 2,581 * 0,95	11 719,52
Technická hodnota	3,85 % z 11 719,52 €	451,20

## 2.2.8 Vonkajšia úprava: Spevnená plocha IV

Spevnená plocha IV - plocha chodníka na detskom ihrisku zrealizovaná z liateho betónu .  
Na základe podkladov od objednávateľa som stanovil výmeru a začiatok užívania spevnenej plochy ,  
ktorá bola vybudovaná v roku 1998 .  
Stavebno technický stav priemerný a údržba primeraná veku , základnú životnosť pri ohodnotení  
predpokladám na 50 rokov .

### 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:**  $1,0*89 = 89 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,581$   
**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 IV	1998	22	28	50	44,00	56,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$89 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,581 * 0,95$	1 883,27
Technická hodnota	$56,00 \% \text{ z } 1 883,27 \text{ €}$	1 054,63

## 2.2.9 Vonkajšia úprava: Oporný múr

Oporný múr po obvode pozemku pod oplotením zo severnej strany od príjazdovej cesty a hlavného schodiska do areálu ubytovne . Oporný múr so začiatkom užívania s hlavnou stavbou v roku 1970 .  
Základnú životnosť oporného múra pri ohodnotení uvažujem na 52 rokov .

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 9. Oporné múry (JKSO 815 4)  
**Bod:** 9.2. Z lomového kameňa



**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1345/30,1260 = 44,65 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $93,60 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,581$   
**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 [%]
Oporný múr	1970	50	2	52	96,15	3,85

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$93,6 \text{ m}^3 \text{ OP} * 44,65 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,581 * 0,95$	10 247,29
Technická hodnota	$3,85 \% \text{ z } 10 247,29 \text{ €}$	394,52

### 2.2.10 Vonkajšia úprava: Vonkajšie schody I

Predložené schody pred vstupom do ubytovne zo severnej strany na žb. doske s povrchom z cementového poteru. Predložené schody so začiatkom užívania spolu s hlavnou stavbou v roku 1970.

Na základe stavebno technického stavu a podpriemernej údržby uvažujem základnú životnosť predložených schodov na 52 rokov.

#### 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:** 10.7. Na železobetónovej doske alebo nosníkoch s povrchom z cem. poteru

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $545/30,1260 = 18,09 \text{ €/bm}$  stupňa  
**Počet merných jednotiek:**  $18*2,05+20*2,0 = 76,9 \text{ bm}$  stupňa  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,581$   
**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 [%]
Vonkajšie schody I	1970	50	2	52	96,15	3,85

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	76,9 bm stupňa * 18,09 €/bm stupňa * 2,581 * 0,95	3 410,96
Technická hodnota	3,85 % z 3 410,96 €	131,32

**2.2.11 Vonkajšia úprava: Vonkajšie schody II**

Vonkajšie predložené schody v severnej časti stavby betónované na terén s povrchom z cementového poteru. Predložené schody so začiatkom užívania spolu s hlavnou stavbou v roku 1970.

Na základe stavebno technického stavu a podpriemernej údržby uvažujem základnú životnosť predložených schodov na 53 rokov.

**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:**  $4*1,83+3*2,50 = 14,82$  bm stupňa

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,581$

**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 [%]
Vonkajšie schody II	1970	50	3	53	94,34	5,66

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	14,82 bm stupňa * 7,14 €/bm stupňa * 2,581 * 0,95	259,45
Technická hodnota	5,66 % z 259,45 €	14,68

**2.2.12 Vonkajšia úprava: Lávka pred vstupom do reštaurácie**

Lávka pred vstupom do reštaurácie betónovej monolitickej konštrukcie s oporným múrikom betónovej konštrukcie po oboch stranách. Lávka so začiatkom užívania spolu s hlavnou stavbou v roku 1970.

Na základe stavebno technického stavu a priemernej údržby uvažujem základnú životnosť lávky na 50 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**Kód JKSO:** Mosty  
**Kód KS:** 2141 Mosty a nadjazdy

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 33. Mosty  
**Bod:** 33.3. Lávky a mostíky pre chodcov (JKSO 821 43)  
**Položka:** 33.3.c) Z monolitickéj betónovej konštrukcie so zábradlím

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $2240/30,1260 = 74,35 \text{ €/m}^2 \text{ PP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $2,53 * 22,40 = 56,67 \text{ m}^2 \text{ PP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,581$   
**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 [%]
Lávka pred vstupom do reštaurácie	1970	50	0	50	100,00	0,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$56,67 \text{ m}^2 \text{ PP} * 74,35 \text{ €/m}^2 \text{ PP} * 2,581 * 0,95$	10 331,08
Technická hodnota	$0,00 \% \text{ z } 10 331,08 \text{ €}$	0,00

**2.2.13 Vonkajšia úprava: Pergola**

Prístrešky osadené v juhozápadnej časti areálu .

Jedná sa o 3 ks prístreškov kruhového tvaru so stĺpom kovovej konštrukcie na ktorom v hornej časti je osadené tienidlo z rákosia kuželovitého tvaru . Prístrešky z podkladov od objednávateľa so začiatkom užívania v roku 1998 .

Na základe stavebno technického riešenia a podpriemernej údržbe uvažujem základnú životnosť prístreškov na 30 rokov .

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**Kód JKSO:** Pergola  
**Kód KS:** 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 22. Pergola  
**Bod:** 22.1. Oceľ. alebo drev. stĺpiková konštr. do bet. pätiék s drev. rošt. výplňou stropu

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1870/30,1260 = 62,07 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $3,14 * 0,5 * 0,5 * 3 \text{ ks} = 2,36 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,581$   
**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 [%]
Pergola	1998	22	8	30	73,33	26,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	2,36 m <sup>2</sup> ZP * 62,07 €/m <sup>2</sup> ZP * 2,581 * 0,95	359,17
Technická hodnota	26,67 % z 359,17 €	95,79

**2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
<b>Turistická ubytovňa Koliba s.č. 522</b>	1 150 865,70	633 091,22
<b>Oplotenie po obvode pozemku</b>	6 775,97	1 807,15
Vodovodná prípojka	17 096,52	7 693,43
Kanalizačná prípojka	1 882,03	1 191,89
Žumpa	7 274,20	1 212,61
Spevnená plocha I	3 383,84	0,00
Spevnená plocha II	12 544,85	0,00
Spevnená plocha III	11 719,52	451,20
Spevnená plocha IV	1 883,27	1 054,63
Oporný múr	10 247,29	394,52
Vonkajšie schody I	3 410,96	131,32
Vonkajšie schody II	259,45	14,68
Lávka pred vstupom do reštaurácie	10 331,08	0,00
Pergola	359,17	95,79
<b>Celkom za Vonkajšie úpravy</b>	<b>80 392,18</b>	<b>12 240,07</b>
<b>Celkom:</b>	<b>1 238 033,85</b>	<b>647 138,44</b>

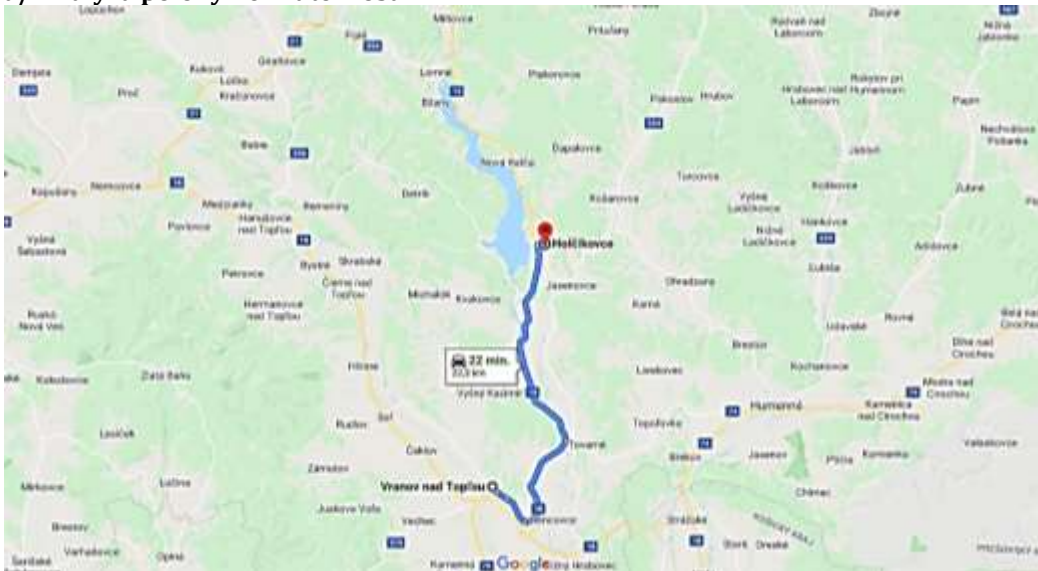
### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### 3.1 STAVBY

##### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

###### 3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

###### a/ Analýza polohy nehnuteľnosti:



Nehuteľnosť sa nachádza v obci Holčikovce, kat. území Holčikovce v okrese Vranov nad Topľou, Prešovský kraj.

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza vedľa prístupovej cesty do rekreačného strediska Pol'any.

Veľká Domaša je nadregionálnym strediskom. Budova je situovaná v centre strediska, má atraktívnu polohu v blízkosti vodnej nádrže, bezprostredne pri pláži.

Ohodnocovaná nehnuteľnosť, bola dominantnou stavbou rekreačného strediska, v ktorej bola reštaurácia, vináreň, nočný bar, sklady a príslušenstvo.

V čase obhliadky je budova mimo prevádzky vykazujúca známky poškodenia na streche, terase prístupnej lávky, na výplňových konštrukciách. Vzhľadom na skutkový stav zistený pri obhliadke z dostupnej exteriérovej časti nehnuteľnosti a vzhľadom na stav trhu (ponuky a dopytu) odhadujem, že dopyt po podobných nehnuteľnostiach v danej lokalite je nižší ako ponuka.

Turistická ubytovňa je v podstate objekt väčšieho rozsahu s technickým zázemím v podzemnom podlaží, ktoré bolo čiastočne poškodené. Stavba je dlhšie obdobie mimo prevádzky (od roku 2017) a vyžaduje si rozsiahlu údržbu a rekonštrukciu, krytinu krovu - drevené šindle potrebujú okamžitú výmenu, tak isto niektoré prvky dreveného krovu.

V okolí turistickej ubytovne sú podnikové aj súkromné rekreačné chaty a stravovacie zariadenia. Budova je riešená ako samostatný stojací objekt na veľkom pozemku, v obci a okolí je veľká nezamestnanosť - štatistický podľa [www.upsvar.sk](http://www.upsvar.sk), v lokalite je malý počet obyvateľov, v lete iba počas 3-och mesiacov rekreanti v primeranom množstve. Verejné inžinierske siete prístupné priamo z priľahlých verejných pozemkov susediacich priamo s ohodnocovanými pozemkami. Budova je priamo prístupná z verejnej komunikácie so spevneným asfaltovým povrchom, budova stojí na severne orientovanom svahu, naklonenom k vodnej hladine v záreze, hlavné prečelie - všetky presklenené plochy fasády s jednosklom sú orientované na sever, orientácia stavby k svetovým stranám nemá vplyv na prevádzku.

V mieste je možnosť napojenia na verejný vodovod, odkanalizovanie je riešené do vlastnej betónovej žumpy, táto rekreačná oblasť nie je plynofikovaná.

Dopravné riešenie do strediska v letnej sezóne premávajú iba účelové sezonné kyvadlové spoje SAD na masové letné akcie, hlavné dopravné spojenie na hlavnej ceste Vranov - Stropkov zastávky SAD, vzdialenosť asi 1 km. Lokalita je obkolesená lesmi a vodou, čisté životné prostredie, iba hluk od dopravy turistov. Rozvoj územia bez zmeny, rozšírenie možné na trojnásobok.

Z hľadiska využitia budovy formou prenájmu to bola priemerná nehnuteľnosť, ktorá vzhľadom na jej funkciu a spôsob využívania bola najrýchlejšie prenajatelná nehnuteľnosť v rekreačnom stredisku.

- **Občianska vybavenosť**

V obci Holčikovce sa nachádzajú tieto zariadenia občianskej vybavenosti: Predajňa potravinárskeho tovaru, Pohostinské odbytové stredisko, Predajňa nepotravinárskeho tovaru, Hotel (motel, hotel), Ostatné hromadné ubytovacie zariadenia, Samostatné ambulancie praktického lekára stomatóloga, Komunálny odpad, Využívaný komunálny odpad, Zneškodňovaný komunálny odpad, Telocvičňa, Futbalové ihrisko, Pošta, Verejný vodovod, Materská škola a Základná škola,

Dopravné spojenie do mesta Vranov nad Topľou (do 30min), zastávka SAD je cca.1km . Autom do centra mesta je do 30min , podľa dopravnej situácie . Lokalita sa zaraduje ako rekreačná oblasť.

**b/ Analýza využitia nehnuteľností:**

Ohodnocovaná nehnuteľnosť už od roku 1970 plnila účel, pre ktorý bola projektovaná a slúžila ako reštaurácia.

V roku 2009 bol obcou Holčikovce vydané stavebné povolenie na stavbu " Hotel Koliba - nadstavba, v rámci ktorej sa uvažuje okrem rekonštrukcie a prístavby traktu kuchyne, rekonštrukcie reštaurácie v prízemí, baru v suteréne aj s nadstavbou budovy za účelom vybudovania hotelovej časti nad existujúcimi podlažiami. Pôvodné podlažia budú upravené nutnými dispozičnými zmenami ( prístup k hotelovej časti, kotolňa, výťah a schodiska.) Projekt rieši nadstavbu troch podlaží a v konečnom výsledku bude mať 4 nadzemné podlažia. Hotelová časť bude mať samostatný vstup umiestnený na južnej strane objektu v nadväznosti na navrhované parkovisko. Predpokladaná kapacita hotela 32 izieb ( 59 lôžok).

Rekonštrukciou jestvujúcich priestorov a výstavbou hotelovej časti sa predpokladala zvýšená návštevnosť.

V čase obhliadky je nehnuteľnosť dlhodobo mimo prevádzky v čiastočne poškodenom a zanedbanom stave , ktorý si vyžaduje okamžitú celkovú rekonštrukciu.

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

Prípadne riziká su uvedené na LV č. 1229 , 1642 a 1647 v časti t'archy .

Na LV 1647v časti t'archy:

1 Debt Collector, s.r.o., Mostná 72, 949 01 Nitra, IČO: 36 748 919, Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 30701-2009, č.sp.V 1768/2009 - 199/09, Zmluva o postúpení pohľadávok zo dňa 09.02.2016, Z 368/2016-116/16, Zmluva o postúpení pohľadávok zo dňa 09.02.2016, Z 368/2016-116/16, Na základe zmluvy o postúpení pohľadávok zo dňa 22.06.2018, pohľadávku nadobúda spoločnosť ORLEANOX LIMITED, so sídlom Arch. Makariou III & Agias Elenis, 36 GALAXIAS COMMERCIAL CTR, BLK S 4th floor, Flat/Office 404 1061, Nicosia, Cyprus, Identifikačné číslo : HE 342 989, Z 1939/2019 - 1377/19

1 Debt Collector, s.r.o., Mostná 72, 949 01 Nitra, IČO: 36 748 919, Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 30701-2009/1, č.sp.V 1888/2010-271/10, Zmluva o postúpení pohľadávok zo dňa 09.02.2016, Z 368/2016-116/16, Zmluva o postúpení pohľadávok zo dňa 09.02.2016, Z 368/2016-116/16, Na základe zmluvy o postúpení pohľadávok zo dňa 22.06.2018, pohľadávku nadobúda spoločnosť ORLEANOX LIMITED, so sídlom Arch. Makariou III & Agias Elenis, 36 GALAXIAS COMMERCIAL CTR, BLK S 4th floor, Flat/Office 404 1061, Nicosia, Cyprus, Identifikačné číslo : HE 342 989, Z 1939/2019 - 1377/19

1 Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti zriadené Exekútorským úradom Stará Ľubovňa, JUDr. Dušan Kormaník na základe exekučného príkazu č. EX 2566/2012-9 zo dňa 26.08.2016, Z 2219/2016-287/16

1 Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti zriadené Exekútorským úradom Stará Ľubovňa, JUDr. Dušan Kormaník na základe exekučného príkazu č. EX 2452/2012-16 zo dňa 26.08.2016, Z 2220/2016-288/16

1 Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti zriadené Exekútorským úradom Stará Ľubovňa, JUDr. Dušan Kormaník na základe exekučného príkazu č. EX 2697/2012-7 zo dňa 26.08.2016, Z 2221/2016-289/16

1 Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti zriadené Exekútorským úradom Košice, JUDr. Peter Cirbes na základe exekučného príkazu č. EX 702/2016 zo dňa 04.10.2016, Z 2565/2016-322/16

1 Záložné právo zriadené Daňovým úradom Prešov na základe Rozhodnutia o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. 103982040/2016 zo dňa 26.09.2016, Z 2810/2016-348/16

1 Záložné právo zriadené Daňovým úradom Prešov na základe Rozhodnutia o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 100527551/2017 zo dňa 24.03.2017, so zákazom nakladať s predmetom zálož. práva bez súhlasu správcu dane, Z-996/2017 - 84/17

1 Záložné právo zriadené Daňovým úradom Prešov na základe Rozhodnutia o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č.101045052/2017 z 24.05.2017,Z- 1639/2017-156/17

Na LV 1642 v časti ťarchy:

3 Debt Collector, s.r.o., Mostná 72, 949 01 Nitra, IČO: 36 748 919, Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 30701-2009, č.sp.V 1768/2009 - 199/09, Zmluva o postúpení pohľadávok zo dňa 09.02.2016, Z 368/2016-116/16, Zmluva o postúpení pohľadávok zo dňa 09.02.2016, Z 368/2016-116/16, Na základe zmluvy o postúpení pohľadávok zo dňa 22.06.2018, pohľadávku nadobúda spoločnosť ORLEANOX LIMITED, so sídlom Arch. Makariou III & Agias Elenis, 36 GALAXIAS COMMERCIAL CTR,BLK S 4th floor, Flat/Office 404 1061, Nicosia, Cyprus, Identifikačné číslo : HE 342 989, Z 1939/2019 - 1377/19

3 Debt Collector, s.r.o., Mostná 72, 949 01 Nitra, IČO: 36 748 919, Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 30701-2009/1, č.sp.V 1888/2010-271/10, Zmluva o postúpení pohľadávok zo dňa 09.02.2016, Z 368/2016-116/16, Zmluva o postúpení pohľadávok zo dňa 09.02.2016, Z 368/2016-116/16, Na základe zmluvy o postúpení pohľadávok zo dňa 22.06.2018, pohľadávku nadobúda spoločnosť ORLEANOX LIMITED, so sídlom Arch. Makariou III & Agias Elenis, 36 GALAXIAS COMMERCIAL CTR,BLK S 4th floor, Flat/Office 404 1061, Nicosia, Cyprus, Identifikačné číslo : HE 342 989, Z 1939/2019 - 1377/19

3 Daňový úrad Prešov, Hviezdoslavova 7, Rozhodnutie o zriadení zálož. práva č. 9700502/5/889681/2014/Pižo zo dňa 7.3.2014, č.sp.Z 1042/2014, Oznamenie o nadobud. právoplatnosti zo dňa 10.4.2014, č.sp.Z 1032/2014-39/14,

3 Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti zriadené Exekútorským úradom Košice, JUDr. Peter Cirbes na základe exekučného príkazu č. Ex 708/2014, Z 3269/2014 - 181/14

3 Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti zriadené Exekútorským úradom Vranov nad Topľou, JUDr. Štefan Šviderský na základe exekučného príkazu č. EX 415/15-8 zo dňa 14.09.2015, Z 2389/2015-239/15

3 Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti zriadené Exekútorským úradom Košice, JUDr. Peter Cirbes na základe exekučného príkazu č. EX 767/2015 zo dňa 08.01.2016, Z 73/2016-28/16

3 Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti zriadené Exekútorským úradom Košice,s.e.Ing.,JUDr. Bohumil Husťak, na základe exekučného príkazu č.EX 144/2017-8 z 4.5.2017,Z- 1180/2017- 101/17

Na LV č. 1229 v časti ťarchy:

2 Debt Collector, s.r.o., Mostná 72, 949 01 Nitra, IČO: 36 748 919, Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 30701-2009, č.sp.V 1768/2009 - 199/09.-30/12, Zmluva o postúpení pohľadávok zo dňa 09.02.2016, Z 368/2016-116/16, Na základe zmluvy o postúpení pohľadávok zo dňa 22.06.2018, pohľadávku nadobúda spoločnosť ORLEANOX LIMITED, so sídlom Arch. Makariou III & Agias Elenis, 36 GALAXIAS COMMERCIAL CTR,BLK S 4th floor, Flat/Office 404 1061, Nicosia, Cyprus, Identifikačné číslo : HE 342 989, Z 1939/2019 - 1377/19

2 Debt Collector, s.r.o., Mostná 72, 949 01 Nitra, IČO: 36 748 919, Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 30701-2009/1, č.sp.V 1888/2010-271/10,-30/12, Zmluva o postúpení pohľadávok zo dňa 09.02.2016, Z 368/2016-116/16, Zmluva o postúpení pohľadávok zo dňa 09.02.2016, Z 368/2016-116/16, Na základe zmluvy o postúpení pohľadávok zo dňa 22.06.2018, pohľadávku nadobúda spoločnosť ORLEANOX LIMITED, so sídlom Arch. Makariou III & Agias Elenis, 36 GALAXIAS COMMERCIAL CTR,BLK S 4th floor, Flat/Office 404 1061, Nicosia, Cyprus, Identifikačné číslo : HE 342 989, Z 1939/2019 - 1377/19

2 Daňový úrad Prešov, Hviezdoslavova 7, Rozhodnutie o zriadení zálož. práva č. 9700502/5/888365/2014/Pižo zo dňa 7.3.2014, č.sp.Z 1041/2014, Oznamenie o nadobud. právoplatnosti zo dňa 10.4.2014, č.sp.Z 1029/2014-38/14,

2 Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti zriadené Exekútorským úradom Košice, JUDr. Peter Cirbes na základe exekučného príkazu č. Ex 708/2014, Z 3269/2014 - 181/14

2 Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti zriadené Exekútorským úradom Vranov nad Topľou, JUDr. Štefan Šviderský na základe exekučného príkazu č. EX 415/15-8 zo dňa 14.09.2015, Z 2389/2015-239/15

2 Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti zriadené Exekútorským úradom Košice, JUDr. Peter Cirbes na základe exekučného príkazu č. EX 767/2015 zo dňa 08.01.2016, Z 73/2016-28/16

2 Daňový úrad Prešov, Hviezdoslavova 7, Prešov, Rozhodnutie o zriadení zálož. práva č. 103798966/2016 zo dňa 26.08.2016, Z 2478/2016-314/16

2 Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti zriadené Exekútorským úradom Košice,s.e.Ing.,JUDr. Bohumil Husťak, na základe exekučného príkazu č.EX 144/2017-8 z 4.5.2017,Z- 1180/2017- 101/17

2 Záložné právo zriadené Daňovým úradom Prešov na základe Rozhodnutia o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č.101045438/2017 z 24.05.2017,Z- 345/2017-155/17

### Popis k VŠH:

Stanovenie výsledného koeficientu polohovej diferenciacie je zrealizované váhovým priemerom s hodnotami váh totožnými v publikácii Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanej ÚSI ŽI v Žiline v roku 2001, ISBN 80- 7100- 827-3. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený tak, aby korešpondoval s reálnym stavom na aktuálnom relevantnom trhu s nehnuteľnosťami pre daný typ nehnuteľností.

Posudzovaná nehnuteľnosť sa nachádza v obci Holčíkove, kde v súčasnej dobe je možné hovoriť o rekreačnej lokalite . Dopyt s ponukou je nižší. Orientácia stavby k svetovým stranám je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná. Terén v okolí je svahovitý severný sklon o 15% . Nezamestnanosť do 20%.

V zmysle metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, ktorú spracoval Ústav súdneho inžinierstva (ÚSI) Žilinskej univerzity v roku 2001 bol priemerný koeficient polohovej diferenciacie pre ostatné stavby ostatných obciach stanovený v rozpätí od 0,15–0,20. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z pomeru priemernej všeobecnej hodnoty stavieb na trhu s nehnuteľnosťami v sídle k technickej hodnote ohodnocovaných stavieb.

Vzhľadom na polohu, typ nehnuteľnosti ,technický stav , kvalitu použitých stav. materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite uvažujem s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,24 .

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,24

### Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,240 + 0,480)	0,720
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,480
III. trieda	Priemerný koeficient	0,240
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,132
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,240 - 0,216)	0,024

### Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>i</sub>	Výsledok K <sub>PDI</sub> *v <sub>i</sub>
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>	IV.	0,132	13	1,72
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>	III.	0,240	30	7,20
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>	IV.	0,132	8	1,06
	nehuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>	I.	0,720	7	5,04
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>	III.	0,240	6	1,44
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b>	III.	0,240	10	2,40



	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska				
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>	IV.	0,132	9	1,19
	obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 %				
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>	I.	0,720	6	4,32
	malá hustota obyvateľstva				
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>	III.	0,240	5	1,20
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	<b>Konfigurácia terénu</b>	III.	0,240	6	1,44
	severný svah o sklone 5% - 25%				
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>	III.	0,240	7	1,68
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>	V.	0,024	7	0,17
	žiadna, alebo vo vzdialenosti nad 2 km				
13	<b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>	IV.	0,132	10	1,32
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>	II.	0,480	8	3,84
	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.				
15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>	I.	0,720	9	6,48
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti				
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b>	III.	0,240	8	1,92
	bez zmeny				
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>	V.	0,024	7	0,17
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>	IV.	0,132	4	0,53
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom				
19	<b>Názor znalca</b>	III.	0,240	20	4,80
	priemerná nehnuteľnosť				
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>47,90</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 47,9 / 180$	0,266
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 647\,138,44 \text{ €} * 0,266$	<b>172 138,83 €</b>

**3.2 POZEMKY****3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****POPIS**

Predmetom ohodnotenia sú parcely č. 628/60 vo výmere 1134 m<sup>2</sup> ostatné plochy a parc.č. 640 vo výmere 1138 m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvoria , ktoré sú zapísané LV č. 1642 zo dňa 29.4.2020, parc.č. 628/75 vo výmere 1586 m<sup>2</sup> ostatná plocha, zapísané na LV č. 1229 zo dňa 29.4.2020 a parc.č. 628/77 vo výmere 157 m<sup>2</sup> ostatné plochy zapísané na LV č. 1647 zo dňa 29.4.2020.

Ohodnocované parcely sa nachádzajú v zastavanom území obce Holčikovce, okres Vranov nad Topľou situované v rekreačnej oblasti na brehu vodnej nádrže Domaša tesne nad hlavnou verejnou plážou.

Ohodnocované nehnuteľnosti nie sú stavebne zrastené s obcou, od obce Holčikovce sú vzdialené približne 2,5 km.

Okresné mesto Vranov nad Topľou sa nachádza vo vzdialenosti 25 km, čo je približne do 30 min. cesty.

Autobusová zastávka pravidelných spojov SAD sa nachádza vo vzdialenosti 1 km od strediska.

Nehuteľnosť je napojená na inžinierske siete verejný vodovod a ELI, kanalizácia je do vlastnej žb. žumpy .

Verejný rozvod zemného plynu v lokalite nieje zriadený .

Hodnota pozemkov je znížená chátrajúcou nehnuteľnosťou umiestnenou na jej časti.

Vychádzam z jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov v obci Holčikovce a to v zmysle prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 213 zo dňa 24.8.2017, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. zo dňa 23.8.2004. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z. , vyhlášky č. 605/2008 Z.z. ,vyhlášky č. 47/2009 Z.z. a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. zo dňa 18.5.2010 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov , ktorá je upravená o koeficienty .

Vypočítaná hodnota pozemkov podľa môjho názoru objektívne vystihuje skutočnú predajnosť pozemkov v danej lokalite, vzhľadom na ich využitie , polohu, napojenie na inžinierske siete , dopravu a druh pozemkov .

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
628/77	ostatná plocha	157,00	1/1	157,00
628/60	ostatná plocha	1134,00	1/1	1134,00
628/75	ostatná plocha	1586,00	1/1	1586,00
640	zastavaná plocha a nádvorie	1138,00	1/1	1138,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>4 015,00</b>

**Obec:**

Holčikovce

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

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	0,95
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
$k_D$ 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	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
$k_i$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
$k_z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,90
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,95 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,20 * 2,90 * 1,00$	4,0614
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 4,0614$	<b>13,48 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 628/77	$157,00 \text{ m}^2 * 13,48 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 116,36
parcels č. 628/60	$1 134,00 \text{ m}^2 * 13,48 \text{ €/m}^2 * 1/1$	15 286,32
parcels č. 628/75	$1 586,00 \text{ m}^2 * 13,48 \text{ €/m}^2 * 1/1$	21 379,28
parcels č. 640	$1 138,00 \text{ m}^2 * 13,48 \text{ €/m}^2 * 1/1$	15 340,24
<b>Spolu</b>		<b>54 122,20</b>

# III. ZÁVER

## ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Budova - turistická ubytovňa Koliba s.č. 522 na parc. č. 640 s príslušenstvom v kat. území Holčíkovce, obec Holčíkovce, okres Vranov nad Topľou .

### Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Turistická ubytovňa Koliba s.č. 522	801 84	7 151,04	676,28	2

### Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
ostatné plochy	628/77	157,00
ostatné plochy	628/60	1 134,00
ostatné plochy	628/75	1 586,00
zastavané plochy a nádvoria	640	1 138,00

## OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohy určené zadávateľom:

1. Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti.

Znaleckou úlohou bolo stanoviť:

Všeobecnú hodnotu Turistickej ubytovne Koliba s.č. 522 na parc. č. 640 s príslušenstvom zapísané na LV č. 1642 s prípadnými závadami vrátane hodnoty pozemkov na parc.č. 628/60 vo výmere 1134 m2 ostatná plocha a parc.č. 640 vo výmere 1138 m2 zastavaná plocha a nádvorie zapísané na LV č. 1642, parc.č. 628/75 vo výmere 1586 m2 ostatná plocha zapísaná na LV č. 1229, parc.č. 628/77 vo výmere 157 m2 ostatná plocha zapísaná na LV č. 1647 v obci Holčíkovce, kat. územie Holčíkovce, okres Vranov nad Topľou

2. Zistiť prípadné závady (viaznuce na nehnuteľnostiach, s nehnuteľnosťami spojené), ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú)

Vzhľadom na tom, že obhliadka znalcovi nebola umožnená, znalec z verejného priestranstva zistil poškodenie jednotlivých prvkov krátkodobej a dlhodobej životnosti. (Poškodenosť výplňových konštrukcií, poškodenosť strešnej konštrukcie, poškodenie muriva následkom zemnej vlhkosti)

Stavba potrebuje okamžitú celkovú rekonštrukciu oprava strechy, výmena krytiny, rekonštrukcia okien, značný stupeň zanedbanosti dvora, terasy pri turistickej ubytovni

3. Ohodnotiť závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú a upraviť príslušným spôsobom odhad ceny.

Ohodnocovaná nehnuteľnosť je zaťažená t'archami

4. Požiadať v mene zadávateľa osoby prítomne pri obhliadke o oznámenie všetkých skutočností, ktoré sú im známe o stave Nehnuteľnosti, ako aj o právach a záväzkoch viaznucích na nehnuteľnostiach (na tento úkon zadávateľ znalca splnomocňuje a znalec toto splnomocnenie prijíma)

Obhliadka interiéru nebola znalcovi umožnená, znalec obhliadku vykonal z verejného priestranstva, obhliadky v dohodnutom termíne sa nikto nezúčastnil.

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

**REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY**

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Turistická ubytovňa Koliba s.č. 522	168 402,27
<b>Oplotenie po obvode pozemku</b>	<b>480,70</b>
Vodovodná prípojka	2 046,45
Kanalizačná prípojka	317,04
Žumpa	322,55
Spevnená plocha I	0,00
Spevnená plocha II	0,00
Spevnená plocha III	120,02
Spevnená plocha IV	280,53
Oporný múr	104,94
Vonkajšie schody I	34,93
Vonkajšie schody II	3,90
Lávka pred vstupom do reštaurácie	0,00
Pergola	25,48
<b>Spolu za Vonkajšie úpravy</b>	<b>3 255,86</b>
<b>Spolu stavby</b>	<b>172 138,83</b>
<b>Pozemky</b>	
ostatné plochy - parc. č. 628/77 (157 m <sup>2</sup> )	2 116,36
ostatné plochy - parc. č. 628/60 (1 134 m <sup>2</sup> )	15 286,32
ostatné plochy - parc. č. 628/75 (1 586 m <sup>2</sup> )	21 379,28
zastavané plochy a nádvorcia, - parc. č. 640 (1 138 m <sup>2</sup> )	15 340,24
<b>Spolu pozemky (4 015,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>54 122,20</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>226 261,03</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>226 000,00</b>

Slovom: Dvestodvadsaťšesťtisíc Eur

## MIMORIADNE RIZIKÁ

Sú uvedené v LV č. 1642 v časti ťarchy :

- 3 Debt Collector, s.r.o., Mostná 72, 949 01 Nitra, IČO: 36 748 919, Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 30701-2009, č.sp.V 1768/2009 - 199/09, Zmluva o postúpení pohľadávok zo dňa 09.02.2016, Z 368/2016-116/16, Zmluva o postúpení pohľadávok zo dňa 09.02.2016, Z 368/2016-116/16, Na základe zmluvy o postúpení pohľadávok zo dňa 22.06.2018, pohľadávku nadobúda spoločnosť ORLEANOX LIMITED, so sídlom Arch. Makariou III & Agias Elenis, 36 GALAXIAS COMMERCIAL CTR,BLK S 4th floor, Flat/Office 404 1061, Nicosia, Cyprus, Identifikačné číslo : HE 342 989, Z 1939/2019 - 1377/19
- 3 Debt Collector, s.r.o., Mostná 72, 949 01 Nitra, IČO: 36 748 919, Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 30701-2009/1, č.sp.V 1888/2010-271/10, Zmluva o postúpení pohľadávok zo dňa 09.02.2016, Z 368/2016-116/16, Zmluva o postúpení pohľadávok zo dňa 09.02.2016, Z 368/2016-116/16, Na základe zmluvy o postúpení pohľadávok zo dňa 22.06.2018, pohľadávku nadobúda spoločnosť ORLEANOX LIMITED, so sídlom Arch. Makariou III & Agias Elenis, 36 GALAXIAS COMMERCIAL CTR,BLK S 4th floor, Flat/Office 404 1061, Nicosia, Cyprus, Identifikačné číslo : HE 342 989, Z 1939/2019 - 1377/19
- 3 Daňový úrad Prešov, Hviezdoslavova 7, Rozhodnutie o zriadení zálož. práva č. 9700502/5/889681/2014/Pižo zo dňa 7.3.2014, č.sp.Z 1042/2014, Oznamenie o nadobud. právoplatnosti zo dňa 10.4.2014, č.sp.Z 1032/2014-39/14,
- 3 Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti zriadené Exekútorským úradom Košice, JUDr. Peter Cirbes na základe exekučného príkazu č. Ex 708/2014, Z 3269/2014 - 181/14
- 3 Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti zriadené Exekútorským úradom Vranov nad Topľou, JUDr. Štefan Šviderský na základe exekučného príkazu č. EX 415/15-8 zo dňa 14.09.2015, Z 2389/2015-239/15
- 3 Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti zriadené Exekútorským úradom Košice, JUDr. Peter Cirbes na základe exekučného príkazu č. EX 767/2015 zo dňa 08.01.2016, Z 73/2016-28/16
- 3 Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti zriadené Exekútorským úradom Košice,s.e.Ing.,JUDr. Bohumil Husťak, na základe exekučného príkazu č.EX 144/2017-8 z 4.5.2017,Z- 1180/2017- 101/17

Na LV č. 1229 v časti ťarchy:

- 2 Debt Collector, s.r.o., Mostná 72, 949 01 Nitra, IČO: 36 748 919, Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 30701-2009, č.sp.V 1768/2009 - 199/09.-30/12, Zmluva o postúpení pohľadávok zo dňa 09.02.2016, Z 368/2016-116/16, Na základe zmluvy o postúpení pohľadávok zo dňa 22.06.2018, pohľadávku nadobúda spoločnosť ORLEANOX LIMITED, so sídlom Arch. Makariou III & Agias Elenis, 36 GALAXIAS COMMERCIAL CTR,BLK S 4th floor, Flat/Office 404 1061, Nicosia, Cyprus, Identifikačné číslo : HE 342 989, Z 1939/2019 - 1377/19
- 2 Debt Collector, s.r.o., Mostná 72, 949 01 Nitra, IČO: 36 748 919, Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 30701-2009/1, č.sp.V 1888/2010-271/10,-30/12, Zmluva o postúpení pohľadávok zo dňa 09.02.2016, Z 368/2016-116/16, Zmluva o postúpení pohľadávok zo dňa 09.02.2016, Z 368/2016-116/16, Na základe zmluvy o postúpení pohľadávok zo dňa 22.06.2018, pohľadávku nadobúda spoločnosť ORLEANOX LIMITED, so sídlom Arch. Makariou III & Agias Elenis, 36 GALAXIAS COMMERCIAL CTR,BLK S 4th floor, Flat/Office 404 1061, Nicosia, Cyprus, Identifikačné číslo : HE 342 989, Z 1939/2019 - 1377/19
- 2 Daňový úrad Prešov, Hviezdoslavova 7, Rozhodnutie o zriadení zálož. práva č. 9700502/5/888365/2014/Pižo zo dňa 7.3.2014, č.sp.Z 1041/2014, Oznamenie o nadobud. právoplatnosti zo dňa 10.4.2014, č.sp.Z 1029/2014-38/14,
- 2 Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti zriadené Exekútorským úradom Košice, JUDr. Peter Cirbes na základe exekučného príkazu č. Ex 708/2014, Z 3269/2014 - 181/14
- 2 Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti zriadené Exekútorským úradom Vranov nad Topľou, JUDr. Štefan Šviderský na základe exekučného príkazu č. EX 415/15-8 zo dňa 14.09.2015, Z 2389/2015-239/15
- 2 Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti zriadené Exekútorským úradom Košice, JUDr. Peter Cirbes na základe exekučného príkazu č. EX 767/2015 zo dňa 08.01.2016, Z 73/2016-28/16
- 2 Daňový úrad Prešov, Hviezdoslavova 7, Prešov, Rozhodnutie o zriadení zálož. práva č. 103798966/2016 zo dňa 26.08.2016, Z 2478/2016-314/16

2 Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti zriadené Exekútorským úradom Košice, s.e. Ing., JUDr. Bohumil Hušťák, na základe exekučného príkazu č. EX 144/2017-8 z 4.5.2017, Z- 1180/2017- 101/17  
2 Záložné právo zriadené Daňovým úradom Prešov na základe Rozhodnutia o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. 101045438/2017 z 24.05.2017, Z- 345/2017-155/17

Na LV č. 1647 v časti t'archy:

1 Debt Collector, s.r.o., Mostná 72, 949 01 Nitra, IČO: 36 748 919, Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 30701-2009, č.sp.V 1768/2009 - 199/09, Zmluva o postúpení pohľadávok zo dňa 09.02.2016, Z 368/2016-116/16, Zmluva o postúpení pohľadávok zo dňa 09.02.2016, Z 368/2016-116/16, Na základe zmluvy o postúpení pohľadávok zo dňa 22.06.2018, pohľadávku nadobúda spoločnosť ORLEANOX LIMITED, so sídlom Arch. Makariou III & Agias Elenis, 36 GALAXIAS COMMERCIAL CTR, BLK S 4th floor, Flat/Office 404 1061, Nicosia, Cyprus, Identifikačné číslo : HE 342 989, Z 1939/2019 - 1377/19

1 Debt Collector, s.r.o., Mostná 72, 949 01 Nitra, IČO: 36 748 919, Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 30701-2009/1, č.sp.V 1888/2010-271/10, Zmluva o postúpení pohľadávok zo dňa 09.02.2016, Z 368/2016-116/16, Zmluva o postúpení pohľadávok zo dňa 09.02.2016, Z 368/2016-116/16, Na základe zmluvy o postúpení pohľadávok zo dňa 22.06.2018, pohľadávku nadobúda spoločnosť ORLEANOX LIMITED, so sídlom Arch. Makariou III & Agias Elenis, 36 GALAXIAS COMMERCIAL CTR, BLK S 4th floor, Flat/Office 404 1061, Nicosia, Cyprus, Identifikačné číslo : HE 342 989, Z 1939/2019 - 1377/19

1 Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti zriadené Exekútorským úradom Stará Ľubovňa, JUDr. Dušan Kormaník na základe exekučného príkazu č. EX 2566/2012-9 zo dňa 26.08.2016, Z 2219/2016-287/16

1 Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti zriadené Exekútorským úradom Stará Ľubovňa, JUDr. Dušan Kormaník na základe exekučného príkazu č. EX 2452/2012-16 zo dňa 26.08.2016, Z 2220/2016-288/16

1 Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti zriadené Exekútorským úradom Stará Ľubovňa, JUDr. Dušan Kormaník na základe exekučného príkazu č. EX 2697/2012-7 zo dňa 26.08.2016, Z 2221/2016-289/16

1 Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti zriadené Exekútorským úradom Košice, JUDr. Peter Čirbes na základe exekučného príkazu č. EX 702/2016 zo dňa 04.10.2016, Z 2565/2016-322/16

1 Záložné právo zriadené Daňovým úradom Prešov na základe Rozhodnutia o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. 103982040/2016 zo dňa 26.09.2016, Z 2810/2016-348/16

1 Záložné právo zriadené Daňovým úradom Prešov na základe Rozhodnutia o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 100527551/2017 zo dňa 24.03.2017, so zákazom nakladať s predmetom zálož. práva bez súhlasu správcu dane, Z-996/2017 - 84/17

1 Záložné právo zriadené Daňovým úradom Prešov na základe Rozhodnutia o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. 101045052/2017 z 24.05.2017, Z- 1639/2017-156/17

Iné skutočnosti ,ktoré by obmedzili riadne užívanie nehnuteľnosti a pozemkov neboli zistené .

V Kendiciach dňa 01.06.2020

Ing. Pavel Jurko  
znalec

## IV. PRÍLOHY

1. Písomná objednávka 26K/55/2015S1731 zo dňa 3.4.2020
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1647 zo dňa 29.4.2020, k.ú. Holčikovce vytvorený cez katastrálny portál
3. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1229 zo dňa 29.4.2020, k.ú. Holčikovce vytvorený cez katastrálny portál
4. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1642 zo dňa 29.4.2020, k.ú. Holčikovce vytvorený cez katastrálny portál
5. Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Holčikovce zo dňa 1.5.2020, vytvorená cez katastrálny portál
6. Potvrdenie o veku budovy s.č. 522 zo dňa 17-11-1995, ktoré vydal Obecný úrad Holčikovce
7. Stavebné povolenie č. 477/2009 na nadstavbu " Hotel Koliba, kat. územie Holčikovce zo dňa 12.10.2009
8. Čiastočná Technická dokumentácia
9. Fotodokumentácia vykonaná pri obhliadke dňa 22.4.2020 o 10:00 hod. / len z verejného priestranstva/



## 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 pozemné stavby, evidenčné číslo znalca 911462.

Znalecký úkon je v denníku zapísaný pod číslom 108 /2020.

**Vyhlasenie podľa ods. 2 § 209 civilného sporového poriadku:**

Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku. Znalec pri vypracovaní tohto znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov. V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku podľa písm. a) ods. 4 § 18 vyhlášky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

Podpis znalca