

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': Aukčná spoločnosť s.r.o, Kopčianska 10, 851 01 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): písomná objednávka zo dňa 25.1.2024

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo: 22/2024

Predmet znaleckého posudku:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti- rozostavaného rodinného domu s príslušenstvom na parc. č. 899/51 a pozemky parc. č. 899/11 vo výmere 426 m² ostatná plocha, parc.č. 899/51 zastavaná plocha a nádvorie 234 m² a parc.č. 899/55 vo výmere 188 m² ostatná plocha v podiele 1/1 evidované na LV č. 4061 nachádzajúce sa v obci Martin, kat. územie Priekopa, okres Martin za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

Počet strán posudku: 27 včítanie znaleckej doložky, počet príloh 6

Počet vyhotovení: 4 x objednávatel', 1x spracovateľ, 1x CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Na základe písomnej objednávky zo dňa 25.1.2024 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu - rozostavaného rodinného domu s príslušenstvom na parc. č. 899/51 a pozemky parc. č. 899/11 vo výmere 426 m² ostatná plocha, parc.č. 899/51 zastavaná plocha a nádvorie 234 m² a parc.č. 899/55 vo výmere 188 m² ostatná plocha v podiele 1/1 evidované na LV č. 4061 nachádzajúce sa v obci Martin, kat. územie Priekopa, okres Martin

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: 25.1.2024 / písomná objednávka/

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť, alebo stavba ohodnocuje: 20.2.2024

5. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 24.2.2024

6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

6.1 Dodané objednávateľom :

- Písomná objednávka zo dňa 25.1.2024
- Stavebné povolenie č.j. SÚ - 28874/6175/2017 vydané mestom Martin zo dňa 31.1.2017 čiastočná projektová dokumentácia ohodnocovanej nehnuteľnosti - pôdorys 1.NP, priečny rez , pohľady a situácia rozostavaného RD na p.č. 899/51
- Poskytnutý ZP č. 217/2020 vypracovaný znalcom Ing. Romanom Barbuščákom

6.2 Obstarané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 4061 , k.ú. Priekopa, vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 23.2.2024
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Priekopa vytvorená cez katastrálny portál dňa 23.2.2024
- Fotodokumentácia vykonaná pri obhliadke zo dňa 20.2.2024 - len z verejného priestranstva a z vonkajšej časti dvora

7. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Vyhláška č.228/2018 Z.z.Ministerstva spravodlivosti SR, ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- 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 Vyparína 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. štvrtrok 2023.

Pri stanovení technickej hodnoty je životnosť stavby určená odborným odhadom lineárnou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

9. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

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 neprimeranou 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:

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

kde

M – počet merných jednotiek, m² 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 štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty platné k 4. štvrtroku 2023 (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 diferenciácie

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb je použitá metóda polohovej diferenciácie. Je známa skutočnosť, že stavba nie je prenášaná a v danej lokalite je obtiažné stavbu s podobným charakterom ďalej prenášať 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 diferenciácie:

Metóda polohovej diferenciácie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

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

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

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

Všeobecná hodnota pozemkov

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

Metóda porovnávania ·

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

Metóda polohovej diferenciácie

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Jednotková všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. 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 diferenciácie: Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky v zastavanom území obcí a stavebné pozemky mimo zastavaného územia obcí vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}HPOZ = M * (VHMJ * kPD) [€],$$

kde

M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VHMJ - východisková hodnota na 1 m² pozemku

kPD - koeficient polohovej diferenciácie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

1. Výpis z katastra nehnuteľnosti, list vlastníctva č. 4061 v k.ú Priekopa, obec Martin, okres Martin zo dňa 23.2.2024, vytvorený cez katastrálny portál

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č. 899/11 vo výmere 426 m² ostatná plocha

parc.č. 899/51 vo výmere 234 m² zastavaná plocha a nádvorie

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parc.č. 899/51

parc.č. 899/55 vo výmere 188 m² ostatná plocha

STAVBY

súp.č. na pozemku parc.č. 899/51 rozostavaný rodinný dom

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

2 Eichler Róbert r. Eicher, J.G. Tajovského 3292/2, Vrútky, PSČ 038 61, SR, Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

V 2861/2021 - Kúpna zmluva, vklad zo dňa 12.09.2022; vz 1434/2022

Poznámky: Upovedomenie 120EX 394/23 o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva, súdny exekútor JUDr. Jaromír Pavlík, EÚ Ružomberok na pozemky registra C KN parc.č. 899/51, 899/55, 899/11 a rozostavanú stavbu bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 899/51 - P 293/2023 - zápis vykonaný dňa 02.08.2023; vz 977/2023

- Upovedomenie 120EX 48/23 o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva, súdny exekútor JUDr. Jaromír Pavlík, EÚ Ružomberok na pozemok registra C KN parcelné číslo 899/51, 899/55, 899/11, rozostavaná stavba bez súpisného čísla na pozemku registra C KN parcelné číslo 899/51 - P 299/2023 - zápis vykonaný dňa 07.08.2023; vz 985/2023

- Upovedomenie o začatí exekúcie 120EX 529/23 zriadením exekučného záložného práva, súdny exekútor JUDr. Jaromír Pavlík, EÚ Ružomberok na pozemky registra C KN parc.č. 899/51, 899/55, 899/11 a stavbu Rozostavaný rodinný dom bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 899/51 - P 458/2023 - zápis vykonaný dňa 02.10.2023; vz 1305/2023

- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. 4683242 6 04, záložný veriteľ: Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., IČO 31335004, Bajkalská 30, 82948 Bratislava, SR na pozemky reg. C KN parc. č. 899/11, 899/51, 899/55, na rozostavaný rodinný dom bez súp. čísla na pozemku reg. C KN s parc. č. 899/51. Výkon záložného práva sa uskutoční predajom nehnuteľností na dobrovoľnej dražbe - P 33/2024, zápis vykonaný dňa 25.01.2024; vz 108/24

Časť C: Ľarchy

Záložné právo na pozemky registra C KN parcelné číslo 899/11,899/51,899/55 a stavbu rozostavaný rodinný dom bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 899/51 v prospech: Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., IČO 31335004, Bajkalská 30, 82948 Bratislava, SR v podiele 1/1 - V 112/2021 - Zmluva o zriadení záložného práva (úver č. 1036024 6 01), vklad zo dňa 14.01.2021; vz 69/2021; V 2861/2022 vz 1434/2022

2 Exekučný príkaz 120EX 48/23 zriadením exekučného záložného práva, súdny exekútor JUDr. Jaromír Pavlík, EÚ Ružomberok na pozemky registra C KN parcelné číslo 899/51,899/55,899/11, rozostavaná stavba bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 899/51 - Z 3027/2023 - zápis vykonaný dňa 08.08.2023; vz 986/2023

Exekučný príkaz 120EX 394/23 zriadením exekučného záložného práva, súdny exekútor JUDr. Jaromír Pavlík, EÚ Ružomberok, na pozemky registra C KN parcelné číslo 899/51, 899/55, 899/11 a rozostavanú stavbu bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 899/51 - Z 3909/2023 - zápis vykonaný dňa 16.10.2023; vz 1231/2023

Exekučný príkaz 120EX 529/23 zriadením exekučného záložného práva, súdny exekútor JUDr. Jaromír Pavlík, EÚ Ružomberok na pozemky registra C KN parcelné číslo 899/51, 899/55, 899/11, rozostavaná stavba bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 899/51 - Z 272/2024, zápis vykonaný dňa 25.01.2024; vz 107/24

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 20.2.2024 o 10:30 hod.

Pri obhliadke bol obhliadnutý rodinný dom, t.j. exteriér RD, okolie rodinného domu len z verejného priestranstva.

Vstup do ohodnocovanej nehnuteľnosti a obhliadka interiéru RD nebola znalcovi umožnená .

Fotodokumentácia rodinného domu vyhotovená pri obhliadke dňa 20.2.2024 o 10:30 hod. len z verejného priestranstva .

Vlastník nehnuteľnosti napriek riadnej výzve v zmysle §10 ods.1 zákona 527/2002 Z.z. sa obhliadky nezúčastnil. Pri obhliadke bola prítomná nevlastná dcéra vlastníka nehnuteľnosti , ktorá po telefonickom rozhovore s vlastníkom nehnuteľnosti mi obhliadku neumožnila .

Dcéra vlastníka nehnuteľnosti v čase obhliadky vyšla z ohodnocovaného RD v ktorom býva (ako sa vyjadrila) so svojou mamou a nevlastným otcom, preto konštatujem, že rozostavaný RD je v čase obhliadky obývaný.

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 .

Znalec pri ohodnotení nehnuteľnosti vychádzal z podkladov od objednávateľa ZP, ktorý mu poskytol ZP č. 217/2020 vypracovaný znalcom Ing. Romanom Babruščákom dňa 16.10.2020 a podľa zistenia z verejného priestranstva.

d) Technická dokumentácia:

Pri obhliadke nebola znalcovi poskytnutá žiadna projektová dokumentácia ohodnocovaného RD .

Objednávateľom ZP bola znalcovi poskytnutá čiastočná proj. dokumentácia rozostavaného RD v rozsahu - pôdorys 1.NP , zvislý rez , pohľady a situácia, ktoré tvoria prílohu ZP. Rozmery zastavanej plochy ohodnocovaného rozostavaného RD boli zistené z poskytnutého ZP č. 217/2020 , sú zakreslené v pôdoryse 1.NP ohodnocovaného RD a tvoria prílohu ZP .

Dispozičné riešenie ohodnocovaného RD je zakreslené v pôdoryse ohodnocovaného RD .

Porovnanie dispozičného riešenia so skutkovým stavom znalec nevykonával nakoľko

obhliadka interiéru RD mu nebola umožnená .

Na základe predloženého Stavebného povolenia a poskytnutého ZP č.217/2020 znalec stanovil ukončenie ohodnocovaného rodinného domu v roku 2020.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností (LV č. 4061 zo dňa 23.2.2024 vytvorený cez kataster portál a kópia z katastrálnej mapy zo dňa 23.2.2024 vytvorená cez katastrálny portál) boli porovnané so skutočným stavom.

Pri porovnaní popisných informácií z listu vlastníctva č. 4061 z katastra nehnuteľností vytvoreného cez katastrálny portál dňa 23.2.2024 so skutočným stavom neboli zistené žiadne rozdiely.

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

Rozostavaný RD na p.č. 899/51 k.ú. Priekopa
Vodovodná prípojka
Vodomerná šachta
Kanalizačná prípojka
Elektrická prípojka
Spevnené plochy

Pozemky:parc.č. 899/11 vo výmere 426 m² ostatná plochaparc.č. 899/51 vo výmere 234 m² zastavaná plocha a nádvorieparc.č. 899/55 vo výmere 188 m² ostatná plocha

zapísané na LV č. 4061 zo dňa 23.2.2024 , ktorý je vytvorený cez katastrálny portál.

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

- nie su

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka): Územný plán mesta Martin <https://www.martin.sk/uzemny-plan/d-31418>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom: Rozostavaný RD na p.č. 899/51 k.ú. Priekopa

POPIS STAVBY

Jedná sa samostatne stojaci rozostavaný RD na parc. č. 899/51 nachádzajúci sa na rovinatom pozemku v obci Martin, kat. územie Priekopa mimo zastavaného územia obce v tesnej blízkosti hranice intravilánu v lokalite, ktorá je územným plánom obce určená na individuálnu výstavbu RD a stavieb na bývanie ako samostatne stojací rozostavaný RD pri miestnej asfaltovej komunikácii - ul. Sučianska v severnej časti obce vo vzdialenosti cca. 4,7 km od stredu obce v lokalite so zvýšenou hlučnosťou od dopravy (železničnej).

Na základe stavebného povolenia, ktoré tvorí prílohu ZP a predloženého ZP č. 217/2020 stanovujem začiatok užívania RD v roku 2020 .

Ohodnocovaný RD v čase obhliadky je obývaný aj napriek tomu , že nieje skolaudovaný .

Životné prostredie nehnuteľnosťou nie je zaťažené.

Nehuteľnosť - ohodnocovaný RD ku dňu obhliadky je napojený na verejný rozvod ELI, verejný vodovod a na verejnú kanalizáciu . Má možnosť napojenia na verejný rozvod zemného plynu , ktorý v čase obhliadky do ohodnocovaného RD nieje napojený.

Pri obhliadke bol obhliadnutý rodinný dom, t.j. exteriér RD, okolie rodinného domu len z verejného priestranstva .

Vstup do ohodnocovanej nehnuteľnosti a obhliadka interiéru RD nebola znalcovi umožnená .

Vlastník nehnuteľnosti napriek riadnej výzve v zmysle §10 ods.1 zákona 527/2002 Z.z. sa obhliadky nezúčastnil. Pri obhliadke bola prítomná nevlastná dcéra vlastníka nehnuteľnosti, ktorá po telefonickom rozhovore s vlastníkom nehnuteľnosti mi obhliadku neumožnila .

Dcéra vlastníka nehnuteľnosti v čase obhliadky vyšla z ohodnocovaného RD v ktorom býva (ako sa vyjadrila) so svojou mamou a nevlastným otcom, preto konštatujem, že rozostavaný RD je v čase obhliadky obývaný.

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 pri ohodnotení nehnuteľnosti vychádzal z podkladov od objednávateľa ZP, ktorý mu poskytol ZP č. 217/2020 vypracovaný znalcom Ing. Romanom Babruščákom zo dňa 16.10.2020 a podľa zistenia z verejného priestranstva.

Znalec pri ohodnotení nezodpovedá za prípadné rozdiely vo vybavenosti, rozostavanosti a v technickom vyhotovení RD, ktoré zistil z podkladov od objednávateľa a z verejného priestranstva, nakoľko mu obhliadka interiéru nehnuteľnosti nebola umožnená.

Ku dňu ohodnotenia na základe posúdenia znalcom z verejného priestranstva a z vonkajšej časti dvora znalec predpokladá že RD je v čase obhliadky obývaný.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE :

Dispozičné riešenie RD predpokladám v súlade s popisom v poskytnutom ZP č. 217/2020 objednávateľom a podľa pôdorysu ohodnocovaného rozostavaného RD, ktorý bol znalcovi predložený objednávateľom ZP.

V 1.NP RD sa nachádzajú tieto miestnosti:

zádverie, chodba, obývací izba, kuchyňa, 2 x WC, 2 x kúpeľňa, technická miestnosť, 4 x izba, terasa a parkovacia plocha.

Porovnanie dispozičného riešenia so skutočnosťou znalec nevykonával, nakoľko obhliadka interiéru ohodnocovanej nehnuteľnosti mu nebola umožnená.

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA RD :

V technickom popise a pri ohodnotení znalec vychádzal z dostupných podkladov od objednávateľa, z posúdenia z verejného priestranstva a z vonkajšej časti dvora, nakoľko znalcovi nebola obhliadka interiéru nehnuteľnosti umožnená.

Technické riešenie 1.NP :

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0);
- deliace konštrukcie - sendvičová stena na báze dreva s dreveným nosným rámom
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhlľadom drevené trámové
- Schodisko - mäkké drevo bez podstupníc
- Strecha - krovky - väznicové valbové, stanové; krytiny strechy na krove - plechové pozinkované; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy - v čase obhliadky nedokončené zvody a parapety okien
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - sadrové, vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky; - vane; - samostatnej sprchy; - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností - veľkoplošné plávajúce laminátové - v čase ohodnotenia nedokončená našľapná vrstva podlahy v prednej miestnosti; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou; - umývačka riadu (zabudovaná); - chladnička alebo mraznička (zabudovaná); - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva v rozvinutej šírke 7,5 m
- Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová rohová alebo s vírivkou; - umývadlo; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací so zabudovanou nádržkou v stene
- Ostatné vybavenie - kozub - s vyhrievacou vložkou; - vstavané skrine 1 ks
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - podlahové teplovodné; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na elektrinu
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický

- Vnútorne rozvody kanalizácie - plastové potrubie
 - Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
 Vybavenie RD bolo ohodnotené podľa podkladov od objednávateľa (ZP č. 217/2020 vypracovaného znalcom Ing. Roman Barbuščák).

Technický stav ohodnocovaného RD a jeho údržba podľa podkladov od objednávateľa a podľa obhliadky z verejného priestranstva a z vonkajšej časti dvora dobrá primeraná veku RD. Hlavné nosné konštrukcie podľa obhliadky z verejného priestranstva bez statických porúch .

Po posúdení stavebno - technického stavu RD , kvality jeho vyhotovenia a použitých materiálov (drevozom) stanovujem životnosť RD odborným odhadom lineárnou metódou na 80 rokov .

Podrobný technický popis oceňovaného RD je uvedený v bodovacej tabuľke samotného ohodnotenia podľa dostupných podkladov od objednávateľa a podľa zistenia z verejného priestranstva a z vonkajšej časti dvora .

Rozostavanosť ohodnocovaného RD je stanovená v samotnom ohodnotení podľa poskytnutých podkladov od objednávateľa a na základe obhliadky z verejného priestranstva.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2020	16,51*18,60-7,60*9,60	234,13	120/234,13=0,513

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	100	960,0
3	Podmurovka			
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255	70	178,5
4	Murivo			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	100	1270,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.2 sadrové, striekané (hrubozrnné)	625	100	625,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760	100	760,0

8	Krovy			
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	100	625,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.1.c plechové pozinkované	570	100	570,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	90	58,5
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	20	4,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	80	208
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.8 mäkké drevo bez podstupnic	185	100	185,0
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	100	135,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
19	Okenné žalúzie			
	19.2 plastové	75	100	75,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	90	319,5
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.2.b podlahové teplovodné	770	100	770,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
26	Domáci telefón (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	100	80,0
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	100	80,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	8245		8058,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	30	100	30,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	100	65,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155	100	155,0
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne			
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200	100	200,0
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150	100	150,0
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	125	100	125,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	100	30,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	100	30,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (7.5 bm)	413	100	412,5
37	Vnútorné vybavenie			
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115	100	115,0
	37.5 umývadlo (3 ks)	30	100	30,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	100	75,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70	100	70,0
	38.3 pákové nerezové (4 ks)	80	100	80,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (2 ks)	160	100	160,0
40	Vnútorné obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	80,0
	40.4 vane (1 ks)	15	100	15,0
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	100	20,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	100	30,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	100	15,0
42	Kozub			
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	280	100	280,0
44	Vstavané skrine			
	44.1 (1 ks)	35	100	35,0

45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
	Spolu	2443		2443,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,03$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(8245 + 2443 * 0,513) / 30,1260$	$(8058,5 + 2443 * 0,513) / 30,1260$	315,28	309,09

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2020	4	76	80	5,00	95,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$315,28 \text{ €/m}^2 * 234,13 \text{ m}^2 * 3,661 * 1,03$	278 349,50
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$309,09 \text{ €/m}^2 * 234,13 \text{ m}^2 * 3,661 * 1,03$	272 884,57
Technická hodnota	95,00% z 272 884,57	259 240,34

Dokončenosť stavby: $(272\,884,57\text{€} / 278\,349,50\text{€}) * 100\% = 98,04\%$

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Vonkajšia úprava: Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka z verejného vodovodu vybudovaná na základe podkladov od objednávateľa v roku 2020 .

Pri ohodnotení vychádzam z podkladov od objednávateľa - poskytnutého ZP č. 217/2020 vypracovaného znalcom Ing. Romanom Barbuščákom a zo zistenia z verejného priestranstva , nakoľko obhliadka nehnuteľnosti mi nebola umožnená.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod

Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)

Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC

Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtávacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 4,20 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,04$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	2020	4	46	50	8,00	92,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,2 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,661 * 1,04$	663,48
Technická hodnota	$92,00 \% \text{ z } 663,48 \text{ €}$	610,40

2.2.2 Vonkajšia úprava: Vodomerná šachta

Vodomerná šachta vybudovaná podľa podkladov od objednávateľa v roku 2020.

Pri ohodnotení vychádzam z podkladov od objednávateľa - poskytnutého ZP č. 217/2020 vypracovaného znalcom Ing. Romanom Barbušákom a zo zistenia z verejného priestranstva, nakoľko obhliadka nehnuteľnosti mi nebola umožnená.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, ocelový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $3,14 * 0,5 * 0,5 * 1,50 = 1,18 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,03$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	2020	4	46	50	8,00	92,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,18 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,661 * 1,03$	1 131,39
Technická hodnota	$92,00 \% \text{ z } 1 131,39 \text{ €}$	1 040,88

2.2.3 Vonkajšia úprava: Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka z RD do verejnej kanalizácie vybudovaná v roku 2020 .
Pri ohodnotení vychádzam z podkladov od objednávateľa - poskytnutého ZP č. 217/2020 vypracovaného znalcom Ing. Romanom Barbuščákom a zo zistenia z verejného priestranstva, nakoľko obhliadka nehnuteľnosti mi nebola umožnená.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 5,50 bm
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,03$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	2020	4	46	50	8,00	92,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5,5 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,661 * 1,03$	588,59
Technická hodnota	$92,00 \% \text{ z } 588,59 \text{ €}$	541,50

2.2.4 Vonkajšia úprava: Elektrická prípojka

Elektrická prípojka zemná z verejnej siete do RD vybudovaná v roku 2020 v dĺžke 6,5 m.
Pri ohodnotení vychádzam z podkladov od objednávateľa - poskytnutého ZP č. 217/2020 vypracovaného znalcom Ing. Romanom Barbuščákom a zo zistenia z verejného priestranstva , nakoľko obhliadka nehnuteľnosti mi nebola umožnená.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.v) káblová prípojka zemná Cu 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	525/30,1260 = 17,43 €/bm
Počet káblov:	1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:	10,46 €/bm
Počet merných jednotiek:	6,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,03$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka	2020	4	46	50	8,00	92,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,5 \text{ bm} * (17,43 \text{ €/bm} + 0 * 10,46 \text{ €/bm}) * 3,661 * 1,03$	427,22
Technická hodnota	92,00 % z 427,22 €	393,04

2.2.5 Vonkajšia úprava: Spevnené plochy

Spevnená plocha dvora (terasa) vybudovaná podľa podkladov od objednávateľa v roku 2020.

Pri ohodnotení vychádzam z podkladov od objednávateľa - poskytnutého ZP č. 217/2020 vypracovaného znalcom Ing. Romanom Barbuščákom a zo zistenia z verejného priestranstva, nakoľko obhliadka nehnuteľnosti mi nebola umožnená.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod:	8.5. Plochy s povrchom dláždeným - ostatné
Položka:	8.5.f) Z keramickej dlažby - kladené do betónu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	550/30,1260 = 18,26 €/m ² ZP
Počet merných jednotiek:	$3,65 * 7,70 + 8,90 * 1,0 = 37,01 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,03$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	2020	4	61	65	6,15	93,85

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$37,01 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,661 * 1,03$	2 548,34
Technická hodnota	$93,85 \% \text{ z } 2 548,34 \text{ €}$	2 391,62

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rozostavaný RD na p.č. 899/51 k.ú. Priekopa	272 884,57	259 240,34
Vodovodná prípojka	663,48	610,40
Vodomerná šachta	1 131,39	1 040,88
Kanalizačná prípojka	588,59	541,50
Elektrická prípojka	427,22	393,04
Spevnené plochy	2 548,34	2 391,62
Celkom za Vonkajšie úpravy	5 359,02	4 977,44
Celkom:	278 243,59	264 217,78

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

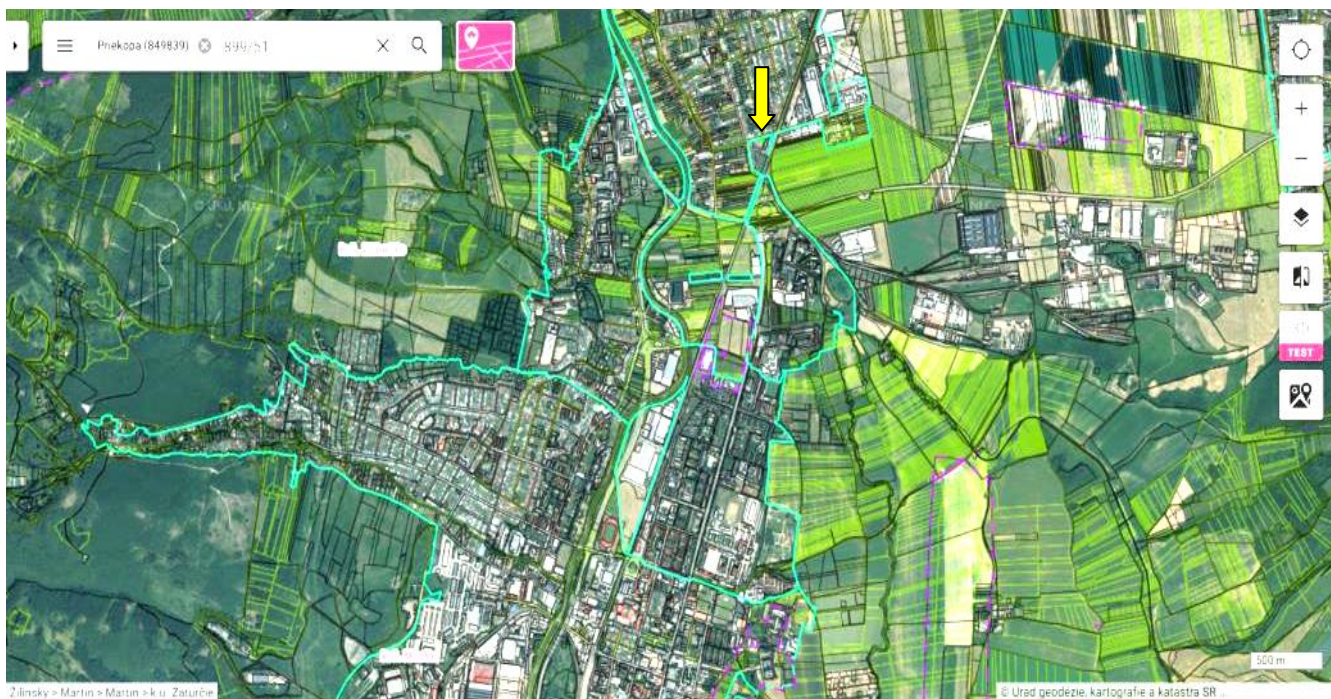
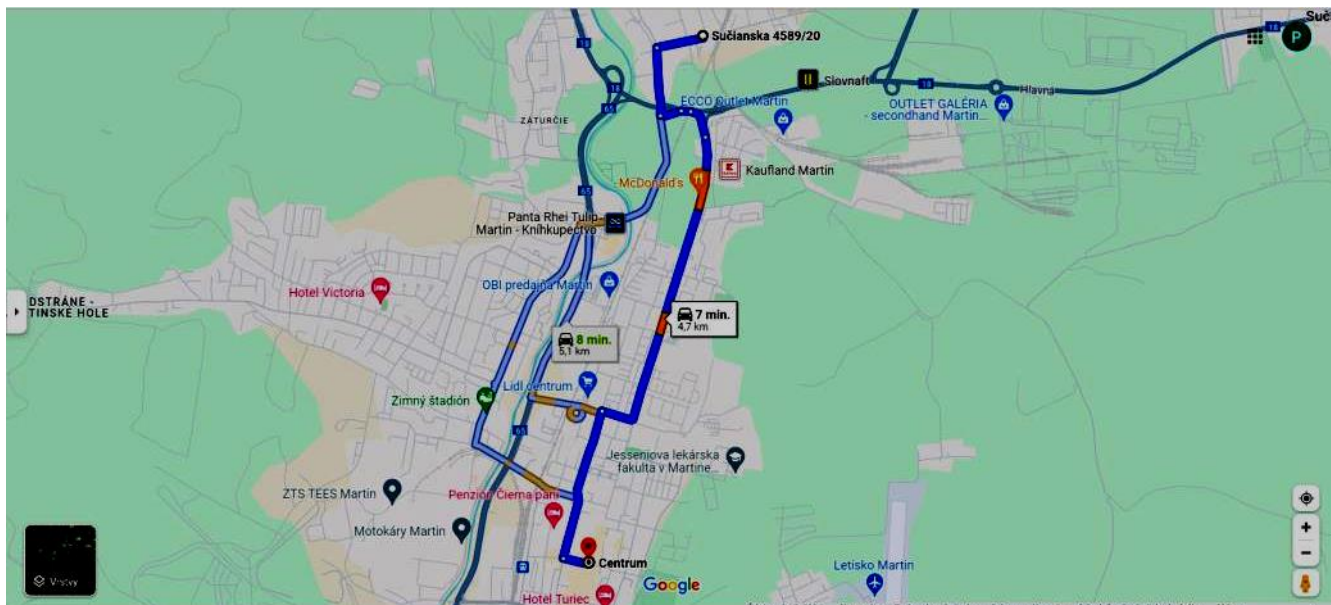
Pri stanovení všeobecnej hodnoty je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu - rozostavaného rodinného domu s príslušenstvom na parc. č. 899/51 a pozemky parc. č. 899/11 vo výmere 426 m² ostatná plocha, parc.č. 899/51 zastavaná plocha a nádvorie 234 m² a parc.č. 899/55 vo výmere 188 m² ostatná plocha v podiele 1/1 evidované na LV č. 4061 nachádzajúce sa v obci Martin, kat. územie Priekopa, okres Martin za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov som vo výpočtoch použil metódu polohovej diferenciácie, ktorá sa mi javí ako najvhodnejšia na zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, vzhľadom k tomu, že zistená hodnota zohľadňuje údaje o mieste a lokalite objektu, o realitnom trhu v danej lokalite, o kvalite životného prostredia o dostupnosti k objektu ako aj o napojení na inžinierske siete.

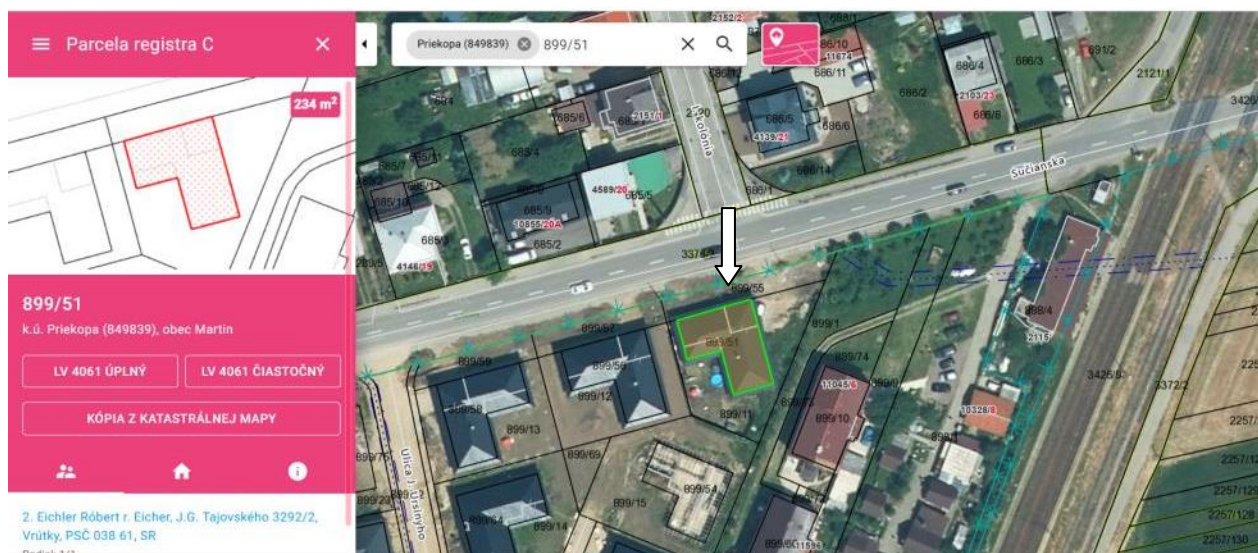
3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Analýza polohy nehnuteľnosti :





Martin je mesto na severe Slovenska. Je to historické centrum Turca a okresné mesto v Žilinskom kraji .

Nachádza sa v severnej časti Turčianskej kotliny, na rieke Turiec, ktorá tu priberá Silavu, Pivovarský, Podhájsky i Krásny potok Prevažná časť mesta leží na Turčianskych nivách, západná časť stúpa do Valčianskej pahorkatiny a juhovýchodný okraj sa dotýka Mošovskej pahorkatiny.

Z celého mesta je výhľad na Malú Fatru.

Krajské mesto leží približne 28 km severozápadne, Prievidza 50 km juhozápadne, Turčianske Teplice 24 km južne, Banská Bystrica 63 km juhovýchodne, Ružomberok 45 km východne a Dolný Kubín 43 km severovýchodne. Najbližším mestom sú 5 km severne ležiace Vrútky.

Podľa Štatútu mesta Martin je územie mesta tvorené štyrmi katastrálnymi územiami (Martin, Priekopa, Záturčie, Tomčany) a mesto administratívne pozostáva zo siedmich mestských častí.

Martin má v súčasnosti okolo 54 000 obyvateľov .

Občianska a technická vybavenosť:

- Predajňa potravinárskeho tovaru, Pohostinské odbytové stredisko, Predajňa nepotravinárskeho tovaru
- Predajňa pohonných látok, Zariadenie pre údržbu a opravu motorových vozidiel
- Predajňa súčiastok a príslušenstva pre motorové vozidlá, Hotel (motel, hotel)
- Penzión, Turistická ubytovňa, Kemping, Ostatné hromadné ubytovacie zariadenia
- Komerčná poisťovňa, Komerčná banka, Bankomat, Kúpalisko umelé alebo prírodné
- Telocvičňa, ihrisko pre futbal (okrem školských), Knižnica, Kino stále, Pošta, Káblová televízia
- Verejný vodovod, Verejná kanalizácia, Kanalizačná sieť pripojená na ČOV
- Rozvodná sieť plynu, Lekárne a výdajne liekov
- Samostatné ambulancie praktického lekára pre dospelých
- Samostatné ambulancie praktického lekára pre deti a dorast
- Samostatné ambulancie praktického lekára stomatóloga
- Samostatné ambulancie praktického lekára gynekológa
- Skládka komunálneho odpadu, Komunálny odpad, Využívaný komunálny odpad
- Zneškodňovaný komunálny odpad
- Vlaková zastávka, Základná škola, Materská škola

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza na rovinatom pozemku v obci Martin, kat. územie Priekopa mimo zastavaného územia obce v zástavbe samostatne stojacích rodinných domov s prístupom po miestnej asfaltovej komunikácii ul. Sučianska v severnej okrajovej časti obce vo vzdialenosti cca. 4,7 km od stredu obce v lokalite so zvýšenou hlučnosťou od železničnej dopravy ako samostatne stojací rozostavaný RD. Ohodnocovaný rozostavaný RD je napojený na verejné inžinierske siete : ELI, verejný vodovod a verejnú kanalizáciu. Má možnosť napojenia na verejný rozvod zemného plynu, ktorý v čase obhliadky do RD nieje napojený .

Analýza využitia nehnuteľnosti:

Ohodnocovaný rozostavaný RD je na základe zistenia pri obhliadke neskolaudovaný bez súpisného čísla využívaný výlučne na bývanie. Iné využitie sa nepredpokladá.

Na základe zistenia pri obhliadke z verejného priestranstva znalec predpokladá, že ohodnocovaný RD je v čase obhliadky obývaný.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Riziká sú uvedené v LV č. 4061 v časti "tarchy" :

Vlastník poradové číslo 2:

Záložné právo na pozemky registra C KN parcelné číslo 899/11,899/51,899/55 a stavbu rozostavaný rodinný dom bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 899/51 v prospech: Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., IČO 31335004, Bajkalská 30, 82948 Bratislava, SR v podiele 1/1 - V 112/2021 - Zmluva o zriadení záložného práva (úver č. 1036024 6 01), vklad zo dňa 14.01.2021; vz 69/2021; V 2861/2022 vz 1434/2022

Vlastník poradové číslo 2:

Exekučný príkaz 120EX 48/23 zriadením exekučného záložného práva, súdny exekútor JUDr. Jaromír Pavlík, EÚ Ružomberok na pozemky registra C KN parcelné číslo 899/51,899/55,899/11, rozostavaná stavba bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 899/51 - Z 3027/2023 - zápis vykonaný dňa 08.08.2023; vz 986/2023

Vlastník poradové číslo 2:

Exekučný príkaz 120EX 394/23 zriadením exekučného záložného práva, súdny exekútor JUDr. Jaromír Pavlík, EÚ Ružomberok, na pozemky registra C KN parcelné číslo 899/51, 899/55, 899/11 a rozostavanú stavbu bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 899/51 - Z 3909/2023 - zápis vykonaný dňa 16.10.2023; vz 1231/2023

Vlastník poradové číslo 2:

Exekučný príkaz 120EX 529/23 zriadením exekučného záložného práva, súdny exekútor JUDr. Jaromír Pavlík, EÚ Ružomberok na pozemky registra C KN parcelné číslo 899/51, 899/55, 899/11, rozostavaná stavba bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 899/51 - Z 272/2024, zápis vykonaný dňa 25.01.2024; vz 107/24

Iné riziká spojené s užívaním ohodnocovanej nehnuteľnosti neboli zistené.

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Stanovenie výsledného koeficientu polohovej diferenciácie 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 diferenciácie je stanovený tak, aby korešpondoval s reálnym stavom na aktuálnom relevantnom trhu s nehnuteľnosťami pre daný typ nehnuteľností.

V zmysle metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, ktorú spracoval Ústav súdneho inžinierstva (ÚSI) Žilinskej univerzity v roku 2001 bol priemerný koeficient polohovej diferenciácie pre rodinné domy v ostatných obciach stanovený v rozpätí od 0,2–0,3. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie vychádza z pomeru priemernej všeobecnej hodnoty stavieb na trhu s nehnuteľnosťami v sídle k technickej hodnote ohodnocovaných stavieb.

(v danom prípade objektívne vystihuje pomer medzi technickou hodnotou a dosahovanými všeobecnými hodnotami daného typu stavieb v predmetnej lokalite).

Vzhľadom na polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,45.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:

0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248

V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045
-----------	--------------------------------------	-------

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha V _I	Výsledok K _{PDI} *V _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,450	13	5,85
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,450	30	13,50
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,900	8	7,20
	nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,350	7	9,45
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,450	6	2,70
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	0,900	10	9,00
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,900	9	8,10
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,900	6	5,40
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,450	5	2,25
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,350	6	8,10
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	0,900	7	6,30
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	II.	0,900	7	6,30
	železnica, autobus a miestna doprava				
13	Obč. vybav.(úrad, škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra)	II.	0,900	10	9,00
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	V.	0,045	8	0,36
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,450	9	4,05
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy				

16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,450	8	3,60
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,045	7	0,32
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,045	4	0,18
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	II.	0,900	20	18,00
	dobrá nehnuteľnosť				
Spolu				180	119,66

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 119,66 / 180$	0,665
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 264\,217,78 \text{ €} * 0,665$	175 704,82 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Identifikácia pozemku: podľa LV č.4061 - zastavaná plocha a ostatná plocha POPIS**

Predmetom ohodnotenia sú parcely KNC: p. č. 899/11 ostatná plocha o výmere 426 m²
p. č. 899/51 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 234 m²
a p. č. 899/55 ostatná plocha o výmere 188 m²
pod rozostavaným RD a dvorom v podiele 1/1 evidované na LV č. 4061 zo dňa 23.2.2024 vytvoreného cez katastrálny portál, nachádzajúce sa v obci Martin, kat. územie Priekopa, okr. Martin.

Parcely sa nachádzajú mimo zastavaného územia obce v tesnej blízkosti intravilánu obce v lokalite, ktorá je územným plánom určená na individuálnu zástavbu samostatne stojacích RD s napojením na inž. siete : ELI, verejný vodovod a verejnú kanalizáciu. Možnosť napojenia aj na verejný rozvod zemného plynu, ktorý v čase obhliadky do ohodnocovanej nehnuteľnosti nieje napojený.

Prístup na oceňované pozemky je z miestnej komunikácie spevnenej asfaltom - ul. Sučianska v okrajovej severnej časti obce vo vzdialenosti cca. 4,7 km od centra okresného mesta Martin v časti Priekopa, katastrálne územie Priekopa v lokalite so zvýšenou hlučnosťou od železničnej dopravy, čo je v ZP zohľadnené koeficientom redukujúcich faktorov 0,85.

Doprava: autobusová a železničná

Terén je rovinatý.

Pri ohodnotení vychádzam z jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov okresného mesta Martin 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 podľa môjho názoru objektívne vystihuje skutočnú predajnosť pozemkov, vzhľadom na ich polohu, prístup, využitie a vzdialenosť od centra okresného mesta Martin.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
899/11	ostatná plocha	426,00	1/1	426,00
899/51	zastavaná plocha a nádvorie	234,00	1/1	234,00
899/55	ostatná plocha	188,00	1/1	188,00
Spolu výmera				848,00

Obec:

Martin

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 16,60 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytne zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,30
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	1,03
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	3. rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach	0,85

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,03 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 1,50 * 0,85$	3,1071
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 16,60 \text{ €/m}^2 * 3,1071$	51,58 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 899/11	$426,00 \text{ m}^2 * 51,58 \text{ €/m}^2 * 1/1$	21 973,08
parcela č. 899/51	$234,00 \text{ m}^2 * 51,58 \text{ €/m}^2 * 1/1$	12 069,72
parcela č. 899/55	$188,00 \text{ m}^2 * 51,58 \text{ €/m}^2 * 1/1$	9 697,04
Spolu		43 739,84

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Ako vhodná metóda pre stanovenie VŠH nehnuteľnosti bola zvolená metóda polohovej diferenciácie, nakoľko znalci pre stanovenie VŠH inou metódou neboli poskytnuté hodnoverné podklady.

Pri spracovaní znaleckého posudku pre účel dobrovoľnej dražby bolo prihladené na tie okolnosti, ktoré môžu ovplyvniť cenu nehnuteľností. Bolo prihladené na miestne okolnosti z titulu územnoplánovacích podmienok, vzájomných susedských vzťahov, z titulu kvality a druhu stavby ako aj polohy pozemkov. Ďalej boli zohľadnené a využité všetky v tom čase znalci dostupné podklady a údaje. Znalec nezodpovedá za skryté resp. zamlčané nedostatky, ktoré sa nedalo zistiť počas obhliadky z technickej a právnej dokumentácie, alebo ktoré vyplynuli z neuvedených alebo zamlčaných skutočností. Po dostatočnom preukázaní vyššie uvedených skutočností alebo iných nedostatkov, sa všeobecná cena určená v znaleckom posudku stane neplatnou. Zadávatel' na dotaz znalca uviedol, že nemá žiadne doklady, ktoré by mali vplyv na spracovaný znalecký posudok. Koeficienty cenovej úrovne používané vo výpočtoch znaleckého posudku boli získané z internetu, z webovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva Žilina : www.usi.sk.

Nehnuteľnosť: rozostavaný rodinný dom bez s. č. s príslušenstvom na parc.č. 988/51 a pozemky na parc. č. 899/11 vo výmere 426 m² ostatná plocha, parc.č. 899/51 zastavaná plocha a nádvorie 234 m² a parc.č. 899/55 vo výmere 188 m² ostatná plocha v podiele 1/1 evidované na LV č. 4061 nachádzajúce sa v obci Martin , kat. územie Priekopa, okres Martin za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rozostavaný RD na p.č. 899/51 k.ú. Priekopa		0,00	234,13	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
podľa LV č.4061 - ostatná plocha	899/11	426,00
podľa LV č.4061 - zastavaná plocha	899/51	234,00
podľa LV č.4061 - ostatná plocha	899/55	188,00

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu - rozostavaného rodinného domu s príslušenstvom na parc. č. 899/51 a pozemky parc. č. 899/11 vo výmere 426 m² ostatná plocha , p.č. 899/51 zastavaná plocha a nádvorie 234 m² a parc.č. 899/55 vo výmere 188 m² ostatná plocha v podiele 1/1 evidované na LV č. 4061 nachádzajúce sa v obci Martin, kat. územie Priekopa, okres Martin 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 [€]
Stavby	
Rozostavaný RD na p.č. 899/51 k.ú. Priekopa	172 394,82
Vodovodná prípojka	405,92
Vodomerná šachta	692,19
Kanalizačná prípojka	360,10
Elektrická prípojka	261,37
Spevnené plochy	1 590,43
Spolu za Vonkajšie úpravy	3 310,00
Spolu stavby	175 704,82
Pozemky	
podľa LV č.4061 - ostatná plocha - parc. č. 899/11 (426 m ²)	21 973,08
podľa LV č.4061 - zastavaná plocha - parc. č. 899/51 (234 m ²)	12 069,72
podľa LV č.4061 - ostatná plocha - parc. č. 899/55 (188 m ²)	9 697,04
Spolu pozemky (848,00 m²)	43 739,84
Všeobecná hodnota celkom	219 444,66
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	219 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestodevätnásťtisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká sú uvedené v LV č. 4061 v časti "Ťarchy" :

Vlastník poradové číslo 2:

Záložné právo na pozemky registra C KN parcelné číslo 899/11,899/51,899/55 a stavbu rozostavaný rodinný dom bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 899/51 v prospech: Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., IČO 31335004, Bajkalská 30, 82948 Bratislava, SR v podiele 1/1 - V 112/2021 - Zmluva o zriadení záložného práva (úver č. 1036024 6 01), vklad zo dňa 14.01.2021; vz 69/2021; V 2861/2022 vz 1434/2022

Exekučný príkaz 120EX 48/23 zriadením exekučného záložného práva, súdny exekútor JUDr. Jaromír Pavlík, EÚ Ružomberok na pozemky registra C KN parcelné číslo 899/51,899/55,899/11, rozostavaná stavba bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 899/51 - Z 3027/2023 - zápis vykonaný dňa 08.08.2023; vz 986/2023

Exekučný príkaz 120EX 394/23 zriadením exekučného záložného práva, súdny exekútor JUDr. Jaromír Pavlík, EÚ Ružomberok, na pozemky registra C KN parcelné číslo 899/51, 899/55, 899/11 a rozostavanú stavbu bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 899/51 - Z 3909/2023 - zápis vykonaný dňa 16.10.2023; vz 1231/2023

Exekučný príkaz 120EX 529/23 zriadením exekučného záložného práva, súdny exekútor JUDr. Jaromír Pavlík, EÚ Ružomberok na pozemky registra C KN parcelné číslo 899/51, 899/55, 899/11, rozostavaná stavba bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 899/51 - Z 272/2024, zápis vykonaný dňa 25.01.2024; vz 107/24

Iné riziká spojené s užívaním ohodnocovanej nehnuteľnosti neboli zistené.

V Kendiciach, dňa 25.02.2024

Ing. Pavel Jurko
znalec

IV. PRÍLOHY

- 1 - Písomná objednávka zo dňa 25.1.2024
- 2 - Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 4061 , k.ú. Priekopa, vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 23.2.2024
- 3 - Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Priekopa vytvorená cez katastrálny portál dňa 23.2.2024
- 4 - Stavebné povolenie č.j. SÚ - 28874/6175/2017 vydané mestom Martin zo dňa 31.1.2017
- 5 - Čiastočná projektová dokumentácia ohodnocovanej nehnuteľnosti - pôdorys 1.NP, priečny rez , pohľady a situácia rozostavaného RD na p.č. 899/51
- 6 - Fotodokumentácia vykonaná pri obhliadke zo dňa 20.2.2024 - len z verejného priestranstva a z vonkajšej časti dvora

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 22/2024.

Vyhlásenie 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