

**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:** Ján Grexa, nar. 21.09.1968, trvale bytom Málinec 403, 985 26 Málinec  
v zast. JUDr. Jana Živická, správca konkurznej podstaty, Bakossova 8,  
974 01 Banská Bystrica

**Číslo spisu (objednávky):** písomná objednávka zo dňa 14.3.2019

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo: 50/2019

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti- *Rodinný dom* súp.č. 439 na parc.č. 270 s príslušenstvom a pozemky na parc. č. 270 vo výmere 497 m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvoria a parc.č. 271 vo výmere 358 m<sup>2</sup> záhrada zapísané na LV č. 613 nachádzajúce sa v obci Málinec, kat. územie Málinec, okres Poltár za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.



**Počet strán posudku:** 24 včítanie znaleckej doložky, počet príloh 6

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

# I. ÚVOD

**1. Úloha znalca:** Podľa písomnej objednávky zo dňa 14.3.2019 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu *Rodinného domu* súp.č. 439 na parc.č. 270 s príslušenstvom a pozemky na parc. č. 270 vo výmere 497 m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvoria a parc.č. 271 vo výmere 358 m<sup>2</sup> záhrada zapísané na LV č. 613 nachádzajúce sa v obci Málinec, kat. územie Málinec, okres Poltár.

**2. Účel znaleckého posudku:** Ohodnotenie nehnuteľnosti podľa vyhlášky ku dňu ohodnotenia, pre právny účel výkon dobrovoľnej dražby.

**3. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť, alebo stavba ohodnocuje:** 29.3.2019 o 13:00 hod.

**4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok:** 11.4.2019

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

**5.1 Dodané zadávateľom :**

- Písomná objednávka zo dňa 14.3.2019
- Žiadosť o poskytnutie súčinnosti pod zn. OcÚ/135/2019, vydané obcou Málinec zo dňa 20.3.2019

**5.2 Obstarané znalcom :**

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.613, k.ú. Málinec, vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 6.4.2019
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Málinec vytvorená cez katastrálny portál dňa 6.4.2019
- Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti vykonané pri obhliadke dňa 29.3.2019 o 13:00 hod.
- Fotodokumentácia vykonaná pri obhliadke zo dňa 29.3.2019 o 13:00 hod.

**6. Použité právne predpisy a literatúra:**

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- 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
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ 4. štvrťrok r.2018, spracované Štatistickým úradom SR, Cenekon.
- 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 pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

## b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre **4. štvrt'rok 2018**.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

## 9. Osobitné požiadavky zadávateľa:

nie sú

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

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

#### Definície pojmov

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

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

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

#### Východisková hodnota stavieb (VH)

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

#### Technická hodnota (TH)

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

#### Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb je nevyhnutnou súčasťou procesu ohodnotenia, pri ktorej sú zisťované objemové a technické parametre, technický stav, miera dokončenia a pod. Technická hodnota je následne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciacie, 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, m<sup>2</sup> podlahovej plochy pre nebytové priestory.

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

kCU – koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty platné k 4. štvrtroku 2018 (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

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

alebo

$$TH = VH - HO \text{ [€]}$$

kde

TH – technická hodnota stavby [€],

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

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

HO – hodnota vyjadrujúca opotrebenie stavby [€].

O – opotrebenie stavby [%].

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

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

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

### Všeobecná hodnota stavieb

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

Metóda porovnávania ·

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

Metóda polohovej diferenciacie

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

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

Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

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

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

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

### Všeobecná hodnota pozemkov

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

Metóda porovnávania ·

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

Metóda polohovej diferenciacie

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

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

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

kde

M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

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

kPD - koeficient polohovej diferenciacie

### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

#### 1. Výpis z katastra nehnuteľnosti, list vlastníctva č. 613, v k.ú Málinec zo dňa 6.4.2019, vytvorený cez katastrálny portál

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 1390/2018

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 1392/2018

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 1393/2018

#### A. Majetková podstata:

##### Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č. 270 vo výmere 497 m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvorcia

parc.č. 271 vo výmere 358 m<sup>2</sup> záhrada

STAVBY

s.č. 439 na parc.č. 270 rod. dom

### Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

#### Vlastník

1 Grexa Ján r. Grexa, 985 26, Málinec 439, Málinec, PSČ 985 26 SR

Dátum narodenia: 21.9.1968 Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Poznámka Poznomenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie predajom spoluvlastníckeho podielu a zriadením exekučného záložného práva č. Ex 501/08 z 15.10.2008 (Exe.úrad Brezno - JUDr. Júlia Kubjatková) na B1 v 1/1, CKN p.č. 270, 271 a rodinný dom s.č. 439 na p.č. 270, P2 205/08 - 47/08,28/2010 - P 144/2011 z 29.3.2011 - 57/2011

Poznámka Poznomenáva sa upovedomenie o zriadení exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 5151/09u z 9.4.2010 - (EÚ Bratislava - JUDr. Rudolf Krutý) - P 137/2010 - na CKN parcely č.270,271 a stavbu čs.439(rodinný dom) na parcele č.270 - 87/2010

Poznámka Poznomenáva sa upovedomenie o zriadení exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 2686/09u z 9.4.2010 - (EÚ Bratislava - JUDr. Rudolf Krutý) - P 140/2010 - na CKN parcely č.270,271 a stavbu čs.439(rodinný dom) na parcele č.270 - 88/2010 Poznomenáva sa upovedomenie o zriadení exekučného

záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 4293/09u z 9.4.2010 - (EÚ Bratislava - JUDr. Rudolf Krutý) - P 144/2010 - na CKN parcely č.270,271 a stavbu čs.439(rodinný dom) na parcele č.270 - 89/2010  
 Titul nadobudnutia Osvedčenie č.D 507/99 z 30.7.1999 - Z 929/99 - 136/99  
 Žiadosť o vykonanie zápisu vlastníckeho práva zo 14.1.2008 - Z 134/2008 - 31/2008  
 Osvedčenie a dodatok k osvedčeniu č.9D 116/2008 z 13.8.2008 - Z 1011/2008 - 28/2010

### Časť C: Ťarchy

1 Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva na spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosť č.EX 501/08 z 10.11.2008 (EÚ Brezno - JUDr. Júlia Kubjatková) - Z 1272/2008 na CKN p.č.270,271 a stavbu čs.439(rodinný dom) na p.č. 270 a na podiel pod B1 v 1/1-ine - 51/2008,28/2010 - Z 430/2011 z 29.3.2011 - 58/2011

1 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 5151/09u z 9.4.2010 - (EÚ Bratislava - JUDr. Rudolf Krutý) - Z 568/2010 - na CKN parcely č.270,271 a stavbu čs.439(rodinný dom) na parcele č.270 - 90/2010

1 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 2686/09u z 9.4.2010 - (EÚ Bratislava - JUDr. Rudolf Krutý) - Z 577/2010 - na CKN parcely č.270,271 a stavbu čs.439(rodinný dom) na parcele č.270 - 91/2010

1 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 4293/09u z 9.4.2010 - (EÚ Bratislava - JUDr. Rudolf Krutý) - Z 582/2010 - na CKN parcely č.270,271 a stavbu čs.439(rodinný dom) na parcele č.270 - 92/2010

1 Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 1736/2008-sv z 27.06.2012 (EÚ Lučenec - JUDr. Jurina Marián) - Z-838/2012 - na CKN p.č.270, 271 a na rodinný dom č.s.439 na CKN p.č.270 - zapísané do KN 03.07.2012 - 101/2012

Iné údaje: bez zápisu

Poznámka bez zápisu

### c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 29.3.2019 o 13:00 hod. , pri ktorej bol obhliadnutý rodinný dom s príslušenstvom . Obhliadky sa zúčastnil vlastník nehnuteľnosti p. Ján Grexa. Obhliadka bola ukončená o 13: 30 hod.

Fotodokumentácia rodinného domu vyhotovená pri obhliadke dňa 29.3.2019.

### d) Technická dokumentácia:

Projektová dokumentácia stavby RD nebola od objednávateľa predložená . Pôdorysné náčrty 1.NP a 2.NP RD boli zamerané pri obhliadke a tvoria prílohu ZP .

### e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností ( LV č. 613 zo dňa 6.4.2019 vytvorený cez kataster portál a kópia z katastrálnej mapy zo dňa 6.4.2019 vytvorená cez katastrálny portál) boli porovnané so skutočným stavom.

Znalec určil vek RD na základe vyjadrenia z Obecného úradu v Málinci , kde sa uvádza, že RD bol vybudovaný pred rokom 1975.

Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra:

- rozdiely neboli zistené

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

RD s.č. 439 , k.ú. Málincec
Plot predný od ulice z východnej strany

parc.č. 270 vo výmere 497 m<sup>2</sup>zastavané plochy a nádvorcia

parc.č. 271vo výmere 358 m<sup>2</sup> záhrada

zapísané na LV č. 613 zo dňa 6.4.2019, ktorý je vytvorený cez katastrálny portál.

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

- nie sú

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rodinný dom: RD s.č. 439 , k.ú. Málinec

##### POPIS STAVBY

Jedná sa o RD súpisné číslo 439 nachádzajúci sa na rovinatom pozemku v intraviláne obce Málinec v zastavanej časti samostatne stojacích rodinných domov pri miestnej komunikácii na kraji obce v lokalite s bežným hlukom cca. 500 m od stredu obce.

Doklady o veku znalcovi boli predložené, na základe žiadosti o poskytnutie súčinnosti pod zn. OcÚ/135/2019, vydané obcou Málinec zo dňa 20.3.2019 sa uvádza, že RD bol postavený pred rokom 1975, znalec stanovuje začiatok užívania RD v roku 1974 .

Životné prostredie nehnuteľnosťou nie je zaťažené.

Nehuteľnosť ku dňu obhliadky je odpojená od všetkých sietí asi 15 rokov neobývaná .

RD je riešený ako dvojpodlažný bez podpivničenia RD bez obytného podkrovia postavený na rovinatom pozemku na parcele č. 270 .

Ku dňu ohodnotenia je RD neobývaný v značne schátralom stave.

##### DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

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

V 1. nadzemnom podlaží RD sa nachádzajú tieto miestnosti:

- zádverie s chodbou a schodiskom do 2.NP, 1x izba, kuchyňa, kotolňa, špajza, WC a garáž so samostatným vstupom z dvora .

V 2.NP RD so vstupom cez vnútorné schodisko sa nachádzajú tieto miestnosti :

- chodba, WC, kúpeľňa, špajza, kuchyňa, 3x izba a loggia z jednej izby orientovaná na východnú svetovú stranu .

Dispozičné riešenie jednotlivých podlaží je v súlade s pôdorysným náčrtom 1.a 2. NP RD, ktorý tvorí prílohu znaleckého posudku .

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

##### TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA RD :

Základy RD sú betónové s vodorovnou izoláciou proti vlhkosti . Obvodové murivo 1.NP z pórobetónových tvárnic hr 30- 40 cm, murivo 2.NP RD murované z pórobetónových tvárnic hr. do 40 cm z vonkajšej strany s povrchovou úpravou škrabaný brizolit bez zateplenia v pôvodnom stave . Priečky v celom RD sú vybudované z tehál .

Strop nad 1.NP a 2.NP RD železobetónový s rovným podhľadom s povrchovou úpravou štukovou omietkou . Vnútorné povrchové úpravy /omietky/ vápenné štukové - ku dňu obhliadky značne poškodené . Vykurovanie RD v čase obhliadky je nefunkčné s plechovými panelovými radiátormi a kotlom na tuhé palivo. Radiátory a kotol ÚVK v čase obhliadky zdemontované a poškodené .

Ohrev teplej úžitkovej vody je riešený zásobníkovým el. ohrievačom TÚV , ktorý je umiestnený v garáži v 1.NP .

Rozvod vody v RD je riešený z verejnej siete ocelovým pozinkovaným potrubím , v čase obhliadky nefunkčné a odpojené od verejnej siete .

ELI v RD je riešená rozvodmi 220 a 380 V v 1.NP , v čase obhliadky nefunkčné , poškodené a odpojené od verejnej siete .

Strecha RD je stanová pokrytá krytinou pálenou jednodražkovou na latovaní, v čase obhliadky poškodená a zateká .

Klmpiarske konštrukcie pozinkované len parapety bez povrchovej úpravy . Klmpiarske konštrukcie strechy nezrealizované . Okna v RD pôvodné zdvojené v dezolátnom stave s poškodenou výplňou bez povrchovej úpravy .



Interiérové a vchodové dvere v celom RD hladké na báze dreva plné a zasklené poškodené s rozbitou výplňou. Podlahy obytných miestností a príslušenstva v RD z cementového poteru bez finálnej úpravy podláh, v čase obhliadky zanedbané poškodené.

Kúpeľňa v 2.NP RD pôvodná s plechovou vaňou a umývadlom s keramickým obkladom stien do výšky 1,5 m, podlaha v kúpeľni z keramickej dlažby. V čase obhliadky kúpeľňa zanedbaná

V 1.NP RD kuchyňa bez osadenej kuchynskej linky, miestnosť poškodená.

V 2.NP RD sa nachádza menšia kuchyňa so zdemolovanou kuchynskou linkou na báze dreva bez sporáku s drezom smaltovaným s obyčajnou stenovou batériou. Plynofikácia a rozvod plynu v RD nie je riešený.

Technický stav RD zistený pri obhliadke je značne podpriemerný s poškodenými a chýbajúcimi konštrukciami a zariadeniami ako sú napr. - radiátory, kotol ÚVK, poškodené povrchy podláh, rozbité okná, poškodená zatekajúca strecha, strop nad 2.NP so značným a nebezpečným priehybom (statická porucha) následkom dlhodobého zanedbania údržby RD, ktorý je podľa zistenia pri obhliadke už cca. 15 rokov neobývaný.

Po posúdení stavebno - technického stavu RD, značne zanedbanej údržby a statických porúch zistených na strope nad 2.NP stanovujem životnosť RD odborným odhadom na 80 rokov.

Podrobný technický popis a percento poškodenia jednotlivých konštrukcií ohodnocovaného RD je uvedený v bodovacej tabuľke pri samotnom ohodnotení jednotlivých podlaží RD (1.NP a 2.NP).

## ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 6 Domy rodinné jednobytové

**KS:** 111 0 Jednobytové budovy

## MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1974	11,82*11,05	130,61	120/130,61=0,919
2. NP	1974	9,45*10,60+3,08*2,58	108,12	120/108,12=1,110

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk.	Výsled.
2	<b>Základy</b>			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	0	960,0
3	<b>Podmurovka</b>			
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255	0	255,0
4	<b>Murivo</b>			
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735	10	661,5
5	<b>Deliace konštrukcie</b>			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	40	96,0

<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	60	160,0
<b>7</b>	<b>Stropy</b>			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	0	1040,0
<b>8</b>	<b>Krovy</b>			
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	30	437,5
<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>			
	10.2.b pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	670	30	469,0
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	20	16,0
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	20	208
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>			
	16.6 cementový poter	180	30	126,0
<b>17</b>	<b>Dvere</b>			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	60	54,0
<b>18</b>	<b>Okná</b>			
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380	80	76,0
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>			
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120	60	48,0
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>			
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	80	10,0
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480	80	96,0
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>			
	25.1 svetelná, motorická	280	80	56,0
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>			
	30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	30	70	9,0
	<b>Spolu</b>	<b>6780</b>		<b>4778,0</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

<b>32</b>	<b>Vráta garážové</b>			
	32.3 rámové s výplňou (1 ks)	75	60	30,0
<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	0	10,0
<b>34</b>	<b>Zdroj teplej vody</b>			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	40	39,0
<b>39</b>	<b>Záchod</b>			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	80	5,0
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	30	168,0
	<b>Spolu</b>	<b>415</b>		<b>252,0</b>

**2. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

<b>Bod</b>	<b>Položka</b>	<b>Hodnota</b>	<b>Pošk.</b>	<b>Výsled.</b>
<b>4</b>	<b>Murivo</b>			
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735	10	661,5
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	10	144,0
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	40	240,0
<b>7</b>	<b>Stropy</b>			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	30	728,0
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	20	16,0
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	20	208
<b>17</b>	<b>Dvere</b>			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	60	54,0
<b>18</b>	<b>Okná</b>			
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380	80	76,0

<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>			
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120	60	48,0
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>			
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	80	10,0
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	80	96,0
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>			
	25.2 svetelná	155	70	46,5
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	40	33,0
	<b>Spolu</b>	<b>3990</b>		<b>2361,0</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	0	10,0
<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>			
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	100	0,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (1.2 bm)	66	80	13,2
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	80	6,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	80	2,0
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	70	10,5
	38.4 ostatné (2 ks)	30	70	9,0
<b>39</b>	<b>Záchod</b>			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	80	5,0
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	20	64,0
	40.4 vane (1 ks)	15	20	12,0
	<b>Spolu</b>	<b>331</b>		<b>131,7</b>

**Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:**Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,494$ Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$ 

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(6780 + 415 * 0,919) / 30,1260$	$(4778 + 252 * 0,919) / 30,1260$	237,71	166,29
2. NP	$(3990 + 331 * 1,110) / 30,1260$	$(2361 + 131,7 * 1,110) / 30,1260$	144,64	83,22

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1974	45	35	80	56,25	43,75
2. NP	1974	45	35	80	56,25	43,75

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. NP z roku 1974</b>		
Východisková hodnota	$237,71 \text{ €/m}^2 * 130,61 \text{ m}^2 * 2,494 * 0,95$	73 560,38
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$166,29 \text{ €/m}^2 * 130,61 \text{ m}^2 * 2,494 * 0,95$	51 459,15
Technická hodnota	43,75% z 51 459,15	22 513,38
<b>2. NP z roku 1974</b>		
Východisková hodnota	$144,64 \text{ €/m}^2 * 108,12 \text{ m}^2 * 2,494 * 0,95$	37 052,24
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$83,22 \text{ €/m}^2 * 108,12 \text{ m}^2 * 2,494 * 0,95$	21 318,36
Technická hodnota	43,75% z 21 318,36	9 326,78

**VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Podlažie	Východisková hodnota bez poškodenia [€]	Východisková hodnota poškodenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	73 560,38	51 459,15	22 513,38
2. nadzemné podlažie	37 052,24	21 318,36	9 326,78
<b>Spolu</b>	<b>110 612,62</b>	<b>72 777,51</b>	<b>31 840,16</b>

Poškodenosť stavby:  $(110 612,62 \text{ €} - 72 777,51 \text{ €}) / 110 612,62 \text{ €} * 100 \% = 34,21\%$

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Plot: Plot predný od ulice z východnej strany

Plot predný z južnej strany parcely č. 270 od miestnej komunikácie .

Plot o celkovej dĺžke 12,50 m pozostáva z výplne zo strojového pletiva na kovových stĺpikoch , na betónovej podmurovke a betónovom základe .

Plot vybudovaný na základe výpovede zástupcu vlastníka pri obhliadke a podľa posúdenia znalcom okolo roku 1985. Brána a bránka oplotenia ku dňu obhliadky nie je súčasťou oplotenia .

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 815 2 Oplotenie  
**KS:** 2ex Inžinierske stavby

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	z kameňa a betónu	12,50m	700	23,24 €/m
2.	<b>Podmurovka:</b>			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	12,50m	926	30,74 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>53,98 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	20,00m <sup>2</sup>	380	12,61 €/m

**Dĺžka plotu:** 12,5 m  
**Pohľadová plocha výplne:** 12,5\*1,6 = 20,00 m<sup>2</sup>  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,494$   
**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 od ulice z východnej strany	1985	34	6	40	85,00	15,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(12,50m * 53,98 €/m + 20,00m^2 * 12,61 €/m^2) * 2,494 * 0,95$	2 196,22
Technická hodnota	15,00 % z 2 196,22 €	329,43

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD s.č. 439 , k.ú. Málinec	72 777,51	31 840,16
Plot predný od ulice z východnej strany	2 196,22	329,43
<b>Celkom:</b>	<b>74 973,73</b>	<b>32 169,59</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

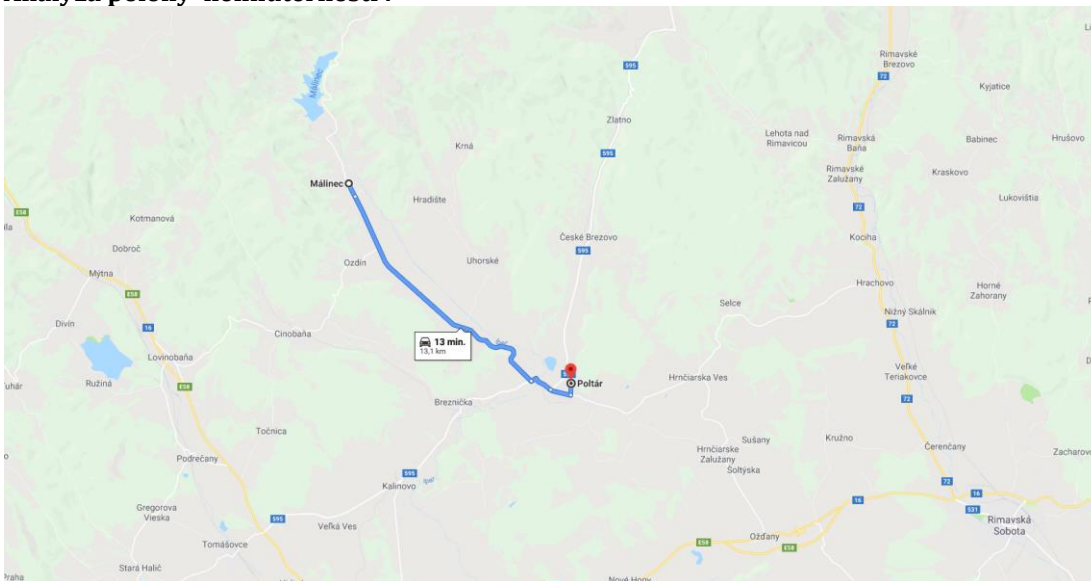
Pri stanovení všeobecnej hodnoty objektu " Rodinný dom súp.č. 439 na parc.č. 270 s príslušenstvom a pozemky na parc. č. 270 vo výmere 497 m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvoría a parc.č. 271 vo výmere 358 m<sup>2</sup> záhrada zapísané na LV č. 613 nachádzajúce sa v obci Málinec, kat. územie Málinec, okres Poltár 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 :



Málinec je stredisková obec nachádzajúca sa na hornom toku rieky Ipel', v severnej časti okresu Poltár v nadmorskej výške 290 m n. m. Je vzdialená 13 km od okresného mesta Poltár. Ipel'skú dolinu tvoria úbočia juhozápadnej časti Slovenského rudohoria. Od západu cez sever k východu sú to vrchy Hrad, Tri Chotáre Táňovo , Čierny Hrbok.

Na juh je dolina otvorená. Tadiaľto odteká rieka Ipel' a prechádza tadiaľ cesta, ktorá spája Málinec s ostatným svetom.

Doprava do obce Málinec len autobusová.

V súčasnosti má obec 1 487 obyvateľov. Miera nezamestnanosti sa pohybuje nad 20 percent. V obci pôsobí viac ako 20 podnikateľských subjektov v obchodnej, výrobnjej sfére a v službách. V obci funguje pošta, lekárne, dva farské úrady. Sú tu vybavené kvalitné siete obchodov a služieb.

Sú tu vybudované: Vodárenská nádrž Málinec, Spoločenský dom, Dom smútku, predajne potravín, telocvičňa so školskou jedálňou, plynový rozvod, ale i kanalizácia obce s čističkou odpadových vôd. V obci funguje Miestne kultúrne stredisko s niekoľkými záujmovými krúžkami a celoročnou aktivitou, aj Miestna ľudová knižnica .

Lekárska starostlivosť pre dospelých a deti je zabezpečená v miestnom zdravotnom stredisku a lekárne.

V obci Málinec funguje základná deväťročná škola, ktorú navštevuje 200 žiakov.

V budove starej školy sa nachádza Integračné centrum pre telesne postihnuté deti a novo zrekonštruovaná časť komunitného centa, ktoré začalo fungovať v roku 2015.

Vzdialenosť do okresného mesta Poltár je cca. 13 km t.j. 13 min jazdy autom , vzdialenosť do mesta Lučenec cca. 25 km t. j. 26 min jazdy autom a do mesta Zvolen vzdialenosť cca. 63 km - 1 hod autom .

Nehnutelnosť je od centra obce vzdialená cca. 500 m v dostupnej pešej vzdialenosti do 15 min. V lokalite v ktorej sa nehnuteľnosť nachádza sú vybudované inžinierske siete - vodovod, kanalizácia, električka, plyn.

#### **Analýza využitia nehnuteľnosti:**

Ohodnocovaný RD je využívaný na bývanie. Vzhľadom na jeho umiestnenie iné využitie RD v ohodnocovanej lokalite sa nepredpokladá.

#### **Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:**

Riziká sú uvedené v LV č. 613 v časti "t'archy " , ktorý tvorí prílohu ZP :

Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva na spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosť č.EX 501/08 z 10.11.2008 (EÚ Brezno - JUDr. Júlia Kubjatková) - Z 1272/2008 na CKN p.č.270,271 a stavbu čs.439(rodinný dom) na p.č. 270 a na podiel pod B1 v 1/1-ine - 51/2008,28/2010 - Z 430/2011 z 29.3.2011 - 58/2011

1 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 5151/09u z 9.4.2010 - (EÚ Bratislava - JUDr. Rudolf Krutý) - Z 568/2010 - na CKN parcely č.270,271 a stavbu čs.439(rodinný dom) na parcele č.270 - 90/2010

1 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 2686/09u z 9.4.2010 - (EÚ Bratislava - JUDr. Rudolf Krutý) - Z 577/2010 - na CKN parcely č.270,271 a stavbu čs.439(rodinný dom) na parcele č.270 - 91/2010

1 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 4293/09u z 9.4.2010 - (EÚ Bratislava - JUDr. Rudolf Krutý) - Z 582/2010 - na CKN parcely č.270,271 a stavbu čs.439(rodinný dom) na parcele č.270 - 92/2010

1 Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 1736/2008-sv z 27.06.2012 (EÚ Lučenec - JUDr. Jurina Marián) - Z-838/2012 - na CKN p.č.270, 271 a na rodinný dom č.s.439 na CKN p.č.270 - zapísané do KN 03.07.2012 - 101/2012

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. Nehnuteľnosť v čase obhliadky využívaná na bývanie , iné využitie RD sa nepredpokladá . Orientácia hlavných miestnosti čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná.

Dopyt s porovnaním ponuky je v nižší . Terén je rovinatý.

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 0,25.



Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,25

**Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:**

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,250 + 0,500)	0,750
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,250
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,138
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,250 - 0,225)	0,025

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K <sub>PDI</sub>	Váha V <sub>i</sub>	Výsledok K <sub>PDI</sub> *V <sub>i</sub>
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,138	13	1,79
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,500	30	15,00
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,025	8	0,20
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,750	7	5,25
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,250	6	1,50
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b>				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,250	10	2,50
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	pracovné možnosti mimo miesto, nezamestnanosť nad 20 %	V.	0,025	9	0,23
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,500	6	3,00
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,500	5	2,50
10	<b>Konfigurácia terénu</b>				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,750	6	4,50

<b>11</b>	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,500	7	3,50
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,138	7	0,97
<b>13</b>	<b>Obč. vybav.(úrad,y,škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra)</b>				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,250	10	2,50
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,250	8	2,00
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,500	9	4,50
<b>16</b>	<b>Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.</b>				
	bez zmeny	III.	0,250	8	2,00
<b>17</b>	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,025	7	0,18
<b>18</b>	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,025	4	0,10
<b>19</b>	<b>Názor znalca</b>				
	problematická nehnuteľnosť	IV.	0,138	20	2,76
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>54,97</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 54,97 / 180$	0,305
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 32\,169,59 \text{ €} * 0,305$	<b>9 811,72 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### POPIS

Predmetom ohodnotenia sú parcely č. 270 - zastavané plochy a nádvoria v celkovej výmere 497 m<sup>2</sup> v podiele 1/1 a parc.č. 271- záhrady vo výmere 358 m<sup>2</sup> podľa LV č. 613 zo dňa 6.4.2019, nachádzajúce sa v obci Málinec, kat. územie Málinec, okres Poltár .

Parcely sa nachádzajú v intraviláne obce mimo centra obce v zástavbe samostatne stojacích rodinných domov s možnosťou napojenia na inž. siete : ELI , verejná kanalizácia, verejný plynovod a verejný vodovod . Prístup na oceňované pozemky je zo miestnej komunikácie . Terén je rovinatý .

Doprava autobusová .

Vzdialenosť do okresného mesta Poltár 13 km cca. 13 min autom, vzdialenosť do mesta Lučenec 25 km do 26 min autom.

Pri ohodnotení vychádzam z jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov obce Málinec 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 centra okresného mesta .

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
270	zastavané plochy a nádvoria	497	497,00	1/1	497,00
271	záhrada	358	358,00	1/1	358,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>855,00</b>

Obec:

Málinec

Východisková hodnota:

V<sub>HMJ</sub> = 3,32 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľ'ov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľ'ov	0,90
k <sub>v</sub> 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	1,02

$k_D$ 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	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,02 * 0,85 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,3187
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,3187$	4,38 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 855,00 \text{ m}^2 * 4,38 \text{ €/m}^2$	<b>3 744,90 €</b>

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 270	$497,00 \text{ m}^2 * 4,38 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	2 176,86
parcelsa č. 271	$358,00 \text{ m}^2 * 4,38 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	1 568,04
<b>Spolu</b>		<b>3 744,90</b>

# III. ZÁVER

## 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

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

Pri spracovaní znaleckého posudku pre účel 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 znalcovi 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. Zadávateľ 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](http://www.usi.sk).

Nehuteľnosť: *Rodinný dom* súp.č.439 na parc.č. 270 s príslušenstvom a pozemky na parc. č. 270 a 271 zapísané na LV č. 613 nachádzajúce sa v obci Málinec, kat. územie Málinec, okres Poltár

### Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
RD s.č. 439, k.ú. Málinec		0,00	108,12	2

### Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
zastavané plochy a nádvorcia	270	497,00
záhrady	271	358,00

## 2. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu *Rodinného domu* súp.č. 439 na parc.č. 270 s príslušenstvom a pozemky na parc. č. 270 vo výmere 497 m2 zastavané plochy a nádvorcia a parc.č. 271 vo výmere 358 m2 záhrada zapísané na LV č. 613 nachádzajúce sa v obci Málinec, kat. územie Málinec, okres Poltár .

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

### 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
RD s.č. 439 , k.ú. Málinec	9 711,24
Plot predný od ulice z východnej strany	100,48
<b>Spolu stavby</b>	<b>9 811,72</b>
<b>Pozemky</b>	
zastavané plochy a nádvorí - parc. č. 270 (497 m <sup>2</sup> )	2 176,86
záhrady - parc. č. 271 (358 m <sup>2</sup> )	1 568,04
<b>Spolu pozemky (855,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>3 744,90</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>13 556,62</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>13 600,00</b>

**Slovom: Trinásťtisícšesťsto Eur**

### 4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká sú uvedené v LV č. 613 v časti "tarchy" v prílohe ZP.

Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva na spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosť č.EX 501/08 z 10.11.2008 (EÚ Brezno - JUDr. Júlia Kubjatková) - Z 1272/2008 na CKN p.č.270,271 a stavbu čs.439(rodinný dom) na p.č. 270 a na podiel pod B1 v 1/1-ine - 51/2008,28/2010 - Z 430/2011 z 29.3.2011 - 58/2011

1 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 5151/09u z 9.4.2010 - (EÚ Bratislava - JUDr. Rudolf Krutý) - Z 568/2010 - na CKN parcely č.270,271 a stavbu čs.439(rodinný dom) na parcele č.270 - 90/2010

1 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 2686/09u z 9.4.2010 - (EÚ Bratislava - JUDr. Rudolf Krutý) - Z 577/2010 - na CKN parcely č.270,271 a stavbu čs.439(rodinný dom) na parcele č.270 - 91/2010

1 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 4293/09u z 9.4.2010 - (EÚ Bratislava - JUDr. Rudolf Krutý) - Z 582/2010 - na CKN parcely č.270,271 a stavbu čs.439(rodinný dom) na parcele č.270 - 92/2010

1 Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 1736/2008-sv z 27.06.2012 (EÚ Lučenec - JUDr. Jurina Marián) - Z-838/2012 - na CKN p.č.270, 271 a na rodinný dom č.s.439 na CKN p.č.270 - zapísané do KN 03.07.2012 - 101/2012

Iné riziká spojené s užívaním ohodnocovanej nehnuteľnosti neboli zistené.

V Kendiciach dňa 11.4.2019

Ing. Pavel Jurko  
znalec

## IV. PRÍLOHY

1. Písomná objednávka zo dňa 14.3.2019
2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.613, k.ú. Málinec, vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 6.4.2019
3. Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. „Málinec“ vytvorená cez katastrálny portál dňa 6.4.2019
4. Žiadosť o poskytnutie súčinnosti pod zn. OcÚ/135/2019, vydané obcou Málinec zo dňa 20.3.2019
5. Pôdorysný náčrt oceňovanej nehnuteľnosti
6. Fotodokumentácia vykonaná pri obhliadke

## 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 50/2019.

Podpis znalca