

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

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

Číslo spisu (objednávky): Písomná objednávka zo dňa 12.3.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo: 53/2024

Predmet znaleckého posudku: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti- Rodinný dom súp.č. 20 na parc.č. 93/4 s príslušenstvom a pozemky na parc. č.93/1 vo výmere 148 m² zastavaná plocha a nádvorie, parc.č. 93/3 vo výmere 190 m² zastavaná plocha a nádvorie, parc.č. 93/4 vo výmere 89 m² zastavaná plocha a nádvorie zapísané na LV č. 295 nachádzajúce sa v obciLehota nad Rimavicou, kat. územie Rimavica, okres Rimavská Sobota za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

Počet strán posudku: 34 včítanie znaleckej doložky, počet príloh 6

Počet vyhotovení: 4 x objednávateľ, 1x spracovateľ, 1x CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Podľa písomnej objednávky zo dňa 12.3.2024 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu súp.č. 20 na parc.č. 93/4 s príslušenstvom a pozemky na parc. č.93/1 vo výmere 148 m² zastavaná plocha a nádvorie, parc.č. 93/3 vo výmere 190 m² zastavaná plocha a nádvorie, parc.č. 93/4 vo výmere 89 m² zastavaná plocha a nádvorie zapísané na LV č. 295 nachádzajúce sa v obci Lehota nad Rimavicou, kat. územie Rimavica, okres Rimavská Sobota

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:12.3.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť, alebo stavba ohodnocuje: 4.4.2024 o 10:00 hod.

5. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 11.4.2024

6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

6.1 Dodané objednávateľom :

- Písomná objednávka zo dňa 12.3.2024 vydal Aukčná spoločnosť, s.r.o Bratislava
- Potvrdenie o veku rodinného domu zo dňa 14.2.2014, vydal Obecný úrad, Lehota nad Rimavicou 134, 980 53

6.2 Obstarané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností , výpis z listu vlastníctva č. 295, k.ú.Rimavica , vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 11.4.2024
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú.Rimavica vytvorená cez katastrálny portál dňa 11.4.2024
- Fotodokumentácia vykonaná pri obhliadke dňa 4.4.2024
- Obhliadka RD a zameranie RD dňa 4.4.2024

7 . Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.
- 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 výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- 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 neprímeranou pohnutkou. 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 miera opotrebovania stavby určená výpočtom 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 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

9. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- predmetom ohodnotenia niesu parcely č. 92/1, 92/2, 92/3, 1231/5, 1267/30 zastavané plochy, p.č. 1231/3 ostatná plocha, stavby RD s.č. 19 na p.č. 92/1, budova s.č. 165 na p.č. 1267/30 a hospodárska budova s.č. 181 na p.č. 1231/5
- iné nie su

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

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

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$v\dot{S}H_S = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

HV – výnosová hodnota stavieb [€],
TH – technická hodnota stavieb [€],
a – váha výnosovej hodnoty [-],
b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: a = b = 1. V ostatných prípadoch platí: a > b.

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
V\dot{S}H_{MJ} – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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.

Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

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

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,
VMJ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\check{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

1. Výpis z katastra nehnuteľnosti, list vlastníctva č. 295, v k.ú Rimavica, okres Rimavská Sobota zo dňa 11.4.2024, vytvorený cez katastrálny portál

A. Majetková podstata:**Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape**

parc.č. 92/1 vo výmere 128 m² zastavaná plocha a nádvorie
parc.č. 92/2 vo výmere 584 m² záhrada
parc.č. 92/3 vo výmere 265 m² zastavaná plocha a nádvorie
parc.č. 93/1 vo výmere 148 m² zastavaná plocha a nádvorie
parc.č. 93/3 vo výmere 190 m² zastavaná plocha a nádvorie
parc.č. 93/4 vo výmere 89 m² zastavaná plocha a nádvorie
parc.č. 1231/3 vo výmere 1731 m² ostatná plocha
parc.č. 1231/5 vo výmere 216 m² zastavaná plocha a nádvorie

parc.č. 1267/30 vo výmere 500 m² zastavaná plocha a nádvorie

STAVBY

- s.č. 19 na parc. č. 92/1 Rodinný dom
- s.č. 20 na parc. č. 93/4 Rodinný dom
- s.č. 165 na parc. č. 1267/30 priemyselná budova
- s.č. 181 na parc. č. 1231/5 Hospodárska budova

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

Vlastník

1 Krajča Róbert r. Krajča , 90 53 , Lehota nad Rimavicou , č. 20 , SR Dátum narodenia : 11.10.1976
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

- Kúpna zmluva V 1266/2014 - 28/2014
- Návrh na záznam Z 2633/2014 - 54/14;
- Kúpna zmluva V 2677/2014 - 67/2014
- Návrh na zápis geometrického plánu do KN R 511/2014 - 71/2014;
- Kúpna zmluva V 3129/2016, povolená dňa 05.04.2017 - 19/2017
- Kúpna zmluva V 2832/2022, povolená dňa 26.09.2022 - 63/2022,

Iné údaje:

- Návrh na výmaz Z 2038/2016 - 46/16
- Návrh na zápis GP R 417/2017 - 54/17;
- Výmaz záložného práva V 1069/16 (Z 2517/2019) - 31/2019

Poznámky

Poznamenáva sa upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti od Exekútorského úradu Brezno (JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD.) na stavby a pozemky C KN parc. č. 92/1 (č.s. 19 rodinný dom), 92/2, 92/3, 93/1, 93/3, 93/4 (č.s. 20 rodinný dom), 1231/3, 1231/5 (č.s. 181 hospodárska budova), 1267/30 (č.s. 165 výroba a bal. such. potrav. - výr. obj. Hámor), podľa 45EX 659/23 (P 374/2023), zapísané dňa 10.10.2023 - 45/2023,

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe od Všeobecnej úverovej banky, a.s. so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava na pozemky C KN p.č. 1231/3, 1231/5, 1267/30 a na stavby : Výroba a bal. Such.potrav. - výr. obj. Hámor so súp.č. 165 na C KN p.č. 1267/30, Hospodárska budova so súp.č. 181 na C KN p.č. 1231/5, podľa zn. 785727/077003/TG/2023 (P 406/2023), zapísané dňa 16.11.2023 - 50/23

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe od ČSOB, a.s., Žižkova č. 11, 811 02 Bratislava na pozemky a stavbu C KN parc.č. 93/1, 93/3, 93/4 (č.súp. 20 rodinný dom), podľa zn. OVRU/17/2024 (P 40/2024), zapísané dňa 05.02.2024 - 5/24;

Poznamenáva sa upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva od Exekútorského úradu Brezno (JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD.) na pozemky C KN parc. č. 92/1, 92/2, 92/3, 93/1, 93/3, 93/4, 1231/3, 1231/5, 1267/30 a na stavby súp. č. 19 rodinný dom na C KN parc. č. 92/1, súp. č. 20 rodinný dom na C KN parc. č. 93/4, súp. č. 165 výroba a balenie suchých potravín - výrobný objekt Hámor na C KN parc. č. 1267/30, súp. č. 181 hospodárska budova na C KN parc. č. 1231/5, podľa 45EX 88/24 (P 64/2024), zapísané dňa 14. 2. 2024 - 7/24

Časť C: Ďarchy

Vlastník poradové číslo 1

Záložné právo v prospech Československej obchodnej banky, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava na stavbu a pozemky C KN parc.č. 93/1, 93/3, 93/4 (č.s. 20 rodinný dom), podľa zmluvy reg.č. 604225/Zal/1 (V 1707/2019), povolené dňa 10.07.2019 - 29/2019

Vlastník poradové číslo 1

Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava na pozemky C KN parc. č. 1231/3, 1231/5, 1267/30 a na stavby súp.č. 165 stolárska dielňa na C KN parc.č. 1267/30, súp.č. 181 hospodárska budova na C KN parc.č. 1231/5, podľa zmluvy č. 1815/2016/ZZ (V 2892/2016), povolené dňa 13.12.2016 - 76/2016, na základe rozhodnutia o zmene užívania stavby č.s. 165 stolárska dielňa nový účel výroba a balenie suchých potravín - výrobný objekt Hámor podľa Z 898/2018 - 31/2018;

Vlastník poradové číslo 1

Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava na pozemky a stavby C KN parc.č. 1231/3, 1231/5 (č.súp. 181 hospodárska budova), 1267/30 (č.súp. 165 výroba a

bal.such.potrav. - výr.obj.Hámor), podľa zmluvy č. 1890/2019/ZZ (V 3459/2019), povolené dňa 06.12.2019 - 55/19;

Vlastník poradové číslo 1

Záložné právo v prospech Ing. Slavomír Čistý, r. Čistý, nar. 30.12.1984, Malinová 5, 058 01 Poprad na pozemky C KN parc. č. 92/1, 92/2, 92/3, 93/1, 93/3, 93/4, 1231/3, 1231/5, 1267/30 a na stavby súp. č. 19 rodinný dom na C KN parc. č. 92/1, súp. č. 20 rodinný dom na C KN parc. č. 93/4, súp. č. 165 výroba a balenie suchých potravín - výrobný objekt Hámor na C KN parc. č. 1267/30, súp. č. 181 hospodárska budova na C KN parc. č. 1231/5, podľa zmluvy V 1682/2023, povolené dňa 15. 8. 2023 - 40/23

Vlastník poradové číslo 1

Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného ČSOB, a.s., Žižková č. 11, 811 02 Bratislava, od Exekútorského úradu Brezno (JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD.) na pozemky a stavby C KN parc.č. 92/1 (č.súp. 19 rodinný dom), 92/2, 92/3, 93/1, 93/3, 93/4 (č.súp. 20 rodinný dom), 1231/3, 1231/5 (č.súp. 181 hospodárska budova), 1267/30 (č.súp. 165 výroba a bal. such. potrav. - výr. obj. Hámor), podľa 45EX 659/23 (Z 3495/2023), zapísané dňa 10.10.2023 - 46/23;

Vlastník poradové číslo 1

Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného ČSOB Poistovňa, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava od Exekútorského úradu Brezno (JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD.) na pozemky C KN parc. č. 92/1, 92/2, 92/3, 93/1, 93/3, 93/4, 1231/3, 1231/5, 1267/30 a na stavby súp. č. 19 rodinný dom na C KN parc. č. 92/1, súp. č. 20 rodinný dom na C KN parc. č. 93/4, súp. č. 181 hospodárska budova na C KN parc. č. 1231/5, súp. č. 165 výroba a balenie suchých potravín - výrobný objekt Hámor na C KN parc. č. 1267/30, podľa 45EX 88/24 (Z 894/2024), zapísané dňa 13. 3. 2024 - 13/24

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 4.4.2024 , pri ktorej bol obhliadnutý rodinný dom, t.j. exteriér , interiér RD a okolie rodinného domu .

Fotodokumentácia rodinného domu vyhotovená pri obhliadke dňa 4.4.2024 za účasti vlastníka nehnuteľnosti p. Krajča a zástupcu objednávateľa .

Zameranie nehnuteľnosti vykonané dňa 4.4.2024 , rozmery nehnuteľnosti sú zakreslené v pôdorysnom náčrte v prílohe ZP .

d) Technická dokumentácia:

Projektová dokumentácia stavby RD nebola od objednávateľa predložená .

Znalcom podľa zamerania pri obhliadke bol spracovaný pôdorysný náčrt 1.NP RD , ktorý tvorí prílohu ZP . Ďalšia stavebná dokumentácia RD nebola poskytnutá .

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností (LV č. 295 zo dňa 11.4.2024 vytvorený cez kataster portál a kópia z katastrálnej mapy zo dňa 3.4.2024 vytvorená cez katastrálny portál boli porovnané so skutočným stavom.

Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra:

- altánok a drobná stavba (sklad) nie sú zakreslené v kópii z katastrálnej mapy
- iné rozdiely neboli zistené

Znalec určil vek RD na základe - Potvrdenia obce Lehota nad Rimavicou zo dňa 14.2.2014

Vek ohodnocovaného RD sa stanovuje na rok 1934.

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

RD s.č. 20 , k.ú. Rimavica
Murovaný sklad
Plot predný , bočný a zadný
Plot drevený vo dvore
Vodovodná prípojka
Vodomerná šachta

Kanalizačná prípojka
Žumpa betónová
El.prípojka zemná
Plynová prípojka
Spevnená plocha dvora
Altánok

Parcely :

parc.č. 93/1 vo výmere 148 m² zastavaná plocha a nádvorie
parc.č. 93/3 vo výmere 190 m² zastavaná plocha a nádvorie
parc.č. 93/4 vo výmere 89 m² zastavaná plocha a nádvorie
zapísané na LV č. 295 zo dňa 11.4.2024, vytvorený cez katastrálny portál.

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

- predmetom ohodnotenia nie sú parcely č. 92/1, 92/2, 92/3, 1231/5, 1267/30 zastavané plochy, p.č. 1231/3 ostatná plocha, stavby RD s.č. 19 na p.č. 92/1, budova s.č. 165 na p.č. 1267/30 a hospodárska budova s.č. 181 na p.č. 1231/5
- iné nie sú

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): Obec nemá územný plán

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom: RD s.č. 20, k.ú. Rimavica

POPIS STAVBY

Jedná sa o samostatne stojací RD súpisné číslo 20 nachádzajúci sa na rovinnom pozemku v intraviláne obce Lehota nad Rimavicou, v zastavanej časti samostatne stojacích rodinných domov pri štátnej komunikácii prechádzajúcej obcou s asfaltovou povrchovou úpravou mimo centra obce vo vzdialenosti od centra obce cca. 200 m v lokalite s bežným hlukom.

Na základe potvrdenia obce zo dňa 14.2.2014 a na základe zistenia znalcom pri obhliadke bol začiatok užívania budovy v roku 1934 ako materská škola. V rokoch 2018 - 2020 bola budova kompletne rekonštruovaná a v čase obhliadky je využívaná ako RD na bývanie.

Životné prostredie nehnuteľnosťou nie je zaťažené.

Nehuteľnosť ku dňu obhliadky je napojená na verejný rozvod ELI, na verejný rozvod zemného plynu a na verejný vodovod. Verejná kanalizácia v predmetnej lokalite v čase obhliadky nie je riešená, z RD je kanalizácia napojená do vlastnej žumpy.

RD je riešený ako jednopodlažný bez podpivničenia a bez obytného podkrovia vybudovaný na rovinnom pozemku na parcele č. 93/4.

Ku dňu ohodnotenia je RD kompletne rekonštruovaný obývaný.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

RD je riešený ako jednopodlažný bez obytného podkrovia a bez podpivničenia.

Dispozičné riešenie RD je v súlade s pôdorysným náčrtom 1.NP, ktorý tvorí prílohu znaleckého posudku.

Hlavný vstup do 1.NP RD je z bočnej východnej časti dvora z úrovne terénu .

V 1. nadzemnom podlaží RD sa nachádzajú tieto miestnosti:

- zádverie spojené s chodbou , obývacia izba , kuchyňa s umiestneným plynovým kondenzačným kotlom , kúpeľňa s WC a zadná izba .

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA RD :

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou zrealizovanou dodatočne pri rekonštrukcii RD

- Zvislé nosné konštrukcie - kamenné murivo v hrúbke nad 60 cm; deliace konštrukcie - tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)

- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové s rekonštruovaným podhľadom a zateplením

- Strecha - krov - väznicové sedlové pokryté krytinou plechovou pozinkovanou vymenenou v roku 2018 ; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvodky, zväťerčné lišty

- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - omietky na báze umelých látok na zateplení rekonštruované roku 2018

- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne do výšky stropu - samostatnej sprchy; - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze rekonštruované roku 2018

- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované vymenené v roku 2020 ; okná - plastové s dvojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - kovové rekonštruované roku 2018

- Podlahy - podlahy obytných miestností - veľkoplošné laminátové ; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby rekonštruované roku 2020

- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou; - drezové umývadlo nerezové

- kuchynská linka z materiálov na báze dreva v rozvinutej šírke 3,30 m rekonštruovaná roku 2020

- Vybavenie kúpeľní - umývadlo; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla rekonštruovaná roku 2020

- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania značkový plynový kondenzačný kotol - rekonštruované roku 2020

- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický v kombinácii s kotlom ústredného vykurovania rekonštruované roku 2020

- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie rekonštruované roku 2020

- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením rekonštruované roku 2020

- Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu rekonštruované roku 2020

- Konštrukcie naviac - Kontaktný zatepl'ovací systém stien z EPS hr. 100 mm zrealizovaný v roku 2020

Technický stav RD zistený pri obhliadke vzhľadom na celkovú rekonštrukciu interiéru a exteriéru RD znalec uvažuje na dobrej úrovni .

Po posúdení stavebno - technického stavu RD vzhľadom na vykonanú rekonštrukciu RD stanovujem opotrebenie RD výpočtom analytickou metódou .

Podrobný technický popis oceňovaného RD je uvedený v bodovacej tabuľke pri samotnom ohodnotení RD .

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	1934	6,25*14,70	91,88	120/91,88=1,306

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
2	Základy	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
3	Podmurovka	
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380
4	Murivo	
	4.8.b kamenné murivo v hrúbke nad 60 cm	870
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.1.c plechové pozinkované	570
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, zátveterné lišty	55
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.3 kovové	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	

	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	7445

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
	34.3 kotol ústredného vykurovania (1 ks)	40
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.3 bm)	182
37	Vnútorne vybavenie	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40

39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
-	Konštrukcie navyše	
	Kontaktný zatepl'ovací systém stien z EPS hr. 100 mm (1 m ²)	332
	Spolu	1764

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(7445 + 1764 * 1,306)/30,1260$	323,60

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	10,42	1934	170	90	5,52
2	Zvislé konštrukcie	15,35	1934	130	90	10,63
3	Stropy	8,25	1934	130	90	5,71
4	Zastrešenie bez krytiny	6,24	1934	110	90	5,11
5	Krytina strechy	6,19	2018	70	6	0,53
6	Klmpiarske konštrukcie	0,81	2018	60	6	0,08
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,34	2020	70	4	0,25
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,82	2018	60	6	0,28
9	Vnútorne keramické obklady	1,57	2020	50	4	0,13
10	Schody	0,00	1934	0	0	0,00
11	Dvere	2,06	2020	70	4	0,12
12	Vráta	0,00	1934	0	0	0,00

13	Okná	5,76	2018	70	6	0,49
14	Povrchy podláh	5,48	2020	70	4	0,31
15	Vykurovanie	8,85	2020	50	4	0,71
16	Elektroinštalácia	5,65	2020	50	4	0,45
17	Bleskozvod	0,00	1934	0	0	0,00
18	Vnútorý vodovod	1,19	2020	50	4	0,10
19	Vnútorná kanalizácia	0,11	2020	60	4	0,01
20	Vnútorý plynovod	0,38	2020	40	4	0,04
21	Ohrev teplej vody	1,14	2020	30	4	0,15
22	Vybavenie kuchýň	4,47	2020	30	4	0,60
23	Hygienické zariadenia a WC	1,19	2020	50	4	0,10
24	Výtahy	0,00	1934	0	0	0,00
25	Ostatné	7,73	2020	40	4	0,77
Opotrebenie						32,09%
Technický stav						67,91%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$323,60 \text{ €/m}^2 * 91,88 \text{ m}^2 * 3,661 * 0,95$	103 407,69
Technická hodnota	67,91% z 103 407,69	70 224,16

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Drobná stavba: Murovaný sklad

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Drobná stavba - sklad bez s.č. , ktorá tvorí príslušenstvo k hlavnej stavbe RD je umiestnená v zadnej severnej časti dvora na p.č. 93/3 vybudovaná na základe zistenia pri obhliadke v roku 2016 .

Dispozičné riešenie:

Jedná sa o jednu miestnosť - sklad prístupná z dvora cez dvere drevenej konštrukcie .

Technické riešenie:

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm
- Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná
- Úpravy vonkajších povrchov - brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - dvere - drevené zvlakové
- Podlahy - hrubé betónové - vodorovná izolácia

Stavebno technický stav a údržba drobnej stavby je dobrá zodpovedajúca jej veku pri priebežnej údržbe. Vzhľadom na použité materiály a kvalitu prevedenia pri ohodnotení stanovujem životnosť drobnej stavby lineárnou metódou odborným odhadom na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2016	2,03*2,0	4,06	18/4,06=4,433

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
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	14.7 vodorovná izolácia	50
	Spolu	4145

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
--------------	----------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4145 + 0 * 4,433) / 30,1260$	137,59

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2016	8	72	80	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$137,59 \text{ €/m}^2 * 4,06 \text{ m}^2 * 3,661 * 0,95$	1 942,84
Technická hodnota	$90,00\% \text{ z } 1 942,84$	1 748,56

2.2.2 Plot: Plot predný , bočný a zadný

Plot predný , bočný zo západnej strany a zadný vybudovaný na základe zistenia pri obhliadke od vlastníka nehnuteľnosti v roku 2018 .

Plot o celkovej dĺžke 74 m pozostáva z výplne zo strojového poplastovaného pletiva na kovových stĺpkoch , s betónovým prahom medzi stĺpkami (vid'. fotodokumentácia v prílohe ZP) .

Súčasťou oplotenia je bránka a brána z kovových profilov z výplňou zo strojového pletiva .

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	betónový alebo kamenný prah medzi stĺpkami	74,00m	225	7,47 €/m
	Spolu:			7,47 €/m
3.	Výplň plotu:			

	z rámového pletiva, alebo z oceleovej tyčoviny v ráme	125,80m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vráтка:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 6+41+27 = 74,00 m
Pohľadová plocha výplne: 74*1,7 = 125,80 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot predný , bočný a zadný	2018	6	44	50	12,00	88,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(74,00m * 7,47 €/m + 125,80m^2 * 14,44 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 3,661 * 0,95$	9 555,92
Technická hodnota	88,00 % z 9 555,92 €	8 409,21

2.2.3 Plot: Plot drevený vo dvore

Plot vo dvore pri altánku vybudovaný na základe zistenia pri obhliadke od vlastníka nehnuteľnosti v roku 2018 .

Plot o dĺžke 19 m pozostáva z výplne z drevených povrchovo upravovaných dosák na drevených stĺpikoch .

Súčasťou oplotenia je 2 x bránka drevená stolársky opracovaná (vid'. fotodokumentácia v prílohe ZP) .

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceleových, betónových alebo drevených	19,00m	170	5,64 €/m

	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	drevený na zvlakoch osadený do ocel'. alebo drev. stĺpikov	19,00m ²	350	11,62 €/m
5.	Plotové vrátka:			
	c) drevené stolárske	2 ks	1665	55,27 €/ks

Dĺžka plotu: 19 m
Pohľadová plocha výplne: 19*1,0 = 19,00 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot drevený vo dvore	2018	6	34	40	15,00	85,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(19,00m * 5,64 \text{ €/m} + 19,00m^2 * 11,62 \text{ €/m}^2 + 2ks * 55,27 \text{ €/ks}) * 3,661 * 0,95$	1 525,01
Technická hodnota	85,00 % z 1 525,01 €	1 296,26

2.2.4 Vonkajšia úprava: Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka vybudovaná v roku 2016 z verejného vodovodu od vodomernej šachty do RD v dĺžke 4,0 m.

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 navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 4,0 m bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
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	2016	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,661 * 0,95$	577,20
Technická hodnota	$84,00 \% \text{ z } 577,20 \text{ €}$	484,85

2.2.5 Vonkajšia úprava: Vodomerná šachta

Vodomerná šachta plastová vybudovaná v roku 2016 umiestnená pred RD pri vstupe na ohodnocovaný pozemok vedľa vstupnej brány v blízkosti predného oplotenia v južnej časti parcely č. 93/1 . Pri ohodnotení bola použitá kategória " vodomerná šachta betónová ", ktorá sa najviac približuje skutkovému stavu .

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: $0,5*0,5*3,14*1,6 = 1,26 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
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 [%]
Vodomerná šachta	2016	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,26 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,661 * 0,95$	1 114,27
Technická hodnota	$84,00 \% \text{ z } 1 114,27 \text{ €}$	935,99

2.2.6 Vonkajšia úprava: Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka z RD do vlastnej žumpy v dĺžke 7 m z PVC potrubia priemeru 140 mm .
Kanalizačná prípojka vybudovaná v roku 2016 .

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: 7 m bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
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	2016	8	52	60	13,33	86,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,661 * 0,95$	690,93
Technická hodnota	$86,67 \% \text{ z } 690,93 \text{ €}$	598,83

2.2.7 Vonkajšia úprava: Žumpa betónová

Žumpa betónová monolitická umiestnená vedľa RD z východnej strany na p.č. 93/1 vybudovaná v roku 2016 o objeme 10 m³.

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: 10 m³ OP

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
 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 betónová	2016	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,661 * 0,95$	3 752,01
Technická hodnota	$84,00 \% \text{ z } 3 752,01 \text{ €}$	3 151,69

2.2.8 Vonkajšia úprava: El.prípojka zemná

El. prípojka kábelová zemná od elektromerovej skrinky v prednom oplotení do RD v dĺžke 9 m vybudovaná podľa zistenia pri obhliadke v roku 2016 .

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) kábelová prípojka zemná Cu 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $525/30,1260 = 17,43 \text{ €/bm}$
 Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $10,46 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 9 m bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
 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 [%]
El.prípojka zemná	2016	8	52	60	13,33	86,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9 \text{ bm} * (17,43 \text{ €/bm} + 0 * 10,46 \text{ €/bm}) * 3,661 * 0,95$	545,59
Technická hodnota	$86,67 \% \text{ z } 545,59 \text{ €}$	472,86

2.2.9 Vonkajšia úprava: Plynová prípojka

Plynová prípojka z verejného plynovodu do RD v dĺžke 5 m vybudovaná podľa zistenia pri obhliadke v roku 2016 .

Plynomer je umiestnený na fasáde RD z južnej strany .

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	2016	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,661 * 0,95$	245,37
Technická hodnota	$84,00 \% \text{ z } 245,37 \text{ €}$	206,11

2.2.10 Vonkajšia úprava: Spevnená plocha dvora

Spevnená plocha dvora pri RD zrealizovaná z betónovej dlažby 50*50 cm jednotlivu ukladanej do štrkového lôžka a obsypanej štrkodrvou o výmere 18 m² vybudované podľa zistenia pri obhliadke v roku 2018 .

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.d) Betónové dlaždice - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $220/30,1260 = 7,30 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $18 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
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 dvora	2018	6	54	60	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 7,3 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,661 * 0,95$	457,00
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 457,00 \text{ €}$	411,30

2.2.11 Vonkajšia úprava: Altánok

Altánok umiestnený pri RD z východnej strany na p.č. 93/1 (viď. situácia v prílohe ZP), ktorý bol vybudovaný na základe zistenia pri obhliadke v roku 2018 a tvorí príslušenstvo k hlavnej stavbe RD. Altánok je zrealizovaný nosnej zvislej konštrukcie z povrchovupravovaných drevených hranolov bez výplne. Strecha altánku zrealizovaná sedlová drevenej konštrukcie pokrytá plechovou krytinou krytinou zn. ROVA. Podlaha altánku s povrchovou úpravou z monolitického betónu s povrchom zatreným. Pri ohodnotení stanovujem životnosť altánku odborným odhadom na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok
Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $3,10 * 2,95 = 9,15 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
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 [%]
Altánok	2018	6	54	60	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9,15 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,661 * 0,95$	3 295,93
Technická hodnota	90,00 % z 3 295,93 €	2 966,34

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD s.č. 20 , k.ú. Rimavica	103 407,69	70 224,16
Murovaný sklad	1 942,84	1 748,56
Plot predný , bočný a zadný	9 555,92	8 409,21
Plot drevený vo dvore	1 525,01	1 296,26
Celkom za Ploty	11 080,93	9 705,47
Vodovodná prípojka	577,20	484,85
Vodomerná šachta	1 114,27	935,99
Kanalizačná prípojka	690,93	598,83
Žumpa betónová	3 752,01	3 151,69
El.prípojka zemná	545,59	472,86
Plynová prípojka	245,37	206,11
Spevnená plocha dvora	457,00	411,30
Altánok	3 295,93	2 966,34
Celkom za Vonkajšie úpravy	10 678,30	9 227,97
Celkom:	127 109,76	90 906,16

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

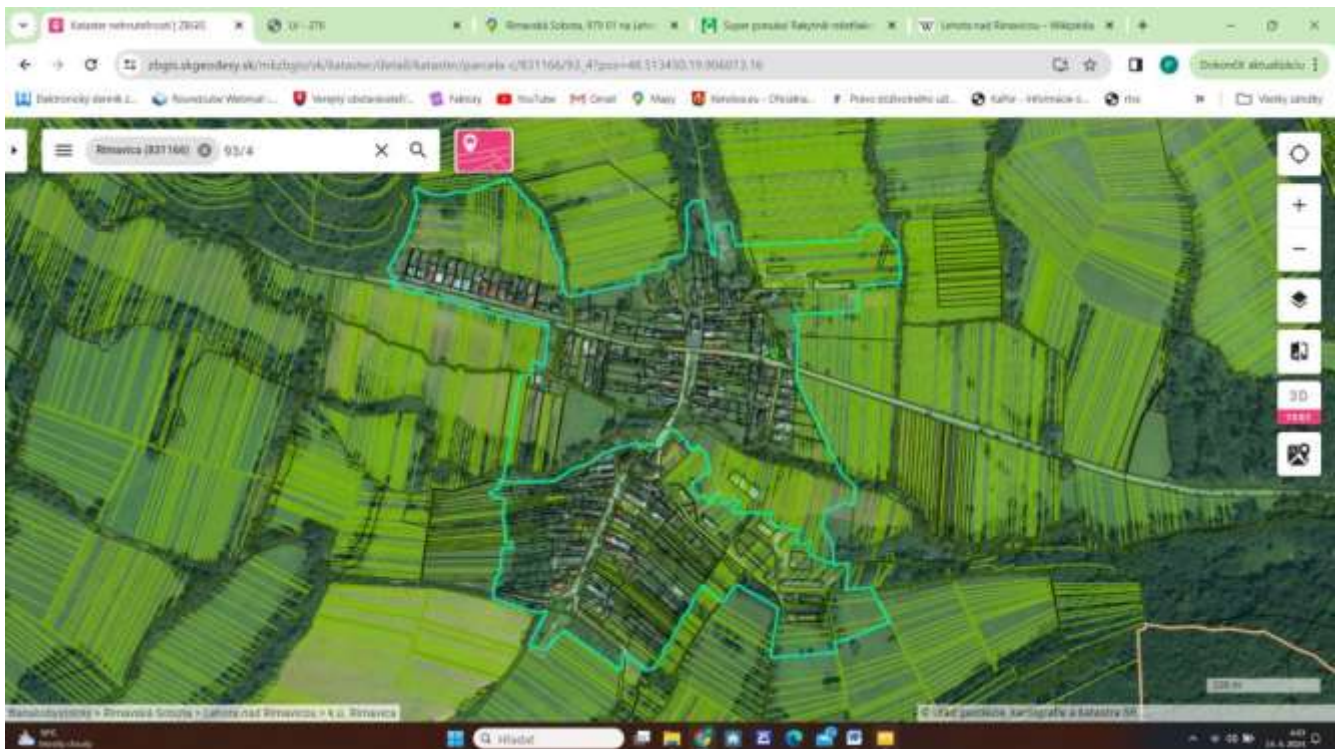
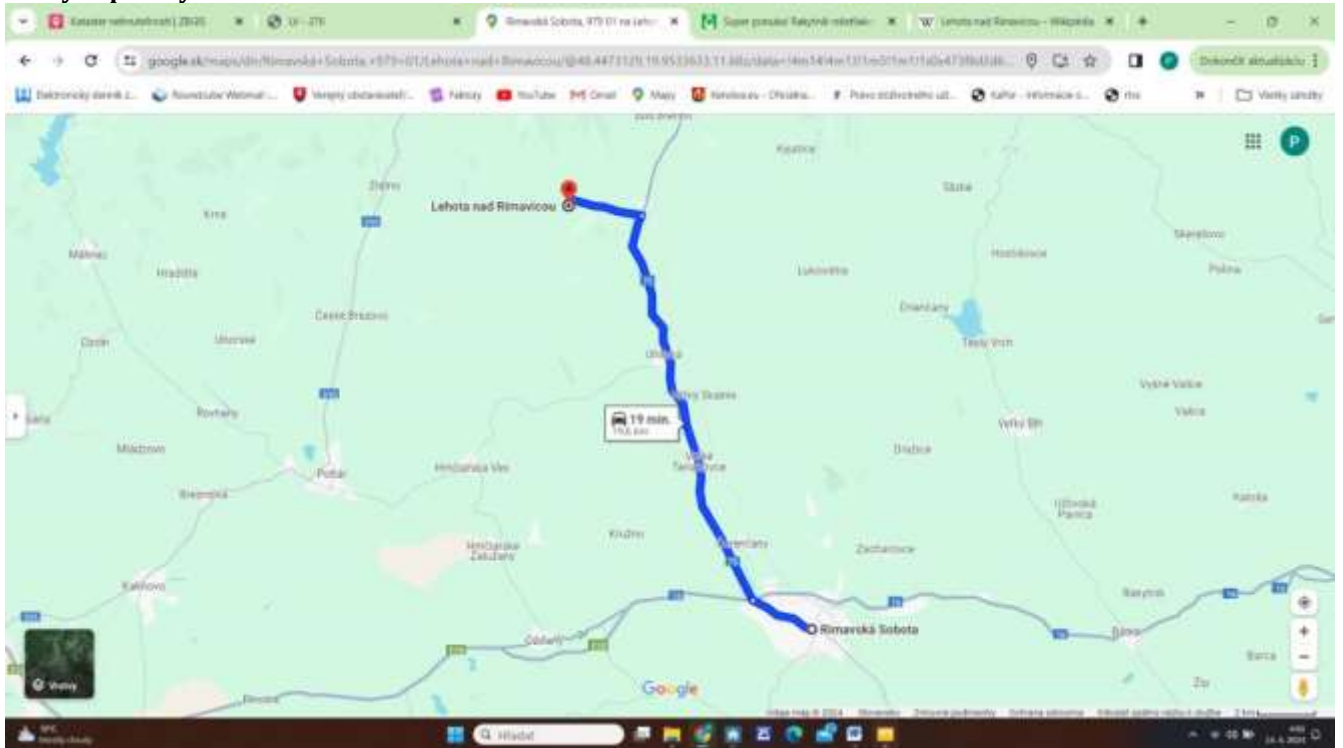
Pri stanovení všeobecnej hodnoty objektu " Rodinný dom súp.č. 20 na parc.č. 93/4 s príslušenstvom a pozemky na parc. č.93/1 vo výmere 148 m² zastavaná plocha a nádvorie, parc.č. 93/3 vo výmere 190 m² zastavaná plocha a nádvorie, parc.č. 93/4 vo výmere 89 m² zastavaná plocha a nádvorie zapísané na LV č. 295 nachádzajúce sa v obci Lehotá nad Rimavicou, kat. územie Rimavica, okres Rimavská Sobota 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 diferenciacie, 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.

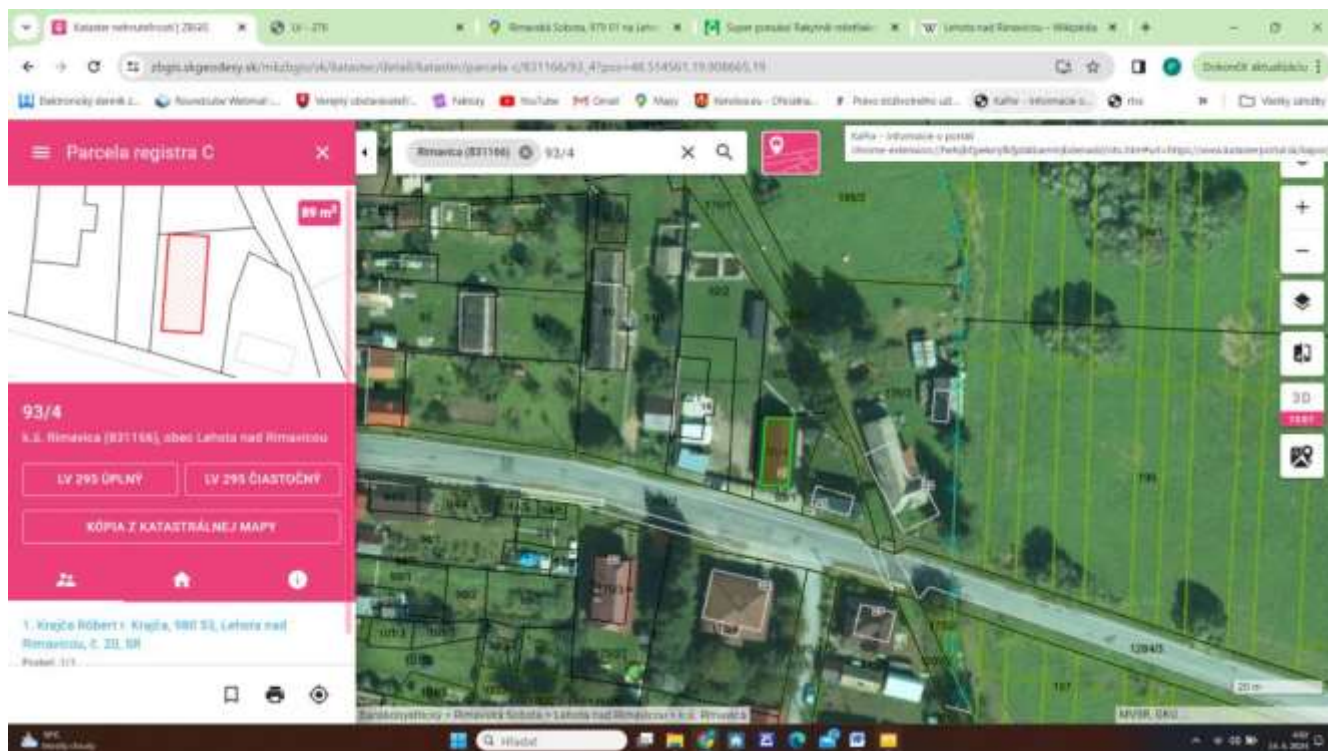
3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Analýza polohy nehnuteľnosti :





Lehota nad Rimavicou je obec na Slovensku v okrese Rimavská Sobota v Banskobystrickom kraji na Slovensku. Obec vznikla v roku 1957 zlúčením obcí Rimavica a Rimavská Lehota.

Obec leží v údolí rieky Rimavica, na pomedzí Klenovských vrchov (podcelok Stolických vrchov) a Železnického predhoria (podcelok Revúckej vrchoviny). Prístup zabezpečuje cesta III/2776, spájajúca Rimavskú Baňu (cesta I/72 Rimavská Sobota – Brezno) a Kokavu nad Rimavicou (cesta II/595 Poltár – Kokava nad Rimavicou).

Okresné mesto Rimavská Sobota je vzdialené 19 km juhovýchodne, Hnúšťa 10 km severne, Poltár 21 km juhozápadne a do krajského mesta to je 93 km severozápadne.

Doprava: autobusová.

Počet obyvateľov v súčasnosti cca. 285.

Pri ohodnotení sa jedná sa o nehnuteľnosť s dobrým prístupom zo štátnej komunikácie prechádzajúcej obcou v okrajovej severovýchodnej časti obce v zástavbe samostatne stojacích RD.

Vzdialenosť do centra obce cca. 200 m.

V okolí RD sa nachádzajú samostatne stojace rodinné domy s dvorami a záhradami.

Rodinný dom so záhradou, s predzáhradkou a dvorom s dobrým dispozičným riešením po kompletnej rekonštrukcii.

Analýza využitia nehnuteľnosti:

Ohodnocovaný RD bol v minulosti využívaný ako materská škôlka, v čase obhliadky je RD využívaný na bývanie po kompletnej rekonštrukcii zrealizovanej v roku 2018 - 2020.

Iné využitie RD v ohodnocovanej lokalite sa nepredpokladá.

V čase obhliadky je RD obývaný.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Prípadne riziká sú uvedené v LV č. 295 v časti ťarchy:

Záložné právo v prospech Československej obchodnej banky, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava na stavbu a pozemky C KN parc.č. 93/1, 93/3, 93/4 (č.s. 20 rodinný dom), podľa zmluvy reg.č. 604225/Zal/1 (V 1707/2019), povolené dňa 10.07.2019 - 29/2019

Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava na

pozemky C KN parc. č. 1231/3, 1231/5, 1267/30 a na stavby súp.č. 165 stolárska dielňa na C KN parc.č. 1267/30, súp.č. 181 hospodárska budova na C KN parc.č. 1231/5, podľa zmluvy č. 1815/2016/ZZ (V 2892/2016), povolené dňa 13.12.2016 - 76/2016, na základe rozhodnutia o zmene užívania stavby č.s. 165 stolárska dielňa nový účel výroba a balenie suchých potravín - výrobný objekt Hámor podľa Z 898/2018 - 31/2018;

Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava na pozemky a stavby C KN parc.č. 1231/3, 1231/5 (č.súp. 181 hospodárska budova), 1267/30 (č.súp. 165 výroba a bal.such.potrav. - výr.obj.Hámor), podľa zmluvy č. 1890/2019/ZZ (V 3459/2019), povolené dňa 06.12.2019 - 55/19;

Záložné právo v prospech Ing. Slavomír Čistý, r. Čistý, nar. 30.12.1984, Malinová 5, 058 01 Poprad na pozemky C KN parc. č. 92/1, 92/2, 92/3, 93/1, 93/3, 93/4, 1231/3, 1231/5, 1267/30 a na stavby súp. č. 19 rodinný dom na C KN parc. č. 92/1, súp. č. 20 rodinný dom na C KN parc. č. 93/4, súp. č. 165 výroba a balenie suchých potravín - výrobný objekt Hámor na C KN parc. č. 1267/30, súp. č. 181 hospodárska budova na C KN parc. č. 1231/5, podľa zmluvy V 1682/2023, povolené dňa 15. 8. 2023 - 40/23

Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného ČSOB, a.s., Žižková č. 11, 811 02 Bratislava, od Exekútorského úradu Brezno (JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD.) na pozemky a stavby C KN parc.č. 92/1 (č.súp. 19 rodinný dom), 92/2, 92/3, 93/1, 93/3, 93/4 (č.súp. 20 rodinný dom), 1231/3, 1231/5 (č.súp. 181 hospodárska budova), 1267/30 (č.súp. 165 výroba a bal. such. potrav. - výr. obj. Hámor), podľa 45EX 659/23 (Z 3495/2023), zapísané dňa 10.10.2023 - 46/23;

Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného ČSOB Poistovňa, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava od Exekútorského úradu Brezno (JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD.) na pozemky C KN parc. č. 92/1, 92/2, 92/3, 93/1, 93/3, 93/4, 1231/3, 1231/5, 1267/30 a na stavby súp. č. 19 rodinný dom na C KN parc. č. 92/1, súp. č. 20 rodinný dom na C KN parc. č. 93/4, súp. č. 181 hospodárska budova na C KN parc. č. 1231/5, súp. č. 165 výroba a balenie suchých potravín - výrobný objekt Hámor na C KN parc. č. 1267/30, podľa 45EX 88/24 (Z 894/2024), zapísané dňa 13. 3. 2024 - 13/24

Pri obhliadke nehnuteľnosti neboli zistené iné skutočnosti, ktoré by obmedzovali riadne užívanie ohodnocovanej nehnuteľnosti.

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, vydanaj USI 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.

Nehnuteľnosť v čase obhliadky po rekonštrukcii obývaná. Iné využitie RD sa nepredpokladá.

Orientácia hlavných miestnosti JJZ-JJJV.

Dopyt v porovnaní s ponukou je nižší. Terén je rovinatý.

V blízkosti ohodnocovanej nehnuteľnosti je prostredie s bežným hlukom a s minimálnou prašnosťou od dopravy.

Vzhľadom na polohu, typ nehnuteľnosti, vykonanú kompletnú rekonštrukciu RD v rokoch 2018-2020 a vzhľadom na nižší dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,44.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,44

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,440 + 0,880)	1,320
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,880
III. trieda	Priemerný koeficient	0,440

IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,242
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,440 - 0,396)	0,044

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD1}	Váha V ₁	Výsledok k _{PD1} *V ₁
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,242	13	3,15
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	0,880	30	26,40
	časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,880	8	7,04
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,320	7	9,24
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	II.	0,880	6	5,28
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	0,880	10	8,80
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	IV.	0,242	9	2,18
	obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	1,320	6	7,92
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	I.	1,320	5	6,60
	orientácia hlavných miestností k JJZ - J - JJV				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,320	6	7,92
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,440	7	3,08
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,242	7	1,69
	železnica, alebo autobus				
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra)	IV.	0,242	10	2,42
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,242	8	1,94

	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,880	9	7,92
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,440	8	3,52
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	III.	0,440	7	3,08
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,044	4	0,18
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	II.	0,880	20	17,60
	dobrá nehnuteľnosť				
Spolu				180	125,95

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 125,95 / 180$	0,7
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 90\,906,16 \text{ €} * 0,700$	63 634,31 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Identifikácia pozemku: zastavaná plocha

POPIS

Predmetom ohodnotenia sú pozemky na parc. č. 93/1 vo výmere 148 m² zastavaná plocha a nádvorie, parc.č. 93/3 vo výmere 190 m² zastavaná plocha a nádvorie a parc.č.93/4 vo výmere 89 m² zastavaná plocha a nádvorie evidované na LV č. 295 nachádzajúce sa v obci Lehota nad Rimavicou , kat. územie Rimavica , okres Rimavská Sobota .

Parcely sa nachádzajú v intraviláne obce v zástavbe samostatne stojacích rodinných domov s napojením na inž. siete : ELI , verejný rozvod zemného plynu a verejný vodovod . Kanalizácia riešená do vlastnej žumpy nakoľko verejná kanalizácia v predmetnej lokalite neje riešená .

Prístup na oceňovaný pozemok je zo štátnej asphaltovej komunikácie prechádzajúcej obcou .

Terén je rovinný .

Doprava autobusová .

Vzdialenosť do okresného mesta 19 km .

Pri ohodnotení vychádzam z jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov obce Lehota nad Rimavicou 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 do okresného mesta Rimavská Sobota .

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
93/1	zastavaná plocha a nádvorie	148,00	1/1	148,00
93/3	zastavaná plocha a nádvorie	190,00	1/1	190,00
93/4	zastavaná plocha a nádvorie	89,00	1/1	89,00
Spolu výmera				427,00

Obec:

Lehota nad Rimavicou

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
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	1,04
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,70
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,04 * 0,85 * 1,30 * 1,30 * 2,70 * 1,00$	3,6303
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 3,6303$	12,05 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 93/1	148,00 m ² * 12,05 €/m ² * 1/1	1 783,40
parcela č. 93/3	190,00 m ² * 12,05 €/m ² * 1/1	2 289,50
parcela č. 93/4	89,00 m ² * 12,05 €/m ² * 1/1	1 072,45
Spolu		5 145,35

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

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

Pri spracovaní znaleckého posudku pre účel výkonu dobrovoľnej dražby bolo prihliadnuté na tie okolnosti, ktoré môžu ovplyvniť cenu nehnuteľností. Bolo prihliadnuté 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.

Znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu súp.č. 20 na parc.č. 93/4 s príslušenstvom a pozemky na parc. č.93/1 vo výmere 148 m² zastavaná plocha a nádvorie, parc.č. 93/3 vo výmere 190 m² zastavaná plocha a nádvorie, parc.č. 93/4 vo výmere 89 m² zastavaná plocha a nádvorie zapísané na LV č. 295 nachádzajúce sa v obci Lehota nad Rimavicou, kat. územie Rimavica, okres Rimavská Sobota 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
RD s.č. 20 , k.ú. Rimavica		0,00	91,88	1
Murovaný sklad		0,00	4,06	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
zastavaná plocha	93/1	148,00
zastavaná plocha	93/3	190,00
zastavaná plocha	93/4	89,00

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu súp.č. 20 na parc.č. 93/4 s príslušenstvom a pozemky na parc. č.93/1 vo výmere 148 m² zastavaná plocha a nádvorie, parc.č. 93/3 vo výmere 190 m² zastavaná plocha a nádvorie, parc.č. 93/4 vo výmere 89 m² zastavaná plocha a nádvorie zapísané na LV č. 295 nachádzajúce sa v obci Lehota nad Rimavicou, kat. územie Rimavica, okres Rimavská Sobota

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 [€]
Stavby	
RD s.č. 20 , k.ú. Rimavica	49 156,91
Murovaný sklad	1 223,99
Plot predný , bočný a zadný	5 886,45
Plot drevený vo dvore	907,38
Spolu za Ploty	6 793,83
Vodovodná prípojka	339,39
Vodomerná šachta	655,19
Kanalizačná prípojka	419,18
Žumpa betónová	2 206,18
El.prípojka zemná	331,00
Plynová prípojka	144,28
Spevnená plocha dvora	287,91
Altánok	2 076,44
Spolu za Vonkajšie úpravy	6 459,58
Spolu stavby	63 634,31
Pozemky	
zastavaná plocha - parc. č. 93/1 (148 m ²)	1 783,40
zastavaná plocha - parc. č. 93/3 (190 m ²)	2 289,50
zastavaná plocha - parc. č. 93/4 (89 m ²)	1 072,45
Spolu pozemky (427,00 m²)	5 145,35
Všeobecná hodnota celkom	68 779,66
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	68 800,00
Všeobecná hodnota slovom: Šestdesiatosemtisícosemsto Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Prípadne riziká sú uvedené v LV č. 295 v časti t'archy:

Záložné právo v prospech Československej obchodnej banky, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava na stavbu a pozemky C KN parc.č. 93/1, 93/3, 93/4 (č.s. 20 rodinný dom), podľa zmluvy reg.č. 604225/Zal/1 (V 1707/2019), povolené dňa 10.07.2019 - 29/2019

Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava na pozemky C KN parc. č. 1231/3, 1231/5, 1267/30 a na stavby súp.č. 165 stolárska dielňa na C KN parc.č. 1267/30, súp.č. 181 hospodárska budova na C KN parc.č. 1231/5, podľa zmluvy č. 1815/2016/ZZ (V 2892/2016), povolené dňa 13.12.2016 - 76/2016, na základe rozhodnutia o zmene užívania stavby č.s. 165 stolárska dielňa nový účel výroba a balenie suchých potravín - výrobný objekt Hámor podľa Z 898/2018 - 31/2018;

Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava na pozemky a stavby C KN parc.č. 1231/3, 1231/5 (č.súp. 181 hospodárska budova), 1267/30 (č.súp. 165 výroba a bal.such.potrav. - výr.obj.Hámor), podľa zmluvy č. 1890/2019/ZZ (V 3459/2019), povolené dňa 06.12.2019 - 55/19;

Záložné právo v prospech Ing. Slavomír Čistý, r. Čistý, nar. 30.12.1984, Malinová 5, 058 01 Poprad na pozemky C KN parc. č. 92/1, 92/2, 92/3, 93/1, 93/3, 93/4, 1231/3, 1231/5, 1267/30 a na stavby súp. č. 19 rodinný dom na C KN parc. č. 92/1, súp. č. 20 rodinný dom na C KN parc. č. 93/4, súp. č. 165 výroba a balenie suchých potravín - výrobný objekt Hámor na C KN parc. č. 1267/30, súp. č. 181 hospodárska budova na C KN parc. č. 1231/5, podľa zmluvy V 1682/2023, povolené dňa 15. 8. 2023 - 40/23

Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného ČSOB, a.s., Žižková č. 11, 811 02 Bratislava, od Exekútorského úradu Brezno (JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD.) na pozemky a stavby C KN parc.č. 92/1 (č.súp. 19 rodinný dom), 92/2, 92/3, 93/1, 93/3, 93/4 (č.súp. 20 rodinný dom), 1231/3, 1231/5 (č.súp. 181 hospodárska budova), 1267/30 (č.súp. 165 výroba a bal. such. potrav. - výr. obj. Hámor), podľa 45EX 659/23 (Z 3495/2023), zapísané dňa 10.10.2023 - 46/23;

Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného ČSOB Poistovňa, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava od Exekútorského úradu Brezno (JUDr. Ing. Ján Gasper. PhD.) na pozemky C KN parc. č. 92/1, 92/2, 92/3, 93/1, 93/3, 93/4, 1231/3, 1231/5, 1267/30 a na stavby súp. č. 19 rodinný dom na C KN parc. č. 92/1, súp. č. 20 rodinný dom na C KN parc. č. 93/4, súp. č. 181 hospodárska budova na C KN parc. č. 1231/5, súp. č. 165 výroba a balenie suchých potravín - výrobný objekt Hámor na C KN parc. č. 1267/30, podľa 45EX 88/24 (Z 894/2024), zapísané dňa 13. 3. 2024 - 13/24

Pri obhliadke nehnuteľnosti neboli zistené iné skutočnosti , ktoré by obmedzovali riadne užívanie ohodnocovanej nehnuteľnosti .

V Kendiciach, dňa 11.04.2024

Ing. Pavel Jurko

IV. PRÍLOHY

- 1 - Písomná objednávka zo dňa 12.3.2024 vydal Aukčná spoločnosť, s.r.o Bratislava
- 2 - Výpis z katastra nehnuteľností , výpis z listu vlastníctva č. 295, k.ú.Rimavica , vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 11.4.2024
- 3 - Kópia z katastrálnej mapy, k.ú.Rimavica vytvorená cez katastrálny portál dňa 11.4.2024
- 4 - Potvrdenie o veku rodinného domu zo dňa 14.2.2014, vydal Obecný úrad, Lehota nad Rimavicou 134,
- 5 - Pôdorysný náčrt ohodnocovanej nehnuteľnosti - RD s.č. 20 s príslušenstvom
- 6 - Fotodokumentácia vykonaná pri obhliadke dňa 4.4.2024

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 53/2024.

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