

Znalec: Ing.arch. Ľuboš Gallo, Floriánska 17, 040 01 Košice
evidenčné číslo 915745, tel: 0911 167 388

Zadávateľ: Ministerstvo hospodárstva Slovenskej Republiky, Mlynské Nivy 44/a,
Bratislava, PSČ 827 15, SR

Číslo spisu /objednávky: Príkazná zmluva reg. č. 29/2023-2060-4250

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 09/2023

Vo veci:

Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- stavby rodinného domu súpisné číslo 9250, umiestnený na pozemku parcely C-KN č. 8628 v katastrálnom území Spišská Nová Ves, obec Spišská Nová Ves, okres Spišská Nová Ves, s príslušenstvom a pozemkov parcelných C-KN čísel:
- 8627 – orná pôda o výmere 289 m²,
- 8628 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 356 m²,
- 8629 – záhrada o výmere 166 m²,
- 8630 – záhrada o výmere 273 m²,
- 8635/2 – trvalý trávnatý porast o výmere 219 m², evidované v súbore popisných informácií katastra nehnuteľností na listoch vlastníctva č. 4001 a parcely:
- 8631/1 – záhrada o výmere 186 m²,
- 8632 – záhrada o výmere 201 m², evidované v súbore popisných informácií katastra nehnuteľností na listoch vlastníctva č. 11407 pre účel výkonu záložného práva na nehnuteľnosti.

Počet strán (z toho príloh): 45(17)
Počet vyhotovení: 3 +1x archív znalca + 1x CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- stavby rodinného domu súpisné číslo 9250, umiestnený na pozemku parcely C-KN č. 8628 v katastrálnom území Spišská Nová Ves, obec Spišská Nová Ves, okres Spišská Nová Ves, s príslušenstvom a pozemkov parcielných C-KN čísel:
- 8627 – orná pôda o výmere 289 m²,
- 8628 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 356 m²,
- 8629 – záhrada o výmere 166 m²,
- 8630 – záhrada o výmere 273 m²,
- 8635/2 – trvalý trávnatý porast o výmere 219 m², evidované v súbore popisných informácií katastra nehnuteľností na listoch vlastníctva č. 4001 a parcely:
- 8631/1 – záhrada o výmere 186 m²,
- 8632 – záhrada o výmere 201 m², evidované v súbore popisných informácií katastra nehnuteľností na listoch vlastníctva č. 11407 pre účel výkonu záložného práva na nehnuteľnosti.

2. Účel znaleckého posudku:

Znalecký posudok je vypracovaný pre účel výkonu záložného práva na nehnuteľnosti.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok :

12.03.2023

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

17.03.2023

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Dodané zadávateľom :

- Znalecký posudok č. 3/2016, vypracoval Ing. Stanislav Hanula, zo dňa 22.01.2016
- Príkazná zmluva reg. č. 29/2023-2060-4250

b) Získané znalcom :

- Výpis z listov vlastníctva č. 4001 a 11407, k.ú. Spišská Nová Ves vytvorených cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Spišská Nová Ves vytvorená cez katastrálny portál
- Obhliadka skutkového stavu domu s príslušenstvom
- Fotodokumentácia

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 č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- 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
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- 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

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

V nasledujúcej kapitole sú uvedené základné definície posudzovaných veličín týkajúce sa predmetu posudku a k nim používané postupy v zmysle platnej legislatívy.

Vyhláška MS SR č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších zmien a doplnení.

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Objektivizáciou znalecké stanovenie všeobecnej hodnoty majetku zohľadňujúce technický stav, vplyv trhu, ekonomické vplyvy a iné špecifické faktory.

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. štvrťrok 2022.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty je použitá metóda polohovej diferenciácie, ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č. 3 vyhlášky MŠSR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. (napr. kúpne zmluvy v danom prostredí, doklady o zrealizovaných obchodných transakciách a pod.). Ponukové ceny nehnuteľností v lokalite uvádzané v realitných kanceláriách nie sú preukázateľným podkladom, ktorý hovorí o skutočnom zrealizovaní predaja nehnuteľnosti – obchodnej transakcii, teda aj o všeobecnej hodnote nehnuteľnosti. Ponuky realitných kancelárií sú len orientačnou informáciou pre znalca o pohybe trhu v danej lokalite a vypovedajú okrem ponúkanej ceny aj o dobe nehnuteľnosti na trhu za uvádzané kúpnopredajné ceny. V ponukových cenách je zahrnutá v mnohých prípadoch provízia realitných kancelárií, nie je jasný podiel pozemku na ponukových cenách, informácie o plochách nehnuteľností (úžitková, podlahová, celková plocha...a pod.) sú zavádzajúce. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť, ktorá je užívaná na bývanie - trvalé bývanie. Dom nie je schopný využívania komerčne, tak aby dosahoval primeraný výnos z prenájmu a bolo možné vykonať kombináciu technickej a výnosovej hodnoty. Kombinovaná metóda nie je počítaná, nakoľko znalec nemal k dispozícii relevantné údaje k jej výpočtu. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb, ktorú vydala Žilinská univerzita v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3. Tieto ukazovatele sa považujú za katalógy určené ministerstvom. Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 4.štvrtrok 2022, ako najbližšie dostupný koeficient k 1 kvartálu roka 2023 t.j. 3,412. Taktiež je uvažované s technickým stavom a vybavenosťou daných nehnuteľností k dátumu obhliadky.

Základné pojmy

Všeobecná hodnota (VŠH) - 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 a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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

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

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VŠH_S = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [€]$$

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

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

Metóda porovnávania

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

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

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

$V\dot{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania:

a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),

b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),

c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

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

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností je v zmysle vyššie uvedených cenových predpisov možné použiť jednu alebo viacej zo štyroch nasledovných metód :

- porovnávaciu metódu

- kombinovanú metódu

- výnosovú metódu

- metódu polohovej diferenciácie

Porovnávacia metóda používa pri stanovení VŠH transakčný prístup, t. zn. na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie sa vykoná na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavanú plochu, podlahovú plochu, dĺžku alebo na kus) a prihliada sa pri tom na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Kombinovaná metóda používa sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Stanovenie VŠH sa vykoná váhovým priemerom výnosovej hodnoty stavieb (bez výnosu z pozemkov) a technickej hodnoty stavieb.

Výnosová metóda používa sa tiež pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos.

Metóda polohovej diferenciácie sa používa na stanovenie VŠH stavieb alebo VŠH bytov a nebytových priestorov pomocou koeficientu polohovej diferenciácie, čo je vlastne vyjadrením technickej hodnoty nehnuteľnosti a zohľadnením jej umiestnenia v určitom konkrétnom priestore a v konkrétnom čase. Koeficient polohovej diferenciácie váhovým priemerom zohľadňuje všetky faktory, ktoré majú významný vplyv na hodnotu nehnuteľnosti (napr. trh s nehnuteľnosťami a kúpna sila obyvateľstva, poloha nehnuteľnosti, jej technický stav a vybavenosť, príslušenstvo k nehnuteľnosti, dopravná a obchodná infraštruktúra a mnohé iné...).

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

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

kde: TH - technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad hodnoty za ktorú by bolo možné rovnakú, resp. porovnateľnú nehnuteľnosť nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia (je teda bez odpočtu opotrebenia) a počíta sa ako násobok upravenej hodnoty preskúmateľného rozpočtového ukazovateľa a počtu merných jednotiek podľa vzťahu :

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

kde :

M - počet merných jednotiek

RU - rozpočtový ukazovateľ

k_{CU} - koeficient nárastu cien

k_{VP} - koeficient výšky podlaží

k_V - koeficient vybavenosti

k_K - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky

k_{ZP} - koeficient zastavanej plochy

k_M - koeficient územného vplyvu

Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby, znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebenia domu (stavby).

Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy pre stanovenie VŠH pozemkov:

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie, pri výpočte sú použité koeficienty, ktoré zohľadňujú aktuálny stav nehnuteľnosti. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez dosahovania výnosu formou prenájmu.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 4001 v k.ú. Spišská Nová Ves, obec Spišská Nová Ves, okres Spišská Nová Ves. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape :

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.	Spoločná nehnuteľnosť	Umiest. pozemku	Druh pr. vzťah
8627	289	orná pôda	1	1	1	
8628	356	zast. plocha a nádvorie	15	1	1	4
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 9250 evidovanej na pozemku parcelné číslo 8628						
8629	166	záhrada		4	1	1
8630	273	záhrada		4	1	1
8632/5	219	trvalý trávny porast	7	1	1	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

1 - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

7 - Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

1 - Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu:

4 - Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby :

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr. n.	Umiest. stavby
9250	8628	10	rodinný dom		1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Umiestnenie stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

B. Vlastník:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Gribkov Michail r. Gribkov, Ing., Tichá 9250/2, Spišská Nová Ves - Nov. Huta, PSČ 053 31, SR,

Dátum narodenia: 05.12.1961

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V 338/2001 - 613/2001, Zmena trvalého pobytu, /R-47/2016/-1337/2016,

Kúpna zmluva V 2052/2002 - 20/2003;

Oprava sč. MÚ č.EO 3/07/z-95/2007 zo dňa 15.1.07/-159/2007,

Dohoda o vysporiadaní BSM V-985/2009 zo dňa 25.9.2009-2339/2009,

Iné údaje

Bez zápisu

Poznámky

Bez zápisu

C. Ďarchy:

Por.č.

- 1 Zmluva o zriadení záložného práva na nehn. č.KaHR-21DM-1402/0214/10/ZZ01, V-485/2016 zo dňa 29.3.2016 v prospech Ministerstvo hospodárstva SR, Mierová 19, 827 15 Bratislava 212, IČO 00 686 832 na nehn. parcely č.8627,8628,8629,8630,8635/2, rodinný dom sč.9250 na parc.č. 8628-1938/2016

Nehnutelnosti v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 11407 v k.ú. Spišská Nová Ves, obec Spišská Nová Ves, okres Spišská Nová Ves. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

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

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ.	Spoločná nehnuteľnosť	Umiest. pozemku	Druh pr. vzťah
8631/1	186	záhrada		4	1	1
8632	201	záhrada		4	1	1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Spoločná nehnuteľnosť

1 - Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastník:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Gribkov Michail r. Gribkov, Ing., Tichá 9250/2, Spišská Nová Ves - Nov. Huta, PSČ 053 31, SR,

Dátum narodenia: 05.12.1961

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V 967/2012 zo dňa 7.6.2012 - 1658/2012

C. Ďarchy:

Por.č.

- 1 Zmluva o zriadení záložného práva na nehn. č.KaHR-21DM-1402/0214/10/ZZ01, V-485/2016 zo dňa 29.3.2016 v prospech Ministerstvo hospodárstva SR, Mierová 19, 827 15 Bratislava 212, IČO 00 686 832 na nehn. parcely č.8631/1, 8632-1938/2016

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná na základe príkaznej zmluvy v dňoch 06.03.2023 a 12.03.2023. Obhliadka stanovená na deň 25.02.2023, nebola vykonaná z dôvodu práceneschopnosti znalca. Na obhliadkach sa okrem znalca nezúčastnil nikto. Nakoľko bola bránka plotu uzavretá, znalec vykonal obhliadky len z ulice, pričom bolo viditeľné postupujúce starnutie domu a príslušenstva oproti roku 2016, keď bol vyhotovený znalecký posudok č. 3/2016, keď znalec Ing. Stanislav Hanula vykonal obhliadku aj zvnútra domu. V súčasnosti, a vlastne už dlhodobo aj podľa susedov je dom neobývaný, neudržiavaný, pozemky sú pokryté náletovými drevinami. K ohodnoteniu znalec použil doklady z dostupného podkladu (Znaleckého posudku č. 3/2016 vypracovaného Ing. Hanulom).

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 06.03.2023 a 12.03.2023 znalcom, digitálnym fotoaparátom v mobilnom telefóne iPhone XS.

d) Technická dokumentácia:

Znalcovi nebola poskytnutá žiadna technická dokumentácia, okrem náčrtu pôdorysu rodinného domu zo ZP č. 3/2016. Skutkový stav bol porovnaný so stavom nehnuteľnosti v poskytnutom znaleckom posudku. Znalcom neboli zistené zásadné rozdiely. Vek stavby bol prevzatý z poskytnutých podkladov v ZP č. 3/2016. Životnosť a opotrebovanie je stanovené lineárnou metódou.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností, boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené žiadne rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra. Rodinný dom je zapísaný v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 4001, nachádza sa v k.ú. Spišská Nová Ves, súp. č. 9250, na parc.č. 8628. Na katastrálnej mape je zakreslený rodinný dom na parc. č. 8628. Pozemky parc.č. 8627, 8628, 8629, 8630 a 8632/5 sú zapísané v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 4001, nachádzajú sa v k.ú. Spišská Nová Ves. Pozemky parc.č. 8631/1 a 8632 sú zapísané v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 11407, nachádzajú sa v k.ú. Spišská Nová Ves. Na katastrálnej mape sú zakreslené pozemky na parc. č. 8627, 8628, 8629, 8630, 8632/5, 8631/1 a 8632. Pôdorys rodinného domu je v súlade s katastrálnou mapou.

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

Stavby:

- Rodinný dom súp. č. 9250 na parc. č. 8628

Príslušenstvo

- Plot

- Vonkajšie úpravy

Pozemky:

- parc. č. 8627-8630, 8631/1, 8632 a 8635/2

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

Stavby: - nie sú

Pozemky: - nie sú

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom súp.č.9250 na parc.č. 8628 k.ú. Spišská Nová Ves

POPIS STAVBY

Rodinný dom sa nachádza v obci Spišská Nová Ves, v zástavbe rodinných domov. Rodinný dom je riešený ako samostatne stojaci jednopodlažný, čiastočne podpivničený s neobytným podkrovím na parc.č. 228/2, katastrálne územie Spišská Nová Ves. Vek rodinného domu som stanovil z príloh z poskytnutého znaleckého posudku č. 3/2016 v prílohe tohto znaleckého posudku. Dom je užívaný od roku 1957, čiastočne bol rekonštruovaný v rokoch 2005 až 2014. V roku 2005 bola realizovaná prístavba k rodinnému domu. Objekt rodinného domu je napojený na verejný rozvod elektrickej energie, vodovodu, splaškovej kanalizácie a plynu. Prístup k domu je po spevnenej miestnej komunikácii.

Dispozičné riešenie:

Dispozičné riešenie 1.NP - veranda - predsieň, špajza, chodba, 2x izba, obytná kuchyňa, komora, kúpeľňa s WC, tech. miestnosť-kotolňa. Vstup do pivnice je z exteriéru.

Technické riešenie:

Podzemné podlažie je zapustené do terénu v hĺbke do 1m, pravdepodobne bez zvislej izolácie. Základy domu sú kamenné s vodorovnou izoláciou, bez podmurovky. Nosné murivo 1.PP je kamenné hr. do 60 cm, v nadzemnom podlaží murované z tehál hr. nad 30 cm do 40 cm. Vnútorne nosné steny sú hr. 30 cm. Deliace konštrukcie sú zrealizované ako murované tehlové (pričkovky). Strop nad 1.PP je betónový monolitický, nad 1.NP pravdepodobne drevený trámový s rovným podhl'adom. Konštrukcia krovu je drevená sústava (sedlová strecha), krytina - asfaltový šindel', nad verandou plechová krytina na plochej streche. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, úplné strechy. Vonkajšie omietky hladké, na úrovni 1.PP je realizované škárované kamenné murivo. Vnútorne omietky sú štukové hladké. Vnútorne obklady sú na 1.NP v miestnostiach kúpeľní na

celú výšku miestnosti a za vaňou. Dvere sú hladké na báze dreva, čiastočne presklenné, osadené v ocelových zárubniach. Okná na 1.PP zdvojené pôvodné, na 1.NP nové, prevažne drevené z lepených profilov hodnotné ako drevohliníkové (na verande pôvodné drevené zdvojené). Podlahy v obytných miestnostiach sú drevené doskové, v ostatných miestnostiach prevažne doskové v predsieni a v kuchyni, v kúpeľni nová nadštandardná dlažba, v kotolni a komore cementový poter, na 1PP prevažne hlina. Ústredné vykurovanie vymenené, rozvody v medených rúrach, radiátory panelové s termoregulačnými ventilmi. Elektroinštalácia svetelná a motorická na 1.NP, na 1.PP len svetelná. Rozvody vody nové v plastových rúrach teplej a studenej vody na 1.NP a len studenej na 1.PP. Inštalácia plynu nová len na 1.PP a stupačky ku sporáku a do kotla ÚK na prízemí. Kanalizácia do verejnej siete nová v plastovom potrubí. Zdroj teplej vody kotol ÚK. Zdroj vykurovania plynový kotol PROTHERM. V izbách sú kachľové pece na tuhé palivo. Vybavenie kuchyne: plynový sporák s elektrickou rúrou, umývačka riadu, drezové umývadlo nerezové s odkvapovou plochou, batéria páková, kuchynská linka a báze dreva dĺžky 1,25m a 2,45m. Vnútorne vybavenie kúpeľne: plastová rohová vaňa so sprchovou pákovou batériou, keramické umývadlo s pákovou batériou, záchod s kombi misou.

Elektrický rozvádzač je s automatickým istením. Stavba je hodnotená v dobrom technickom stave, životnosť porovnateľných stavieb je predpokladaná na 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1957	1,2*(3,1*2,0+1,5*2)	11,04	120/11,04=10,870
1. NP	1957	8,8*9,0+2,0*5,6	90,4	
1. NP	2005	1,4*2,73	3,82	
Spolu 1. NP			94,22	120/94,22=1,274

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.3.b v priemernej hĺbke do 1 m bez zvislej izolácie	325
4	Murivo	
	4.8.a kamenné murivo v hrúbke do 60 cm	690
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.2 sadrové, striekané (hrubozrnné)	625
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
14	Fasádne omietky	
	14.3.d špárované murivo nad 1/3 do 1/2	30
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.6 cementový poter	180
17	Dvere	
	17.7 ocelové jednoduché	280
18	Okná	
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	

	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.2.b z plastového potrubia len studenej vody	20
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	3920

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
	Spolu	10

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.3.a kamenné - s vodorovnou izoláciou	295
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.6.c lepenkové lepenkový šindel'	955
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	220
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.1 jednoduché alebo zdvojené hliníkové, drevohliníkové, oceľohliníkové	690
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.3 xylolit, palubovky, dosky	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	

	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Spolu	6970

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
34	Zdroj teplej vody	
	34.3 kotol ústredného vykurovania (1 ks)	40
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335
	35.2.d lokálne - naftové a stáložiarné kachle (2 ks)	90
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150
	36.10 drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom a pod. (1 ks)	90
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.7 bm)	204
37	Vnútorňé vybavenie	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorňé obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1624

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 3,412$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 1,02$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(3920 + 10 * 10,870)/30,1260$	133,73
1. NP	$(6970 + 1624 * 1,274)/30,1260$	300,04

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	3,68	1957	175	66	1,39

2	Zvislé konštrukcie	13,90	1957	175	66	5,24
3	Stropy	9,74	1957	150	66	4,29
4	Zastrešenie bez krytiny	6,35	2014	100	9	0,57
5	Krytina strechy	10,55	2014	40	9	2,37
6	Klampiarske konštrukcie	0,94	2014	80	9	0,11
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,23	1957	80	66	4,31
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,47	1957	80	66	2,04
9	Vnútorné keramické obklady	1,05	2010	50	13	0,27
10	Schody	2,28	2010	80	13	0,37
11	Dvere	6,05	1957	80	66	4,99
12	Vráta	0,00	1957	0	0	0,00
13	Okná	8,11	2010	80	13	1,32
14	Povrchy podláh	3,70	1957	80	66	3,05
15	Vykurovanie	10,00	2012	50	11	2,20
16	Elektroinštalácia	5,94	2008	50	15	1,78
17	Bleskozvod	0,00	1957	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,24	2012	50	11	0,27
19	Vnútorná kanalizácia	0,23	2008	60	15	0,06
20	Vnútorný plynovod	0,05	2011	50	12	0,01
21	Ohrev teplej vody	0,44	2012	40	11	0,12
22	Vybavenie kuchýň	5,57	2008	50	15	1,67
23	Hygienické zariadenia a WC	2,48	2008	50	15	0,74
24	Výtahy	0,00	1957	0	0	0,00
25	Ostatné	0,00	1957	0	0	0,00
Opotrebenie						37,17%
Technický stav						62,83%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1957		
Východisková hodnota	133,73 €/m ² *11,04 m ² *3,412*1,02	5 138,15
Technická hodnota	62,83% z 5 138,15	3 228,30
1. NP z roku 1957		
Východisková hodnota	300,04 €/m ² *94,22 m ² *3,412*1,02	98 385,58
Technická hodnota	62,83% z 98 385,58	61 815,66

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	5 138,15	3 228,30
1. nadzemné podlažie	98 385,58	61 815,66
Spolu	103 523,73	65 043,96

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Plot drôtený**

Plot pri RD a okolo pozemku bol zhotovený v roku 2005. Oplotenie je zrealizované z poploastovaného drôteného pletiva na kovových stĺpikoch osadených v betónových pätkách. Vstup na pozemok uzatvárajú plotové vráta a vráta z kovových profilov s prevažne drôtenou výplňou. Životnosť je stanovená podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb a stavebnotechnického stavu na 40 rokov.

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	139,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	208,50m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 139 m**Pohľadová plocha výplne:** 1,5*139 = 208,50 m²**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** k_{CU} = 3,412**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** k_M = 1,02**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot drôtený	2005	18	22	40	45,00	55,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(139,00m * 5,64 €/m + 208,50m ² * 12,61 €/m ² + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 3,412 * 1,02	13 194,93
Technická hodnota	55,00 % z 13 194,93 €	7 257,21

2.2.2 Prípojka vody

Prípojka vody od VŠ na pozemku po zaústenie do rodinného domu zo zadnej strany.

ZATRIEDENIE STAVBY**Kód JKSO:** 827 1 Vodovod**Kód KS:** 2222 Miestne potrubné rozvody vody**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ****Kategória:** 1. Vodovod (JKSO 827 1)**Bod:** 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC**Položka:** 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** 1250/30,1260 = 41,49 €/bm**Počet merných jednotiek:** 22 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** k_{CU} = 3,412**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** k_M = 1,02**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	2008	15	65	80	18,75	81,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$22 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,412 * 1,02$	3 176,69
Technická hodnota	$81,25 \% \text{ z } 3\,176,69 \text{ €}$	2 581,06

2.2.3 Vodomerná šachta

Vodomerná šachta na pozemku.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, ocelový poklop, vrátane vybavenia
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,3 * 1,5 * 1,55 = 3,02 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	2008	15	65	80	18,75	81,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,02 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,412 * 1,02$	2 672,46
Technická hodnota	$81,25 \% \text{ z } 2\,672,46 \text{ €}$	2 171,37

2.2.4 Kanalizačná prípojka

Prípojka kanalizácie od zaústenia do verejnej siete po zaústenie do domu zo zadnej strany.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 30 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	2008	15	65	80	18,75	81,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$30 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,412 * 1,02$	2 963,08
Technická hodnota	$81,25 \% \text{ z } 2\,963,08 \text{ €}$	2 407,50

2.2.5 Prípojka plynu

Plynová prípojka od plynomeru po zaústenie do domu, podľa správy o odbornej skúške plynového zariadenia.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
 Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 24 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu	2011	12	48	60	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$24 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,412 * 1,02$	1 178,55
Technická hodnota	$80,00 \% \text{ z } 1 178,55 \text{ €}$	942,84

2.2.6 Prípojka elektriny

Zemná kábelová prípojka elektriny od existujúceho elektromerového rozvádzača do domovej istiace skrine.

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.j) kábelová prípojka zemná Al 4*16 mm*mm
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $445/30,1260 = 14,77 \text{ €/bm}$
 Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,86 €/bm
 Počet merných jednotiek: 20 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka elektriny	1957	66	14	80	82,50	17,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 3,412 * 1,02$	1 028,06
Technická hodnota	$17,50 \% \text{ z } 1 028,06 \text{ €}$	179,91

2.2.7 Vonkajšie schody

Vonkajšie betónové schody na terén pri vstupe do rodinného domu, zrealizované s prístavbou v roku 2005.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
 Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm stupňa}$
Počet merných jednotiek: $1,6 \cdot 2,5 = 4 \text{ bm stupňa}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody	2005	18	62	80	22,50	77,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm stupňa} \cdot 7,14 \text{ €/bm stupňa} \cdot 3,412 \cdot 1,02$	99,40
Technická hodnota	$77,50 \% \text{ z } 99,40 \text{ €}$	77,04

2.2.8 Altánok

Drevený altánok za domom (zakreslený v mape) má betónové základy, valbovú strechu s asfaltovými šindľami, podlaha betónová dlažba, rozvod elektriny.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok
Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $3,5 \cdot 5,9 = 20,65 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Altánok	2008	15	45	60	25,00	75,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20,65 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,412 \cdot 1,02$	7 443,26
Technická hodnota	$75,00 \% \text{ z } 7 443,26 \text{ €}$	5 582,45

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

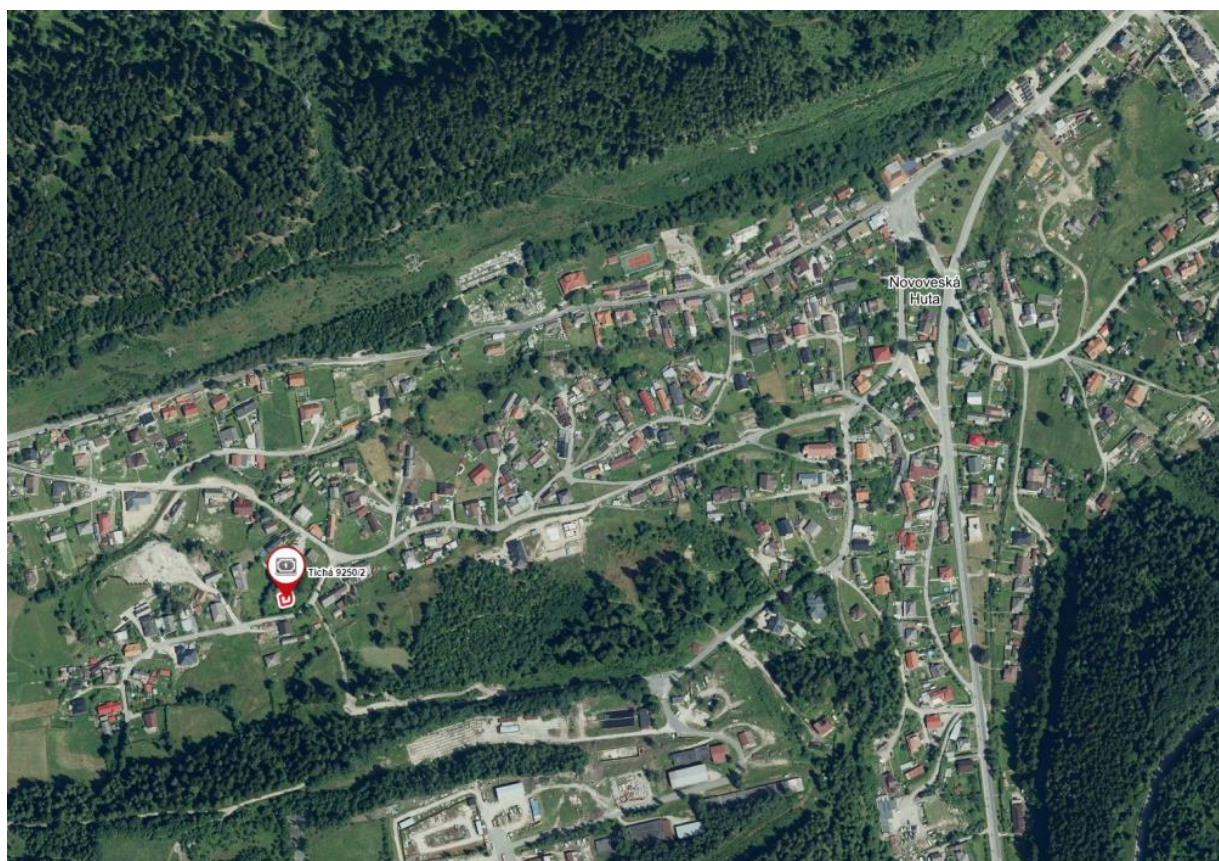
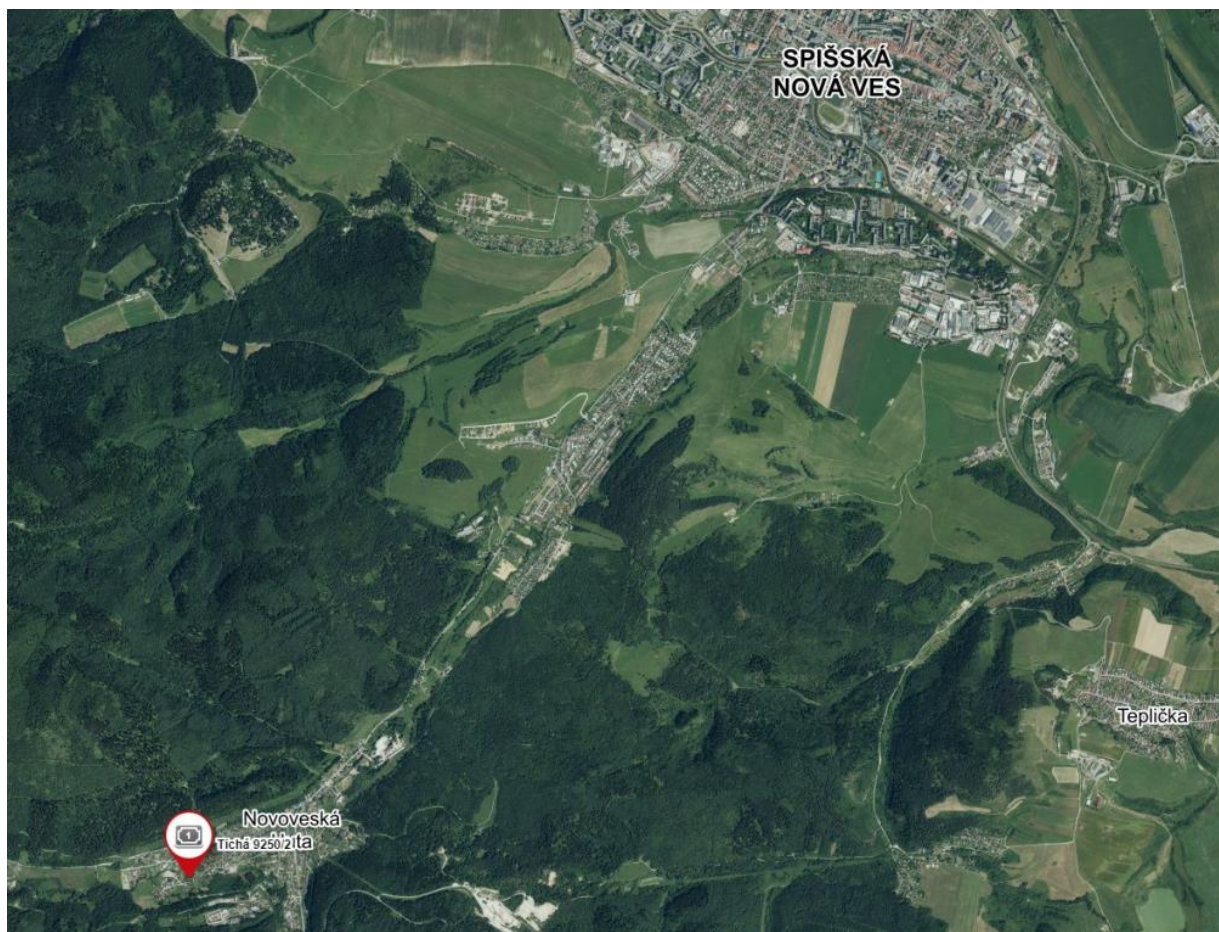
Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom súp.č.9250 na parc.č. 8628 k.ú. Spišská Nová Ves	103 523,73	65 043,96
Plot drôtený	13 194,93	7 257,21
Prípojka vody	3 176,69	2 581,06
Vodomerná šachta	2 672,46	2 171,37
Kanalizačná prípojka	2 963,08	2 407,50
Prípojka plynu	1 178,55	942,84

Prípojka elektriny	1 028,06	179,91
Vonkajšie schody	99,40	77,04
Altánok	7 443,26	5 582,45
Celkom:	135 280,16	86 243,34

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v katastri obce so štatútom mesta Spišská Nová Ves v mestskej časti Novoveská Huta, ktorá sa nachádza 6 km južne od centra mesta. Prístup k domu je po miestnej spevnenej komunikácii pred domom. Dom je napojený na inžinierske siete - verejný rozvod vodovodu, elektro, kanalizácia a plynu. Novoveskú Hutu tvoria väčšinou staršie rodinné domy. V minulosti teda bola významným kúpeľným centrom na Spiši, kúpele však zanikli a pripomínajú ich už len pozostatky kúpeľných domov. Novoveská Huta bola v minulosti tiež baníckou osadou. Dnes sa v územných plánoch navrhuje obnovenie tejto tradície a vybudovanie regeneračno-klimatických kúpeľov. Dopravné spojenie s mestom Spišská Nová Ves je prímestskou autobusovou MH dopravou. Miestna časť je vyhľadávanou obytnou a rekreačnou oblasťou mesta v prírodnom prostredí. Mesto SNV leží vo východnej časti Slovenska v Košickom kraji, na rieke Hornád v južnej časti Hornádskej kotliny, na východnom okraji Slovenského raja, v mieste stretu s Volovskými a Levočskými vrchmi. Mesto je označované za vstupnú bránu do Národného parku Slovenský raj. Počtom obyvateľov je druhým najväčším mestom Spiša. V meste je rímskokatolícky farský kostol z polovice 14.storočia s najvyššou vežou na Slovensku (87m), klasický evanjelický kostol z konca 18. storočia, meštianske a remeselnícke domy na najväčšom šošovkovitom námestí na Slovensku, klasistická budova radnice - sídlo magistrátu, secesná budova Reduty z prelomu 19. a 20. storočia - sídlo Spišského divadla, provinčný dom z roku 1763 - sídlo Spišského múzea, v okolí sa nachádza Spišský hrad. VYBAVENIE: hotely, penzióny, ubytovne, reštaurácie, bufety, obchody, zimný štadión, kryté a letné kúpalisko, športová hala, športový areál, atletický štadión, fitnesscentrá, rehabilitačné zariadenia, areál jazdy na koni, tenisové kurty, letecké atrakcie, galéria, múzeum, divadlo, kiná, zoologická záhrada, lyžiarske stredisko Rittenberg. Miera evidovanej nezamestnanosti v okrese Spišská Nová Ves je 8,76 % (údaj ÚPSVAR za január 2023). Skladba obyvateľstva v mieste stavby - malá hustota, orientácia miestností je na JV a JZ, konfigurácia terénu - rovinatý, v lokalite je dopravné spojenie autobusom, prírodnú lokalitu tvorí les v blízkom okolí, kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby - tiché prostredie, bez poškodenia ovzdušia, možnosti ďalšieho rozšírenia - rezerva 3-5 násobok zástavby, dosahovanie výnosu z nehnuteľností - nehnuteľnosti nevyužívané formou prenájmu. Trh s nehnuteľnosťami v danej lokalite - dopyt po nehnuteľnostiach je vyšší ako ponuka, názor znalca - dobrá nehnuteľnosť.



**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Nehnuteľnosť je určená na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať. Využitie formou prenájmu v lokalite nie je bežné.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Doposiaľ neboli zistené žiadne riziká ktoré by mali negatívny vplyv na využívanie nehnuteľnosti. Po statickej stránke nie sú viditeľné vady a nedostatky na RD. V predložených LV č. 4001 a 11407, sú uvedené ťarchy (pozri LV v prílohe).

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

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 2003, 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. Pre okresné mestá, podľa orientačných priemerných koeficientov predajnosti vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, vek a typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite okresného mesta, kvalitu použitých materiálov určujem koeficient predajnosti 0,65 pre bytové budovy. Takto stanovená hodnota je objektívnou hodnotou, ktorú by bolo možné získať jej predajom v danom mieste a v danom čase. Podľa tabuľky č.7 Metodiky ÚSI ŽU v Žiline je priemerné rozpätie pre Okresné mestá od 0,4-0,5, ktoré však nevystihuje v súčasnosti trh s nehnuteľnosťami. Aplikovaním doporučených parametrov pre stavbu v danej lokalite, by bola stavba výrazne podhodnotená, čo by bolo v rozpore s vyhláškou.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,65

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,650 + 1,300)	1,950
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,300
III. trieda	Priemerný koeficient	0,650
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,358
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,650 - 0,585)	0,065

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD1}	Váha v ₁	Výsledok k _{PD1} *v ₁
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,300	13	16,90
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,650	30	19,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,300	8	10,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,950	7	13,65
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,650	6	3,90
6	Typ nehnuteľnosti veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	1,950	10	19,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,300	9	11,70
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	1,950	6	11,70
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	1,300	5	6,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,950	6	11,70
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,300	7	9,10
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,300	7	9,10
13	Obč. vybav.(úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra) okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,300	10	13,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	1,300	8	10,40
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,950	9	17,55
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,650	8	5,20

	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	III.	0,650	7	4,55
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,065	4	0,26
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	II.	1,300	20	26,00
	dobrá nehnuteľnosť				
	Spolu			180	220,61

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 220,61 / 180$	1,226
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 86\,243,34 \text{ €} * 1,226$	105 734,33 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Podľa LV č. 4001**

Predmetom ohodnotenia sú pozemky evidované v LV č. 4001 ako parcely registra C-KN parc. č. 8627, 8628, 8629, 8630, 8635/2 rôzneho druhu využitia, ležiace v katastrálnom území Spišská Nová Ves, obec: Spišská Nová Ves, okres: Spišská Nová Ves, polohou nachádzajúce sa v zastavanom území mestskej časti Novoveská Huta, v prevažne obytnej a rekreačnej zóne. Pozemky sú prevažne rovinaté so sklonom do 5°. Pozemky s možnosťou napojenia na dostupné inžinierske siete v okolí - vodovod, kanalizácia, plyn, a elektrina. Negatívne účinky okolia na pozemky neboli zistené.

Prístup k pozemkom je z obecnej komunikácie s napojením na cesty okolia a súčasne aj na cestu II. triedy č. 533 a ďalej na diaľnicu D1. Dochádzková vzdialenosť do centra mesta Spišská Nová Ves je približne 6,2 km, čo predstavuje asi 8 min. jazdy autom.

Pozemky sú ohodnocované v zmysle vyhlášky MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z.

Metóda polohovej diferenciácie podľa vyhlášky 213/2017 Z.z.:

E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch:

Všeobecná hodnota pozemku sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$VŠHPOZ = M \cdot VŠHMJ$ [eur],

kde:

M - výmera pozemku v m²,

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m²

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu:

$VŠHMJ = VHMJ \cdot k_{PD}$ [eur/m²],

kde:

VHmj - jednotková východisková hodnota pozemku podľa v EUR/m²

k_{PD} - je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

$k_{PD} = k_s \cdot k_v \cdot k_d \cdot k_f \cdot k_i \cdot k_z \cdot k_r$

kde: k_s - koeficient všeobecnej situácie (0,50-2,00)

k_v - koeficient intenzity využitia (0,90-2,0)

k_d - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20)

k_f - koeficient funkčného využitia (0,90-2,00)

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

k_z - koeficient povyšujúcich faktorov (1,01-3,00)

k_r - koeficient redukovujúcich faktorov (0,20 - 0,99)

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov	VH _{MJ} eura/m ²
a) Bratislava	66,39
b) Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, 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 alebo obvodných 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
Za východiskovú hodnotu na MJ bolo zvolené 9,96 € , čo je východisková hodnota pozemkov obce Spišská Nová Ves	

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, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva 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, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva 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. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
8627	orná pôda	289,00	1/1	289,00
8628	zastavaná plocha a nádvorie	356,00	1/1	356,00
8629	záhrada	166,00	1/1	166,00
8630	záhrada	273,00	1/1	273,00
8635/2	trvalý tráv. porast	219,00	1/1	219,00
Spolu výmera				1 303,00

Obec: Spišská Nová Ves
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	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	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,25
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50

k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,25 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	5,0625
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VHMJ * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 5,0625$	50,42 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 8627	$289,00 \text{ m}^2 * 50,42 \text{ €/m}^2 * 1/1$	14 571,38
parc. č. 8628	$356,00 \text{ m}^2 * 50,42 \text{ €/m}^2 * 1/1$	17 949,52
parc. č. 8629	$166,00 \text{ m}^2 * 50,42 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8 369,72
parc. č. 8630	$273,00 \text{ m}^2 * 50,42 \text{ €/m}^2 * 1/1$	13 764,66
parc. č. 8635/2	$219,00 \text{ m}^2 * 50,42 \text{ €/m}^2 * 1/1$	11 041,98
Spolu		65 697,26

3.2.1.2 Identifikácia pozemku: Podľa LV č. 11407

Predmetom ohodnotenia sú pozemky evidované v LV č. 4001 ako parcely registra C-KN parc. č. 8627, 8628, 8629, 8630, 8635/2 rôzneho druhu využitia, ležiace v katastrálnom území Spišská Nová Ves, obec: Spišská Nová Ves, okres: Spišská Nová Ves, polohou nachádzajúce sa v zastavanom území mestskej časti Novoveská Huta, v prevažne obytnej a rekreačnej zóne. Pozemky sú prevažne rovinaté so sklonom do 5°. Pozemky s možnosťou napojenia na dostupné inžinierske siete v okolí - vodovod, kanalizácia, plyn, a elektrina. Negatívne účinky okolia na pozemky neboli zistené.

Prístup k pozemkom je z obecnej komunikácie s napojením na cesty okolia a súčasne aj na cestu II. triedy č. 533 a ďalej na diaľnicu D1. Dochádzková vzdialenosť do centra mesta Spišská Nová Ves je približne 6,2 km, čo predstavuje asi 8 min. jazdy autom.

Pozemky sú ohodnocované v zmysle vyhlášky MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z.

Metóda polohovej diferenciácie podľa vyhlášky 213/2017 Z.z.:

E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch:

Všeobecná hodnota pozemku sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} [\text{eur}]$,

kde:

M - výmera pozemku v m²,

$V\dot{S}H_{MJ}$ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m²

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu:

$V\dot{S}H_{MJ} = VHMJ \cdot k_{PD} [\text{eur/m}^2]$,

kde:

kde: $VHMJ$ - jednotková východisková hodnota pozemku podľa v EUR/m²

k_{PD} - je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

$k_{PD} = k_s * k_v * k_d * k_f * k_i * k_z * k_R$

kde: k_s - koeficient všeobecnej situácie (0,50-2,00)

k_v - koeficient intenzity využitia (0,90-2,0)

k_d - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20)

k_f - koeficient funkčného využitia (0,90-2,00)

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

k_z - koeficient povyšujúcich faktorov (1,01-3,00)

kr - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99)

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov	VH _{MJ} eura/m ²
a) Bratislava	66,39
b) Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, 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 alebo obvodných 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
Za východiskovú hodnotu na MJ bolo zvolené 9,96 € , čo je východisková hodnota pozemkov obce Spišská Nová Ves	

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, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva 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, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva 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. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
8631/1	záhrada	186,00	1/1	186,00
8632	záhrada	201,00	1/1	201,00
Spolu výmera				387,00

Obec:

Spišská Nová Ves

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	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	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,25
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00

k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
---	-------------------	------

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,25 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	5,0625
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 5,0625$	50,42 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 8631/1	$186,00 \text{ m}^2 * 50,42 \text{ €/m}^2 * 1/1$	9 378,12
parc. č. 8632	$201,00 \text{ m}^2 * 50,42 \text{ €/m}^2 * 1/1$	10 134,42
Spolu		19 512,54

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

1/Otázka:

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- stavby rodinného domu súpisné číslo 9250, umiestnený na pozemku parcely C-KN č. 8628 v katastrálnom území Spišská Nová Ves, obec Spišská Nová Ves, okres Spišská Nová Ves, s príslušenstvom a pozemkov parcelných C-KN čísel:
- 8627 – orná pôda o výmere 289 m²,
- 8628 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 356 m²,
- 8629 – záhrada o výmere 166 m²,
- 8630 – záhrada o výmere 273 m²,
- 8635/2 – trvalý trávnatý porast o výmere 219 m², evidované v súbore popisných informácií katastra nehnuteľností na listoch vlastníctva č. 4001 a parcely:
- 8631/1 – záhrada o výmere 186 m²,
- 8632 – záhrada o výmere 201 m², evidované v súbore popisných informácií katastra nehnuteľností na listoch vlastníctva č. 11407 pre účel výkonu záložného práva na nehnuteľnosti.

1/Odpoveď:

Všeobecná hodnota je stanovená metódou polohovej diferenciácie. Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená podľa vyhlášky MS SR číslo 492/2004 Z. z. a vyhlášky č. 213/2017 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by 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 pohnutkou. Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení. Pri stanovení všeobecnej hodnoty nehnuteľností bolo prihliadané na aktuálne kúpne ceny nehnuteľností v danom mieste a čase na realitnom trhu.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom súp.č.9250 na parc.č. 8628 k.ú. Spišská Nová Ves	79 743,89
Plot drôtený	8 897,34
Prípojka vody	3 164,38
Vodomerná šachta	2 662,10

Kanalizačná prípojka	2 951,59
Prípojka plynu	1 155,92
Prípojka elektriny	220,57
Vonkajšie schody	94,45
Altánok	6 844,08
Spolu stavby	105 734,33
Pozemky	
Identifikácia pozemku: Podľa LV č. 4001 - parc. č. 8627 (289 m ²)	14 571,38
Identifikácia pozemku: Podľa LV č. 4001 - parc. č. 8628 (356 m ²)	17 949,52
Identifikácia pozemku: Podľa LV č. 4001 - parc. č. 8629 (166 m ²)	8 369,72
Identifikácia pozemku: Podľa LV č. 4001 - parc. č. 8630 (273 m ²)	13 764,66
Identifikácia pozemku: Podľa LV č. 4001 - parc. č. 8635/2 (219 m ²)	11 041,98
Identifikácia pozemku: Podľa LV č. 11407 - parc. č. 8631/1 (186 m ²)	9 378,12
Identifikácia pozemku: Podľa LV č. 11407 - parc. č. 8632 (201 m ²)	10 134,42
Spolu pozemky (1 690,00 m²)	85 209,80
Všeobecná hodnota celkom	190 944,13
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	191 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstodevätstojedentisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

1/ V súvislosti s využívaním ohodnocovaných nehnuteľností, v danej lokalite a bezprostrednom okolí neboli zistené mimoriadne riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľností na svoj doterajší účel. V okolí nie sú rušivo pôsobiace objekty, priemyselné zariadenia ani konfliktné skupiny obyvateľstva. Znalcovi neboli predložené v čase ohodnotenia žiadne nájomné zmluvy.

2/ Na výpise z listov vlastníctva sú uvedené poznámky a t'archy - pozri LV č. 4001, LV č. 11407 v prílohovej časti znaleckého posudku.

Znalec nenesie zodpovednosť za prípadné skryté, resp. zamlčané nedostatky, ktoré nebolo možné zistiť počas obhliadky nehnuteľnosti alebo ktoré vyplynuli z uvedených príčin. Ďalšie riziká neboli zistené. V budúcnosti sa nepredpokladajú mimoriadne riziká spojené s užívaním tejto nehnuteľnosti.

V Košiciach, dňa 17.03.2023

Ing.arch. Ľuboš Gallo

IV. PRÍLOHY

č.	Názov	Formát	Počet strán
1.	Výpis z listov vlastníctva č. 4001 k.ú. Spišská Nová Ves zo dňa 07.03.2023, vytvorený cez katastrálny portál	A4	3
2.	Výpis z listov vlastníctva č. 11407 k.ú. Spišská Nová Ves zo dňa 15.03.2023, vytvorený cez katastrálny portál	A4	2
3.	Informatívna kópia z katastrálnej mapy zo dňa 07.03.2023, vytvorený cez katastrálny portál	A4	1
4.	Príkazná zmluva Reg. č. 29/2023-2060-4250	A4	3
5.	Potvrdenie o veku stavby prevzaté z ZP č. 3/2016	A4	1
6.	Situačný výkres prevzatý zo ZP č. 3/2016	A4	1
7.	Projektová dokumentácia RD prevzatá zo ZP č. 3/2016	A4	2
8.	Fotodokumentácia prevzatá z ZP č. 3/2016	A4	2
9.	Fotodokumentácia	A4	2
Spolu			17

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, odvetví/odvetvie 37 10 02 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 915745. Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 09/2023. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý/á následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.

Ing.arch. Ľuboš G A L L O