

Znalec: **JHS s. r. o.**
Sládkovičova 10
036 01 Martin

Zadávateľ: **auctio, s.r.o.**
Kmeťkova 30
949 01 Nitra

Číslo spisu: Objednávka zo dňa 06.03.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo: 271/2024

vo veci: stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností

Počet strán (z toho príloh): 40 (11)

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností vedených na liste vlastníctva č. 1118, k.ú. Detva, obec Detva, okres Detva:

- Parcela registra „c“, parcelné číslo 6311/1, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 567 m²
- Parcela registra „c“, parcelné číslo 6311/2, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 47 m²
- Parcela registra „c“, parcelné číslo 6311/3, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 18 m²
- Parcela registra „c“, parcelné číslo 6311/4, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 18 m²
- Parcela registra „c“, parcelné číslo 6312, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 196 m²
- Budova obchodu a služieb (popis stavby: objekt služieb) so súpisným číslom 1, na parcele registra „c“, parcelné číslo 6312

2. Účel znaleckého posudku

Ohodnotenie nehnuteľností z dôvodu ich speňaženia formou dobrovoľných dražieb podľa zákona NR SR č. 527/2002 Z.z. 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 (ďalej len „Zákon“ v príslušnom gramatickom tvare) v spojení so zákonom č. 7/2005 Z.z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

Ku dňu obhliadky 04.04.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje

06.05.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku

a) podklady dodané zadávateľom :

- List vlastníctva číslo 1118, k.ú. Detva
- Katastrálna mapa k.ú. Detva

b) podklady získané znalcom :

- Fotodokumentácia
- Výpis z listu vlastníctva č. 1118, k.ú. Detva, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Detva, vytvorená cez katastrálny portál
- Prieskum realitného trhu

6. Použité právne predpisy a literatúra

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov (vyhláška č. 254/2010 Z.z. a vyhláška č. 213/2017 Z.z.)
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov (vyhláška č. 400/2006 Z. z., vyhláška č. 565/2008 Z. z., vyhláška č. 34/2009 Z. z. vyhláška č. 524/2009 Z. z. a vyhláška č. 218/2018 Z.z.)
- 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) v znení neskorších predpisov (zákon č. 212/2018 Z.z.).
- Vyhláška č. 74/2011 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa 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) v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 669/2007 Z.z. o jednorazových mimoriadnych opatreniach v príprave niektorých stavieb diaľnic a ciest pre motorové vozidlá a o doplnení zákona NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností (katastrálny zákon) v platnom znení.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Dušan Majdúch - Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, Slovenská technická univerzita, 2006
- Zborník prednášok zo seminára k vyhláške MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z., november 2010
- Ing. Miloslav Ilavský, PhD., Doc. Ing. Milan Nič, PhD., Prof. Ing. Dušan Majdúch, PhD. - Ohodnocovanie nehnuteľností, vydavateľstvo Mipress, Bratislava 2012

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Podľa prílohy č. 3 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. v platnom znení:

Definícia 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.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné 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 stavby

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 vzťahu:

$$VH = M * (RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M) \text{ (EUR)}$$

- M - počet merných jednotiek, najčastejšie m³ obstavaného priestoru (budovy, haly), m² zastavanej plochy (drobné stavby, ktoré tvoria príslušenstvo hlavných stavieb), m dĺžky (inžinierske siete) kus (špeciálne konštrukcie).
- 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 VŠH nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 2. štvrťrok 2024.
- k_{CU} - 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 SR po jednotlivých štvrťrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty platné k 2. štvrťroku 2024
- k_V - 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.
- k_{ZP} - 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. V zásade nie je použitý pri bytoch, kde je zohľadnený priamo v rozpočtovom ukazovateli.
- k_{VP} - koeficient vplyvu výšky podlaží hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri bytoch, kde je zohľadnený priamo v rozpočtovom ukazovateli.
- k_K - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti os použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby.
- k_M - koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v samom mieste dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

Výpočet východiskovej hodnoty pre objekt obchodu a služieb je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ hodnotenej nehnuteľnosti je vytvorený na m³ obstavaného priestoru v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia a podlahovej plochy. Následný výpočet je aplikovaný a prevedený podľa vyššie uvedenej Metodiky a programového vybavenia HYPO verzia 21.20.000 - oceňovanie nehnuteľností firmy KROS s. r. o. Žilina.

Technická hodnota je vypočítaná podľa vzťahu:

$$TH = \frac{TS}{100} * VH \text{ (EUR)}$$

kde

TH - technická hodnota stavby (EUR)

TS - technický stav stavby (%)

VH - východisková hodnota stavby (EUR)

Miera opotrebenia (O) stavieb je spravidla určená lineárnou metódou.

Vek stavieb (V) je vypočítaný ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, a roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. Pri ohodnotení boli primárne použité údaje z kolaudačného rozhodnutia, sekundárne iné údaje (potvrdenia prípadne odborný odhad podľa konštrukčno-materiálového vyhotovenia stavieb).

Životnosť stavby (Z) je pri ohodnotení uvažovaná ako celková predpokladaná životnosť stavby v rokoch pri bežnej údržbe od jej vzniku až do plného zániku. Životnosť stavby je určená s prihliadnutím sa konštrukčno - materiálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu. Použité boli v praxi overené životnosti stavieb.

Všeobecná hodnota stavieb

Na stanovenie VŠH stavieb sa v znaleckej praxi používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda (len pre stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Metóda polohovej diferenciacie

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie VŠH

Pre výpočet VŠH je použitá metóda polohovej diferenciacie. Výnosová hodnota a porovnávacia metóda nie je počítaná, pretože nemal znalec k dispozícii relevantné podklady pre danú lokalitu a typ stavby (nehnutelnosti) a tieto ani nie sú verejne dostupné.

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby

Táto metóda bola aplikovaná na nehnuteľnosť, vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠHs = TH * k_{PD} \text{ (EUR)}$$

kde:

TH - technická hodnota stavieb

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 ÚSI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľnosti, 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 (zatriedenie do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu skupinu nehnuteľností s rovnakými parametrami. Pri objektivizácii má každé kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Výpočet technickej hodnoty vychádza z jednotkovej hodnoty porovnateľného objektu z katalógu RU, resp. ako je vyššie uvedené podľa metodiky prenasobeného veľkosťou obštvávaného priestoru nehnuteľnosti, koeficientom zvislej nosnej konštrukcie, koeficientom vplyvu vybavenosti a koeficientom cenovej úrovne (koeficient nárastu cien stavebných prác je podľa posledných známych zverejnených štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrtrok 2023 $k_{cu} = 3,661$)

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Všeobecnú hodnotu pozemku ($VŠH_{POZ}$) možno stanoviť

- porovnávacou metódou, keď hlavné faktory porovnávania sú: ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.), polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.) a fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch), 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. Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností (príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).
- výnosovou metódou a to kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas neobmedzeného obdobia podľa vzťahu $VŠH_{POZ} = OZ/k$, kde Oz je odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku a k je úroková miera. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.
- metódou polohovej diferenciacie, kedy sa vypočíta podľa vzťahu $VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ}$.

Pozemky metódou polohovej diferenciacie

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciacie podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov (vyhláška č. 213/2017 Z.z., platná od 01.09.2017), príloha č. 3, delia na skupiny. Hodnotený pozemok je zaradený do skupiny uvedenej pod bodom E.3.1.1.

E 3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí (vyhláška č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností), pozemky v zriadených záhradkových osadách (zákon č. 64/1997 Z.z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vysporiadanie vlastníctva k nim v znení neskorších predpisov), pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu (§ 43h zákona č. 50/1976 Zb. - stavebný zákon v znení neskorších predpisov), pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch (§ 2 ods. 4 a 5 zákona SNR č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov).

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\check{S}H_{poz} = M * V\check{S}H_{MJ} \quad (\text{Eur}),$$

kde:

M - výmera pozemku v m²,V \check{S} H_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} \quad (\text{Eur/m}^2),$$

kde:

| Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov | | VH _{MJ} Eur/m ² |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| a) | Bratislava | 66,39 |
| b) | Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Zilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice | 26,56 |
| c) | Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin | 16,60 |
| d) | Ostatné okresné mestá so sídlom okresných úradov | 9,96 |
| e) | Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov | 6,64 |
| f) | Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov | 4,98 |
| g) | Ostatné obce do 5 000 obyvateľov | 3,32 |

VH_{MJ} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je stanovená podľa tabuľky s klasifikáciou obcí vo vyhláske č. 213/2017 Z.z. (ktorou sa mení vyhláska č. 492/2004 Z.z.)

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie, ktorý sa vypočíta podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S * k_V * k_D * k_F * k_I * k_Z * k_R$$

kde:

k_S - koeficient všeobecnej situácie (0,70 - 2,00);k_V - koeficient intenzity využitia (0,50 - 2,00);

Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

k_D - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20);k_F - koeficient funkčného využitia územia (0,80 - 2,00);

Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 - 1,50);

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napr. komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

k_Z - koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 - 3,00);

Povyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

k_R - koeficient redukovujúcich faktorov (0,20 - 0,99).

Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závadách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závady.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vysporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaže spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.)

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s Prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanéj ÚSI Žilinskou univerzitou v Žiline v roku 2001 pod ISBN 80-7100-827-3.

Praktický výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností sa v posudku vykonáva pomocou výpočtového programu HYPO, ktorý vychádza z Metodiky výpočtu VŠH nehnuteľností a stavieb, ÚSI Žilina (ISBN 80-7100-827-3).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Na základe listu vlastníctva č. 1118 v k.ú. Detva- vid' časť IV. Prílohy

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 04.04.2024. Zameranie vykonané dňa 04.04.2024. Fotodokumentácia vyhotovená dňa 04.04.2024

Použitá technika: Laserový diaľkomer BOSCH GLM 250 VF
Digitálny fotoaparát OLYMPUS SP-810UZ

d) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom:

Po stránke technickej

Zadávateľom nebola poskytnutá projektová dokumentácia. Skutkový stav bol zistený meraním. Technický stav budovy je primeraný, budova je udržiavaná. Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

K vypracovaniu ZP bol zabezpečený znalcom výpis z listu vlastníctva č. 1118 kat. územie Detva- vytvorený cez kataster portál ÚGKK SR, ako aj informatívna kópia z mapy na predmetnú nehnuteľnosť. Tieto boli pri miestnom šetrení porovnané so skutkovým stavom.

Doložená právna dokumentácia - list vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy sú v súlade so skutkovým stavom.

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

Stavby:

Garáž č. 1 bez súp.č. na parc.č. 6311/3, k.ú. Detva

Garáž č.2 bez súp.č. na parc.č. 6311/4, k.ú. Detva

Budova predajne súp.č. 1, parc.č. 6312, k.ú. Detva

Predný plot na parc.č. 6311/1

Bočný a zadný plot na parc.č. 6311/1

Vodovodná prípojka

Kanalizačná prípojka

NN prípojka

Prístrešok za predajňou

Pozemky:

Podľa listu vlastníctva č. 1118, k.ú. Detva - parc. č. 6311/1 (567 m²)

Podľa listu vlastníctva č. 1118, k.ú. Detva - parc. č. 6311/2 (47 m²)

Podľa listu vlastníctva č. 1118, k.ú. Detva - parc. č. 6311/3 (18 m²)

Podľa listu vlastníctva č. 1118, k.ú. Detva - parc. č. 6311/4 (18 m²)

Podľa listu vlastníctva č. 1118, k.ú. Detva - parc. č. 6312 (196 m²)

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

Nie sú žiadne.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov

Pozemky sú využívané v súlade ním určenom.

<https://www.detva.sk/uzemny-plan-mesta.html>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**2.1 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ****2.1.1 Garáž č. 1 bez súp.č. na parc.č. 6311/3, k.ú. Detva**

Garáž bez súp.č. na parc.č. 6311/3, k.ú. Detva sa nachádza za budovou predajne. Vek stavby garáže uvažujem rovnaký ako vek budovy predajne, keďže neboli predložené akékoľvek podklady k veku stavby. Aktuálny stav: Stavba je v pôvodnom stave. Charakter stavby: Stavba má 1 nadzemné podlažie, plochu strechu. Ide o samonosnú prefabrikovanú železobetónovú garáž, s rebrovým nosným systémom a plechovými vrátami.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

| Podlažie | Začiatok užívania | Výpočet zastavanej plochy | ZP [m ²] | k _{ZP} |
|----------|-------------------|---------------------------|----------------------|-----------------|
| 1. NP | 1960 | 5,35*3,25 | 17,39 | 18/17,39=1,035 |

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 | |
| | 2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi alebo pätky pod rohmi pref. garáže | 115 |
| 3 | Zvislé konštrukcie (okrem spoločných) | |
| | 3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie | 830 |
| 4 | Stropy | |
| | 4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov | 565 |
| 7 | Krytina na plochých strechách | |
| | 7.4 asfaltová lepenka | 330 |
| 14 | Podlahy | |
| | 14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba | 145 |
| | Spolu | 1985 |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

| | | |
|-----------|---------------------------------------------|------------|
| 22 | Vráta | |
| | 22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks) | 295 |
| | Spolu | 295 |

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

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

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

| Podlažie | Výpočet RU na m ² ZP | Hodnota RU [€/m ²] |
|----------|---------------------------------|--------------------------------|
| 1. NP | $(1985 + 295 * 1,035)/30,1260$ | 76,02 |

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Podlažie | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| 1. NP | 1960 | 64 | 16 | 80 | 80,00 | 20,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|----------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $76,02 \text{ €/m}^2 * 17,39 \text{ m}^2 * 3,661 * 1,00$ | 4 839,80 |
| Technická hodnota | 20,00% z 4 839,80 | 967,96 |

2.1.2 Garáž č.2 bez súp.č. na parc.č. 6311/4, k.ú. Detva

Garáž bez súp.č. na parc.č. 6311/4, k.ú. Detva sa nachádza za budovou predajne. Vek stavby garáže uvažujem rovnaký ako vek budovy predajne, keďže neboli predložené akékoľvek podklady k veku stavby. Aktuálny stav: Stavba je v pôvodnom stave. Charakter stavby: Stavba má 1 nadzemné podlažie, plochu strechu. Ide o samonosnú prefabrikovanú železobetónovú garáž, s rebrovým nosným systémom a plechovými vrátami.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

| Podlažie | Začiatok užívania | Výpočet zastavanej plochy | ZP [m ²] | k _{ZP} |
|----------|-------------------|---------------------------|----------------------|-----------------|
| 1. NP | 1960 | 5,35*3,25 | 17,39 | 18/17,39=1,035 |

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 | |
| | 2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže | 115 |
| 3 | Zvislé konštrukcie (okrem spoločných) | |
| | 3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie | 830 |
| 4 | Stropy | |
| | 4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov | 565 |
| 7 | Krytina na plochých strechách | |
| | 7.4 asfaltová lepenka | 330 |
| 14 | Podlahy | |
| | 14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba | 145 |
| | Spolu | 1985 |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

| | | |
|-----------|----------------------------------------------|------------|
| 22 | Vráta | |
| | 22.4 plechové alebo drevené otváracie (1 ks) | 295 |
| | Spolu | 295 |

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

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

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

| Podlažie | Výpočet RU na m ² ZP | Hodnota RU [€/m ²] |
|----------|---------------------------------|--------------------------------|
| 1. NP | $(1985 + 295 * 1,035)/30,1260$ | 76,02 |

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Podlažie | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| 1. NP | 1960 | 64 | 16 | 80 | 80,00 | 20,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|----------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $76,02 \text{ €/m}^2 * 17,39 \text{ m}^2 * 3,661 * 1,00$ | 4 839,80 |
| Technická hodnota | 20,00% z 4 839,80 | 967,96 |

2.2 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.2.1 Budova predajne súp.č. 1, parc.č. 6312, k.ú. Detva

POPIS STAVBY

Budova predajne súp.č. 1 sa nachádza na pozemku parc.č. 6312, kú. Detva, v obci Detva, okres Detva, mestská časť Krné. Budova je situovaná mimo zastavaného územia obce, v zástavbe rodinných domov na ulici Železničná, ktoré sú podobného prevedenia z rovnakého obdobia, mnohé rekonštruované. Budova sa nachádza na hlavnej ale nefrekventovanej komunikácii mimo mesta smerujúcej do časti Krné, Piešť I a II. Budova je vzdialená iba 350m od zastavaného územia mesta Detva, približne 1,1km od centra mesta, v rovinatom teréne. Mesto Detva sa nachádza v kľudnom a čistom prostredí pri hlavnom dopravnom ťahu rýchlostnej cesty R2, východ - západ, odsadené od rýchlostnej cesty. Stavba je popisne a polohopisne vedená v údajoch príslušného katastrálneho úradu, avšak polohopisný údaj nie je v súlade so skutkovým stavom.

Dispozičné riešenie:

Znalec mal prístup do predajne a do kancelárie, ktoré sa nachádzajú za vstupom od prístupovej komunikácie. Za kanceláriou sa nachádza sociálne zariadenie, v budove sú sklady, avšak znalec do nich nemal prístup.

Konštrukčné hľadisko:

Základy tvoria betónové pásy. Zvislá nosná konštrukcia je z murovaných stien, materiál nezistený. Deliace nenosné priečky sú murované. Strop je pravdepodobne drevený trámový s rovným podhlľadom. Strecha objektu je sedlová valbová, drevený trámový krov, krytina z plechu. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšiu fasádu tvorí vápenno-cementová omietka. Úpravy vnútorných povrchov v predajni sú vnútorné omietky vápenné. Okná sú drevené, zdvojené, pôvodné. Dvere do predajne sú drevené. Podlahy sú z cementového poteru. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická. Rozvody teplej aj studenej vody, rozvody kanalizácie. Spôsob prípravy teplej úžitkovej vody a vody pre kúrenie nie je známy. Stavba je zrejme napojená na inžinierske siete: verejný vodovod, kanalizácia a elektrická energia.

Prístup ku stavbe je priamo z miestnej verejnej komunikácie. Parkovanie je na pozemku vlastníka alebo na verejnej komunikácii

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 82 budovy predajní, nákupných stredísk, výkupných stredísk

KS: 1230 Budovy pre obchod a služby

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

| Výpočet | Obstavaný priestor [m ³] |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Základy | |
| $(6,15 \cdot 17,81 + 11,15 \cdot 6,32) \cdot 0,3$ | 54,00 |
| $5,45 \cdot 8,9 \cdot 0,3$ | 14,55 |
| $6,05 \cdot 8,34 \cdot 0,3$ | 15,14 |
| Vrchná stavba | |
| $(6,15 \cdot 17,81 + 11,15 \cdot 6,32) \cdot 3,15$ | 567,00 |
| $5,45 \cdot 8,9 \cdot 3,15$ | 152,79 |
| $6,05 \cdot 8,34 \cdot 3,15$ | 158,94 |
| Zastrešenie | |
| $(6,15 \cdot 17,81 + 11,15 \cdot 6,32) \cdot 3,575/2$ | 321,75 |
| $5,45 \cdot 8,9 \cdot 0,1$ | 4,85 |
| $6,05 \cdot 8,34 \cdot 1,15/2$ | 29,01 |
| Obstavaný priestor stavby celkom | 1 318,03 |

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

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

Koeficient konštrukcie: $k_k = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnica, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

| Podlažie | Číslo | Výpočet ZP | ZP [m ²] | Repr. | Výpočet výšky (h) | h [m] |
|----------|-------|--------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------|-------------------|-------|
| Nadzemné | 1 | $6,15 \cdot 17,81 + 11,15 \cdot 6,32 + 5,45 \cdot 8,9 + 6,05 \cdot 8,35$ | 279,02 | Repr. | 3,15 | 3,15 |

Priemerná zastavaná plocha: $(279,02) / 1 = 279,02 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(279,02 \cdot 3,15) / (279,02) = 3,15 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 279,02) = 1,0060$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,15) = 0,9667$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

| Číslo | Názov | Cenový podiel RU [%] cp _i | Koef. štand. ks _i | Úprava podielu cp _i * ks _i | Cenový podiel hodnotenej stavby [%] |
|-----------------------------|----------------------------|--------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Konštrukcie podľa RU | | | | | |
| 1 | Základy vrát. zemných prác | 6,00 | 1,00 | 6,00 | 6,25 |
| 2 | Zvislé konštrukcie | 15,00 | 1,00 | 15,00 | 15,59 |
| 3 | Stropy | 8,00 | 1,00 | 8,00 | 8,33 |

| | | | | | |
|----|----------------------------|---------------|------|--------------|---------------|
| 4 | Zastrešenie bez krytiny | 6,00 | 1,00 | 6,00 | 6,25 |
| 5 | Krytina strechy | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 3,13 |
| 6 | Klmpiarske konštrukcie | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,04 |
| 7 | Úpravy vnútorných povrchov | 7,00 | 1,00 | 7,00 | 7,29 |
| 8 | Úpravy vonkajších povrchov | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 3,13 |
| 9 | Vnútorné keramické obklady | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 3,13 |
| 10 | Schody | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 3,13 |
| 11 | Dvere | 4,00 | 1,00 | 4,00 | 4,17 |
| 12 | Vráta | 0,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 |
| 13 | Okná | 6,00 | 1,00 | 6,00 | 6,25 |
| 14 | Povrchy podláh | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 3,13 |
| 15 | Vykurovanie | 5,00 | 1,00 | 5,00 | 5,21 |
| 16 | Elektroinštalácia | 6,00 | 1,00 | 6,00 | 6,25 |
| 17 | Bleskozvod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,04 |
| 18 | Vnútorný vodovod | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 3,13 |
| 19 | Vnútorná kanalizácia | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 3,13 |
| 20 | Vnútorný plynovod | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 21 | Ohrev teplej vody | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,08 |
| 22 | Vybavenie kuchýň | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 23 | Hygienické zariadenia a WC | 4,00 | 1,00 | 4,00 | 4,17 |
| 24 | Výťahy | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 25 | Ostatné | 4,00 | 1,00 | 4,00 | 4,17 |
| | Spolu | 100,00 | | 96,00 | 100,00 |

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 96,00 / 100 = 0,9600$

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

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_m = 1,00$

Východisková hodnota na MJ:

$VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_k * k_m \text{ [€/m}^3\text{]}$

$VH = 86,90 \text{ €/m}^3 * 3,661 * 0,9600 * 1,0060 * 0,9667 * 0,939 * 1,00$

$VH = 278,8984 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------------------------------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Budova predajne súp.č. 1, parc.č. 6312, k.ú. Detva | 1960 | 64 | 16 | 80 | 80,00 | 20,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $278,8984 \text{ €/m}^3 * 1318,03 \text{ m}^3$ | 367 596,46 |
| Technická hodnota | 20,00 % z 367 596,46 € | 73 519,29 |

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Predný plot na parc.č. 6311/1

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: okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených | 26,00m | 170 | 5,64 €/m |
| 2. | Podmurovka: betónová monolitická alebo prefabrikovaná | 26,00m | 926 | 30,74 €/m |
| | Spolu: | | | 36,38 €/m |
| 3. | Výplň plotu: z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v oceľ. rámoch | 39,00m ² | 425 | 14,11 €/m |
| 4. | Plotové vráta: a) plechové plné | 1 ks | 7435 | 246,80 €/ks |
| 5. | Plotové vráтка: a) plechové plné | 1 ks | 4050 | 134,44 €/ks |

Dĺžka plotu: $6,7 + 19,30 = 26,00 \text{ m}$
 Pohľadová plocha výplne: $26,00 * 1,50 = 39,00 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $K_{CU} = 3,661$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $K_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|-------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Predný plot na parc.č. 6311/1 | 1960 | 64 | 6 | 70 | 91,43 | 8,57 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $(26,00\text{m} * 36,38 \text{ €/m} + 39,00\text{m}^2 * 14,11 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 246,80 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 134,44 \text{ €/ks}) * 3,661 * 1,00$ | 6 873,20 |
| Technická hodnota | $8,57 \% \text{ z } 6\ 873,20 \text{ €}$ | 589,03 |

2.3.2 Bočný a zadný plot na parc.č. 6311/1**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: | | | |
| | okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených | 68,00m | 170 | 5,64 €/m |
| | Spolu: | | | 5,64 €/m |
| 3. | Výplň plotu: | | | |
| | z vlnitého plechu na oceľových alebo drevených zvlakoch | 136,00m ² | 611 | 20,28 €/m |
| 4. | Plotové vráta: | | | |
| | a) plechové plné | 1 ks | 7435 | 246,80 €/ks |

Dĺžka plotu: $6,2+5,8+18,5+29,0+4,7+3,8 = 68,00 \text{ m}$ **Pohľadová plocha výplne:** $68,00*2,00 = 136,00 \text{ m}^2$ **Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 3,661$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 1,00$ **TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--------------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Bočný a zadný plot na parc.č. 6311/1 | 1960 | 64 | 6 | 70 | 91,43 | 8,57 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $(68,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 136,00\text{m}^2 * 20,28 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 246,80 \text{ €/ks}) * 3,661 * 1,00$ | 12 404,93 |
| Technická hodnota | $8,57 \% \text{ z } 12 404,93 \text{ €}$ | 1 063,10 |

2.3.3 Vodovodná prípojka

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.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1280/30,1260 = 42,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 12,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Vodovodná prípojka | 1960 | 64 | 6 | 70 | 91,43 | 8,57 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|-----------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $12 \text{ bm} * 42,49 \text{ €/bm} * 3,661 * 1,00$ | 1 866,67 |
| Technická hodnota | $8,57 \% \text{ z } 1\,866,67 \text{ €}$ | 159,97 |

2.3.4 Kanalizačná prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 14,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Kanalizačná prípojka | 1960 | 64 | 16 | 80 | 80,00 | 20,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|-----------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $14 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 3,661 * 1,00$ | 1 565,30 |
| Technická hodnota | $20,00 \% \text{ z } 1\,565,30 \text{ €}$ | 313,06 |

2.3.5 NN prípojka**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody

Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)

Bod: 7.1. NN prípojky

Položka: 7.1.v) káblová prípojka zemná Cu 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $525/30,1260 = 17,43 \text{ €/bm}$

Počet káblov: 1

Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 10,46 €/bm

Počet merných jednotiek: 12,00 bm

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

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|-------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| NN prípojka | 1960 | 64 | 6 | 70 | 91,43 | 8,57 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $12 \text{ bm} * (17,43 \text{ €/bm} + 0 * 10,46 \text{ €/bm}) * 3,661 * 1,00$ | 765,73 |
| Technická hodnota | $8,57 \% \text{ z } 765,73 \text{ €}$ | 65,62 |

2.3.6 Prístrešok za predajňou

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: $17,3*3,8+(8,5+4,0)*11,95/2 = 140,43 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|-------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Prístrešok za predajňou | 1990 | 34 | 6 | 40 | 85,00 | 15,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $140,43 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,661 * 1,00$ | 53 246,81 |
| Technická hodnota | $15,00 \% \text{ z } 53 246,81 \text{ €}$ | 7 987,02 |

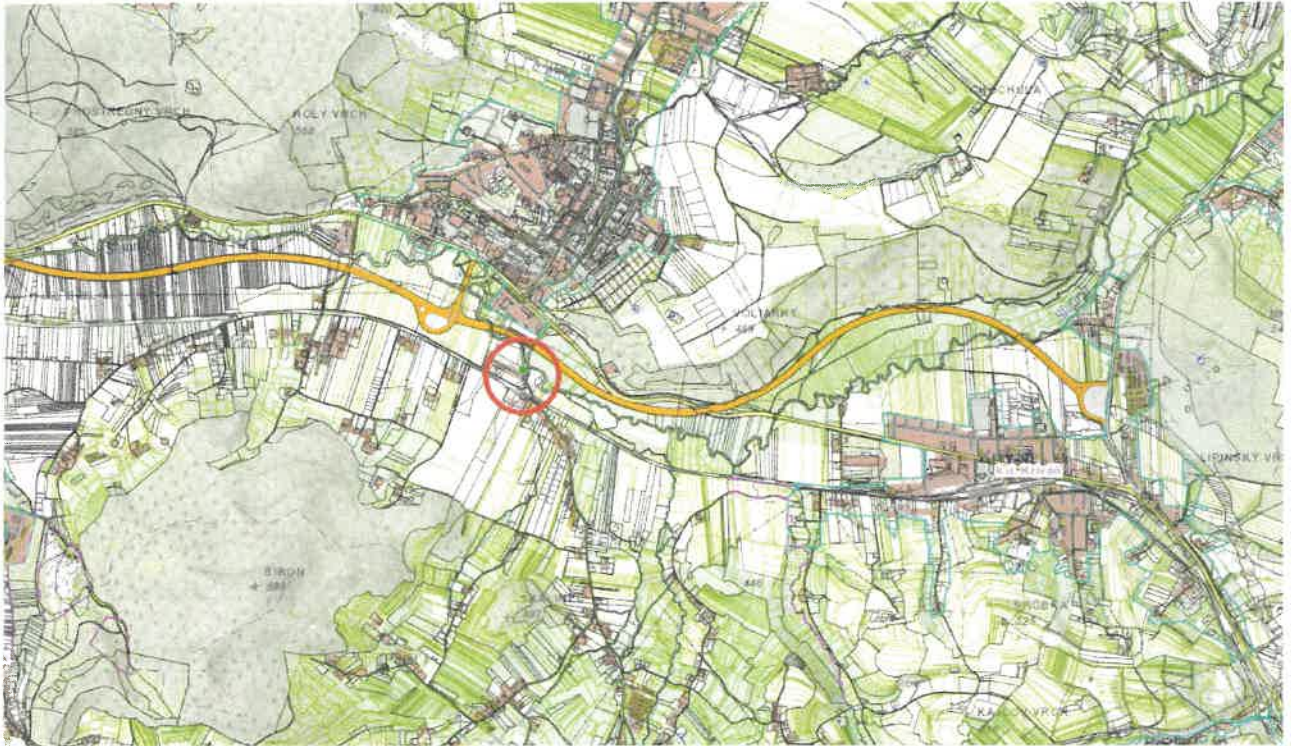
2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

| Názov | Východisková hodnota [€] | Technická hodnota [€] |
|-----------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| Garáž č. 1 bez súp.č. na parc.č. 6311/3, k.ú. Detva | 4 839,80 | 967,96 |
| Garáž č.2 bez súp.č. na parc.č. 6311/4, k.ú. Detva | 4 839,80 | 967,96 |
| Budova predajne súp.č. 1, parc.č. 6312, k.ú. Detva | 367 596,46 | 73 519,29 |
| Predný plot na parc.č. 6311/1 | 6 873,20 | 589,03 |
| Bočný a zadný plot na parc.č. 6311/1 | 12 404,93 | 1 063,10 |
| Vodovodná prípojka | 1 866,67 | 159,97 |
| Kanalizačná prípojka | 1 565,30 | 313,06 |
| NN prípojka | 765,73 | 65,62 |
| Prístrešok za predajňou | 53 246,81 | 7 987,02 |
| Celkom: | 453 998,70 | 85 633,01 |

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v obci Detva v zastavanom území obce v jej okrajovej časti. Nehnuteľnosti sú dobre prístupné v verejnej komunikácie, nachádzajúce sa na rovinnatom povrchu, s možnosťou napojenia na verejné inžinierske siete. Jazda do centra obce je do 5min osobným automobilom. V blízkosti stavby sa individuálna bytová výstavba.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

V dobe obhliadky boli nehnuteľnosti využívané v súlade nim určenom. Možný je prenájom nehnuteľností.

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

Okrem tiarch evidovaných na liste vlastníctva neboli v dobe obhliadky známe žiadne.

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY**

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,55

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

| Trieda | Výpočet | Hodnota |
|-------------|---------------------------------------|---------|
| I. trieda | III. trieda + 200 % = (0,550 + 1,100) | 1,650 |
| II. trieda | Aritmetický priemer I. a III. triedy | 1,100 |
| III. trieda | Priemerný koeficient | 0,550 |
| IV. trieda | Aritmetický priemer V. a III. triedy | 0,303 |
| V. trieda | III. trieda - 90 % = (0,550 - 0,495) | 0,055 |

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

| Číslo | Popis/Zdôvodnenie | Trieda | k_{PDI} | Váha V_I | Výsledok $k_{PDI} * V_I$ |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------|------------|--------------------------|
| 1 | Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe | III. | 0,550 | 13 | 7,15 |
| 2 | Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce | III. | 0,550 | 30 | 16,50 |
| 3 | Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehuteľnosť vyžaduje opravu | III. | 0,550 | 8 | 4,40 |
| 4 | Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod. | I. | 1,650 | 7 | 11,55 |
| 5 | Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti | III. | 0,550 | 6 | 3,30 |
| 6 | Typ nehnuteľnosti priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska | III. | 0,550 | 10 | 5,50 |
| 7 | Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 % | I. | 1,650 | 9 | 14,85 |
| 8 | Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva | II. | 1,100 | 6 | 6,60 |

| | | | | | |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------|------------|---------------|
| 9 | Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV | II. | 1,100 | 5 | 5,50 |
| 10 | Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5% | I. | 1,650 | 6 | 9,90 |
| 11 | Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa | II. | 1,100 | 7 | 7,70 |
| 12 | Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus a miestna doprava | II. | 1,100 | 7 | 7,70 |
| 13 | Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby | II. | 1,100 | 10 | 11,00 |
| 14 | Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m | III. | 0,550 | 8 | 4,40 |
| 15 | Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy | II. | 1,100 | 9 | 9,90 |
| 16 | Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny | III. | 0,550 | 8 | 4,40 |
| 17 | Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia | V. | 0,055 | 7 | 0,39 |
| 18 | Dosahovanie výnosu z nehnuteľností bežný prenájom nehnuteľností | III. | 0,550 | 4 | 2,20 |
| 19 | Názor znalca priemerná nehnuteľnosť | III. | 0,550 | 20 | 11,00 |
| Spolu | | | | 180 | 143,94 |

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie | $k_{PD} = 143,94 / 180$ | 0,8 |
| Všeobecná hodnota | $VŠH_S = TH * k_{PD} = 85\,633,01 \text{ €} *$ 0,800 | 68 506,41 € |

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Podľa listu vlastníctva č. 1118, k.ú. Detva

| Parcela | Druh pozemku | Spolu výmera [m ²] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m ²] |
|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| 6311/1 | zastavaná plocha a nádvorie | 567,00 | 1/1 | 567,00 |
| 6311/2 | zastavaná plocha a nádvorie | 47,00 | 1/1 | 47,00 |
| 6311/3 | zastavaná plocha a nádvorie | 18,00 | 1/1 | 18,00 |
| 6311/4 | zastavaná plocha a nádvorie | 18,00 | 1/1 | 18,00 |
| 6312 | zastavaná plocha a nádvorie | 196,00 | 1/1 | 196,00 |
| Spolu výmera | | | | 846,00 |

Obec:

Detva

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 9,96 €/m²

| Označenie a názov koeficientu | Hodnotenie | Hodnota koeficientu |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| k _S koeficient všeobecnej situácie | 3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov <i>obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov</i> | 1,00 |
| 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 <i>- rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,</i> | 1,00 |
| k _D koeficient dopravných vzťahov | 4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>MHD v dosahu</i> | 1,00 |
| k _F koeficient funkčného využitia územia | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>obytná poloha</i> | 1,30 |
| k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>možnosť napojenia na všetky druhy verejných sietí</i> | 1,50 |
| k _Z koeficient povyšujúcich faktorov | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Koeficient bol použitý aby zohľadnil situáciu na trhu s pozemky v dobe vypracovania znaleckého posudku</i> | 2,80 |
| k _R koeficient redukujúcich faktorov | 0. nevyskytuje sa <i>nevyskytuje sa</i> | 1,00 |

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,80 * 1,00$ | 5,4600 |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 5,4600$ | 54,38 €/m² |

VYHODNOTENIE

| Názov | Výpočet | Všeobecná hodnota [€] |
|--------------------|--------------------------------------------------|-----------------------|
| parcelsa č. 6311/1 | $567,00 \text{ m}^2 * 54,38 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 30 833,46 |
| parcelsa č. 6311/2 | $47,00 \text{ m}^2 * 54,38 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 2 555,86 |
| parcelsa č. 6311/3 | $18,00 \text{ m}^2 * 54,38 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 978,84 |
| parcelsa č. 6311/4 | $18,00 \text{ m}^2 * 54,38 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 978,84 |
| parcelsa č. 6312 | $196,00 \text{ m}^2 * 54,38 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 10 658,48 |
| Spolu | | 46 005,48 |

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Znaleckou úlohou bolo zodpovedať na nasledujúce otázky:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností vedených na liste vlastníctva č. 1118, k.ú. Detva, obec Detva, okres Detva:

- Parcela registra „c“, parcelné číslo 6311/1, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 567 m²
- Parcela registra „c“, parcelné číslo 6311/2, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 47 m²
- Parcela registra „c“, parcelné číslo 6311/3, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 18 m²
- Parcela registra „c“, parcelné číslo 6311/4, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 18 m²
- Parcela registra „c“, parcelné číslo 6312, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 196 m²
- Budova obchodu a služieb (popis stavby: objekt služieb) so súpisným číslom 1, na parcele registra „c“, parcelné číslo 6312

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 06.05.2024, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou.

a) Rekapitulácia všeobecných hodnôt

| Názov | Všeobecná hodnota [€] |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Stavby | |
| Garáž č. 1 bez súp.č. na parc.č. 6311/3, k.ú. Detva | 774,37 |
| Garáž č.2 bez súp.č. na parc.č. 6311/4, k.ú. Detva | 774,37 |
| Budova predajne súp.č. 1, parc.č. 6312, k.ú. Detva | 58 815,43 |
| Predný plot na parc.č. 6311/1 | 471,22 |
| Bočný a zadný plot na parc.č. 6311/1 | 850,48 |
| Vodovodná prípojka | 127,98 |
| Kanalizačná prípojka | 250,45 |
| NN prípojka | 52,50 |
| Prístrešok za predajňou | 6 389,62 |
| Pozemky | |
| Podľa listu vlastníctva č. 1118, k.ú. Detva - parc. č. 6311/1 (567 m ²) | 30 833,46 |
| Podľa listu vlastníctva č. 1118, k.ú. Detva - parc. č. 6311/2 (47 m ²) | 2 555,86 |
| Podľa listu vlastníctva č. 1118, k.ú. Detva - parc. č. 6311/3 (18 m ²) | 978,84 |
| Podľa listu vlastníctva č. 1118, k.ú. Detva - parc. č. 6311/4 (18 m ²) | 978,84 |
| Podľa listu vlastníctva č. 1118, k.ú. Detva - parc. č. 6312 (196 m ²) | 10 658,48 |
| Všeobecná hodnota celkom | 114 511,89 |

b) Súčet všeobecných hodnôt so zaokrúhlením

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Všeobecná hodnota celkom | 114 511,89 |
| Všeobecná hodnota zaokrúhlená | 115 000,00 |

slovom: Jednostopätnásťtisíc EUR s DPH

Znalecký úkon bol vypracovaný kolektívom interných a externých pracovníkov znaleckej organizácie pod vedením konateľa Ing. Františka Kossoňa.



V Martine dňa 06.05.2024

Ing. František Kossoň
konateľIng. František Kossoň
osoba zodpovedná
za znaleckú činnosť

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Protokol o obhliadke
3. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1118, k.ú. Detva vytvorený cez katastrálny portál
4. Informatívna kópia z katastrálnej mapy k.ú. Detva vytvorená cez katastrálny portál
5. Pôdorys a rez stavbou
6. Potvrdenie o veku
7. Fotodokumentácia



Kmeťkova 30
949 01 Nitra
Slovenská republika

mail: auctio@auctio.sk
web: www.auctio.sk

IČO: 36765121
DIČ: 2022362452
IČ DPH: SK 2022362452

Obchodný register: Nitra, Oddiel: Sro, Vložka: 19773/N

JHS s.r.o.
Sládkovičova 10
036 01 Martin

V Nitre, dňa 06.03.2024

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Touto cestou si u Vás spoločnosť auctio, s.r.o. **objednáva vypracovanie znaleckého posudku** (podľa Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov) **na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti vedenej na Okresnom úrade Detva – Katastrálnom odbore, pre obec Detva, katastrálne územie Detva, zapísané na liste vlastníctva číslo 1118 ako:**

- o parcela registra „C“, parcelné číslo 6311/1, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 567 m²;
- o parcela registra „C“, parcelné číslo 6311/2, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 47 m²;
- o parcela registra „C“, parcelné číslo 6311/3, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 18 m²;
- o parcela registra „C“, parcelné číslo 6311/4, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 18 m²;
- o parcela registra „C“, parcelné číslo 6312, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 196 m²;
- o budova obchodu a služieb (popis stavby: objekt služieb) so súpisným číslom 1, na parcele registra „C“ číslo 6312,

v podiele 1/1 k celku vo vlastníctve: Miloš Melník, rod. Melník, nar. 24.05.1985, Podjavorinskej 668/9, 027 43 Nižná.

Údaje potrebné pre vypracovanie znaleckého posudku:

• **Zadávatel':**

auctio, s.r.o., Kmeťkova 30, 949 01 Nitra, IČO: 36765121, DIČ: 2022362452, IČ DPH: SK2022362452, zapísaná v Obchodnom registeri Okresného súdu Nitra, Oddiel: Sro, Vložka č.: 19773/N;

Právny úkon, na ktorý sa znalecký posudok použije:

Ohodnotenie predmetu dražby pre výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „**Zákon**“ v príslušnom gramatickom tvare).

• **Úlohy určené zadávateľom:**

1. stanoviť všeobecnú hodnotu Nehnuteľnosti (vyššie uvedenej),
2. zistiť prípadné závädy (viaznuce na Nehnuteľnosti, s Nehnuteľnosťou spojené), ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú,
3. ohodnotiť závädy, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú a upraviť príslušným spôsobom odhad ceny,
4. požiadať v mene zadávateľa osoby prítomné pri obhliadke o oznámenie všetkých skutočností, ktoré sú im známe o stave Nehnuteľnosti, ako aj o právach a záväzkoch viaznucich na Nehnuteľnosti (na tento úkon zadávateľ znalca spinomocňuje a znalec toto spinomocnenie prijíma).

• **Termín kedy bude možné vykonať ohodnotenie:**

Dlžník resp. vlastník bol zadávateľom vyzvaný na sprístupnenie Nehnuteľnosti v termíne:

04.04.2024 o 11:00 hod.

a to práve na účely vykonania ohodnotenia.

V prípade, že dlžník neumožní vykonanie ohodnotenia žiadam o postup v súlade s § 12 ods. 3 Zákona, podľa ktorého: „*AK osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.*“

Znalecký posudok žiadame vypracovať a odovzdať **najneskôr 15.04.2024.**

Žiadame dodať nasledovné:

- ✓ znalecký posudok v 4 vyhotoveniach (zaslať na adresu auctio, s.r.o., Kmeťkova 30, 949 01 Nitra),
- ✓ znalecký posudok v elektronickej forme na CD – vo formáte WORD a aj jeho zaslania na emailovú adresu: viskupova@auctio.sk,
- ✓ fotodokumentáciu na CD a jej zaslania na emailovú adresu: viskupova@auctio.sk,
- ✓ vyúčtovanie znalečného.

S úctou,



Protokol o vykonaní obhliadky predmetu dražby znalcom

vyhotovenej dražobníkom podľa § 12 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| DRAŽOBNÍK | |
| Obchodné meno: | auctio, s.r.o. |
| Sídlo: | Kmeťkova 30, 949 01 Nitra |
| Údaj o zápise: | Obchodný register Okresného súdu Nitra, odd.: Sro, vložka číslo 19773/N |
| ICO: | 36 765 121 |
| VLASTNÍK PREDMETU OBHLIADKY | |
| Meno a priezvisko: | Miloš Melník |
| Dátum narodenia: | 24.05.1985 |
| Adresa: | Podjavorinskej 668/9, 027 43 Nižná |
| Spoluovlastníctvo: | <input checked="" type="checkbox"/> podielové <input type="checkbox"/> bezpodielové |
| PREDMET DRAŽBY | |
| <ul style="list-style-type: none"> Okres: Detva, Obec: Detva, Katastrálne územie Detva, List vlastníctva číslo 1118: <ul style="list-style-type: none"> parcely registra „C“, parcelné číslo 6311/1, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 567 m²; parcely registra „C“, parcelné číslo 6311/2, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 47 m²; parcely registra „C“, parcelné číslo 6311/3, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 18 m²; parcely registra „C“, parcelné číslo 6311/4, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 18 m²; parcely registra „C“, parcelné číslo 6312, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 196 m²; budova obchodu a služieb (popis stavby: objekt služieb) so súpisným číslom 1, na parcele registra „C“ číslo 6312, | |
| v podiele 1/1 k celku. | |
| Dátum a čas obhliadky: | 04.04.2024 o 11:00 hod. |
| Miesto obhliadky (adresa predmetu obhliadky) | (Železničná č. 1, 962 12 Detva) GPS: 48.535004, 19.406274 |

Sprístupnenie: a) Nehnuteľnosti boli sprístupnené znalcomi za účelom vypracovania znaleckého posudku. Vlastník (nájomca / užívateľ či iná osoba) predmetu ohodnotenia týmto potvrdzuje, že na predmete / ohodnotenia neviazu žiadne práva a záväzky tretích osôb, okrem uvedených na príslušnom LV, v prípade že na ohodnotenom predmete viazu práva a záväzky tretích osôb doloží o týchto skutočnostiach podklady.

*vykonané
vokkavstie
zanekanie*

b) Nehnuteľnosti neboli sprístupnené dražobníkom a ani znalcomi za účelom vypracovania znaleckého posudku napriek predchádzajúcej výzve v zmysle § 12 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách.

v prípade že nebol predmet dražby sprístupnení uviesť dôvod:

*DEK MŮ TOLLEHO - NIE FOTO 0915 814 882
EVA LOYOVÁ - MAJITEĽKA FIRMY ČO*

*TO SÍDLI, EVA LOYOVÁ LASTIA FIRM
V PODĽAŽÍE, KEĽIEO OBHLIADKY A
DRAŽBY NEPRÍSTUPCI*

Ďalšie potrebné informácie:

Kontakt na vlastníka/nájomníka/zodpovednú osobu za nehnuteľnosť:

Správca BD:

Stav nehnuteľnosti: neužívaná

užívaná

a) vlastníkom

b) nájomníkom

c) tretia osoba

Tento protokol je vyhotovený v 4 exemplároch. Jedno vyhotovenie je určené pre vlastníka ohodnocovanej nehnuteľnosti (v prípade nesprístupnenia môže byť vhoďené do poštovej schránky určenej k danej nehnuteľnosti).

Podpis účastníka obhliadky
spoločnosti

EVA LOYOVÁ



Podpis znalcov

ING. KALHŮVÁ

ING. KOSTELNÍK



Podpis pracovníka družby



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 604 Detva Dátum vyhotovenia : 6.3.2024
 Obec : 518263 Detva Čas vyhotovenia : 21:08:29
 Katastrálne územie : 810363 Detva Údaje platné k : 5.3.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1118

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 5

| Parcelné číslo | Výmera v m ² | Druh pozemku | Spôsob využívania pozemku | Druh chránenej nehnuteľnosti | Spoločná nehnuteľnosť | Umiestnenie pozemku | Druh právneho vzťahu |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|
| 6311/1 | 567 | Zastavaná plocha a nádvorie | 17 | | 1 | 2 | |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | | | |
| 6311/2 | 47 | Zastavaná plocha a nádvorie | 17 | | 1 | 2 | |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | | | |
| 6311/3 | 18 | Zastavaná plocha a nádvorie | 17 | | 1 | 2 | |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | | | |
| 6311/4 | 18 | Zastavaná plocha a nádvorie | 17 | | 1 | 2 | |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | | | |
| 6312 | 196 | Zastavaná plocha a nádvorie | 16 | | 1 | 2 | |
| Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1 evidovanej na pozemku parcelné číslo 6312 | | | | | | | |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | | | |

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Stavby

Počet stavieb: 1

| Súpisné číslo | Na pozemku parcelné číslo | Druh stavby | Popis stavby | Druh chránenej nehnuteľnosti | Umiestnenie stavby |
|--------------------------|---------------------------|-------------|----------------|------------------------------|--------------------|
| 1 | 6312 | 14 | objekt služieb | | 1 |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | |

Legenda

Druh stavby

- 14 Budova obchodu a služieb

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI**Vlastník**

Počet vlastníkov: 1

| Poradové číslo | Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj | Spoluvlastnícky podiel |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| 1 | Melník Miloš r. Melník, Podjavorinskej 668/9, Nižná, PSČ 027 43, SR, Dátum narodenia: 24.05.1985 | 1/1 |
| | Titul nadobudnutia | |
| | kúpna zmluva V 1427/2021 zo dňa 19. 07. 2021 - 1524/2021 | |
| | Iné údaje | |
| | Bez zápisu. | |
| | Poznámky | K nehnuteľnosti |
| | P-7/2024-Luthor lease,s.r.o.Námestovo-oznámenie o výkone záložného práva na nehnuteľ.parc.C-KN č.6311/1,6311/2,6311/3,6311/4,6312 a stavbu: objekt služieb s.č.1 na parc.C-KN č.6312-183/2024. | - |
| | P-11/2024-Všeobecná úverová banka,a.s.Bratislava-oznámenie o začatí výkonu záložného práva na nehnuteľ.parc.C-KN č.6311/1,6311/2,6311/3,6311/4,6312 a stavbu: objekt služieb s.č.1 na parc.C-KN č.6312-237/2024. | - |

Správca

| Poradové číslo | Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj | K nehnuteľnosti K vlastníkovi |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| | Neevidovaní | |

Nájomca

| | | |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Poradové číslo | Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj | K nehnuteľnosti K vlastníkovi |
| Neevidovaní | | |

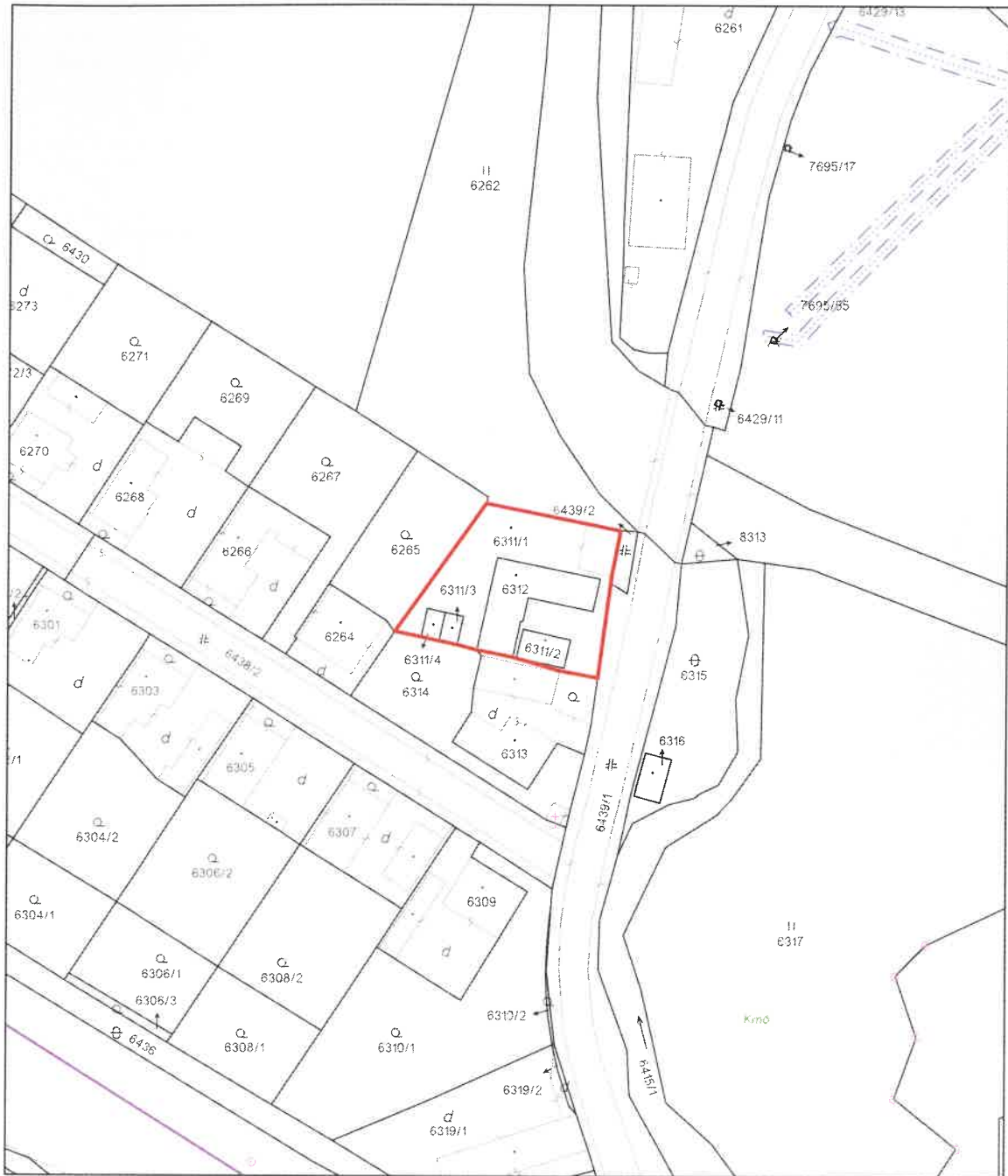
Iná oprávnená osoba

| | | |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Poradové číslo | Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj | K nehnuteľnosti K vlastníkovi |
| Neevidovaní | | |

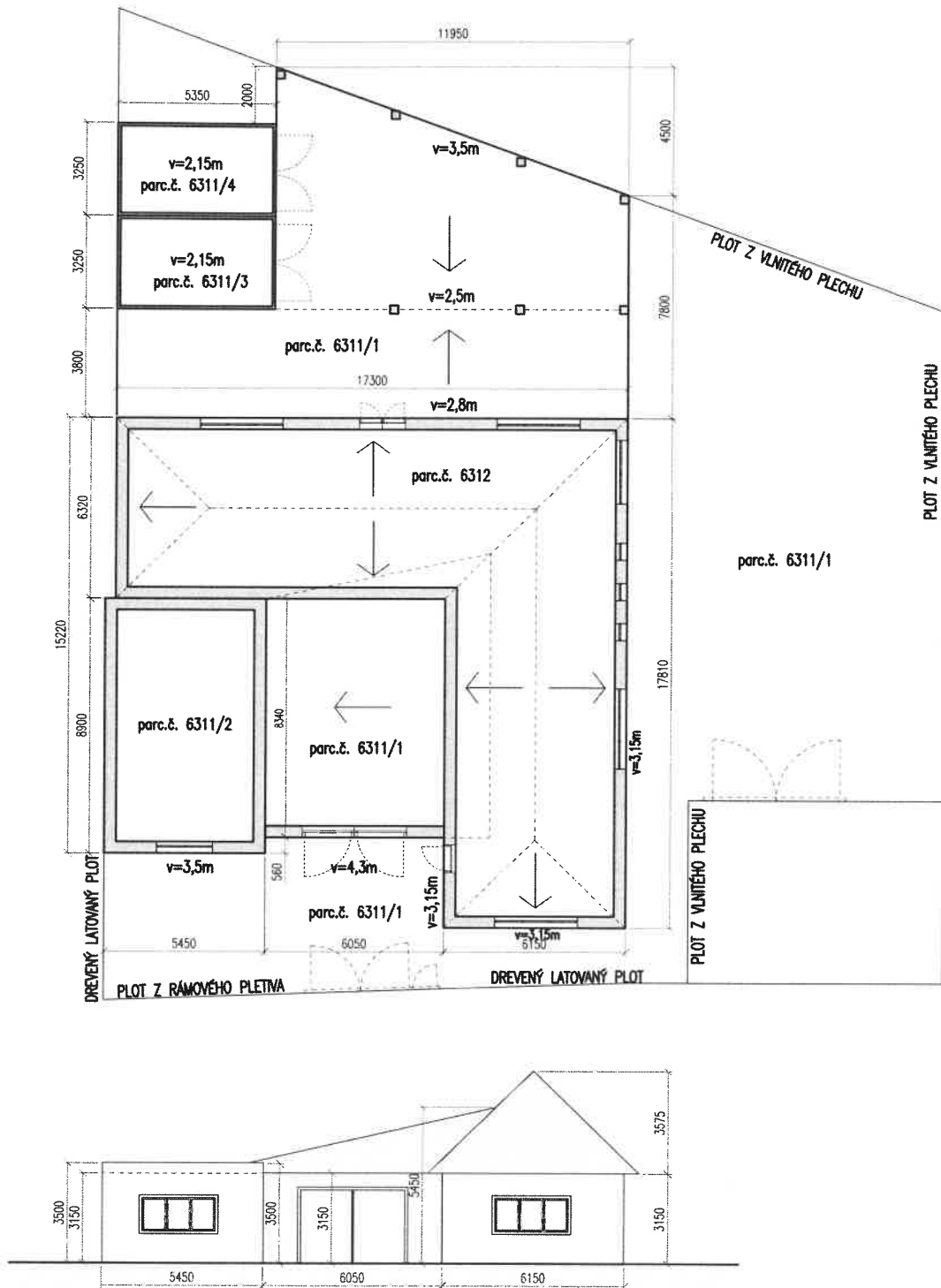
ČASŤ C: ŤARCHY

| K nehnuteľnosti K vlastníkovi | Obsah |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - | Záložné právo na zabezpeč. pohľadávky v prospech Luthor lease, s.r.o., IČO: 53119355, Kliňanská cesta 565, 029 01 Námestovo na nehnuteľ. parc. C-KN č. 6311/1, 6311/2, 6311/3, 6311/4, 6312 a stavbu: objekt služieb s.č.1 na parc. C-KN č. 6312-č.V 1780/2023 zo dňa 4.12.2023-3024/2023. |
| - | Záložné právo v prospech VÚB, a.s. IČO: 31320155 so sídlom Mlynské nivy 1,829 90 Bratislava, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 1848/2023/ZZ zo dňa 24.11.2023 podľa V 1818/2023 zo dňa 27.12.2023 na nehnuteľ. na nehnuteľ. parc. C-KN č. 6311/1, 6311/2, 6311/3, 6311/4, 6312 a stavbu: objekt služieb s.č.1 na parc. C-KN č. 6312-3154/2023. |

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



| | | | |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------|
| Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky | Okres Detva | Obec Detva | Katastrálne územie Detva |
| | Číslo zákazky | Vektorová mapa | Mierka 1:1000 |
| | KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 6311/1 | | |
| Kópia je nepoužiteľná na právne úkony | | | |
| Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN | Spôsob autorizácie | | |
| Dátum a čas vyhotovenia 6.3.2024 21:07:55 | Bez autorizácie | | |
| Údaje platné k 5.3.2024 18:00:00 | | | |



SKUTKOVÝ STAV ZO ZAMERANIA z dňa 04.04.2024
 BUDOVA PREDAJNE súp.č.1 NA parc.č. 6312 k.ú. DETVA
 S PRÍSLUŠENSTVOM
 SITUÁCIA, 1.NP, ČELNÝ POHLAD

Od: Emília Drugdová <emilia.drugdova@detva.sk>
Odesláno: Wednesday, April 17, 2024 10:50
Komu: 'Marta Kalinová (znalec)' <marta.kalinova.znalec@gmail.com>
Kopie: 'Ing. Eva Budáčová' <eva.budacova@detva.sk>
Predmet: RE: Potvrdenie o veku stavby - Železničná 1

Dobrý deň p. Ing. Kalinová,

Mestský úrad Detva, oddelenie organizačné potvrdzuje, že budova nachádzajúca sa v Detve časť Krné, vedená na katastrálnom úrade v Detve parc. číslo KN-C č. 6312 zapísaná na LV č. 1118 so súp. č. 1 bola podľa nám dostupných archívnych záznamov mesta Detva postavená pred rokom 1960.

Pozn. v Detve nemáme Železničnú ulicu, adresa dotknutej nehnuteľnosti je Krné s. č. 1, 962 12 Detva

S úctou

Emília Drugdová
organizačné oddelenie
Mestský úrad Detva
J. G. Tajovského 7
962 12 Detva

Tel: 045/37 00 414
e-mail: emilia.drugdova@detva.sk





V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký úkon bol vypracovaný znaleckou organizáciou zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v

| | |
|---------|-------------------------------|
| odbore | Stavebníctvo |
| odvetví | Pozemné stavby |
| | Stavebná fyzika |
| | Líniové stavby |
| | Odhad hodnoty nehnuteľností |
| | Odhad hodnoty stavebných prác |

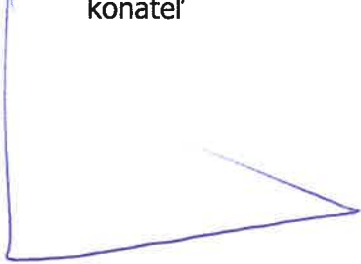
pod evidenčným číslom **900143**.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 271/2024.

Znalecká organizácia si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého úkonu.



Ing. František Kossoň
konateľ



Ing. František Kossoň
osoba zodpovedná
za znaleckú činnosť

