

Znalec: **Ing. Eva HAKAJOVÁ**, znalec z odboru stavebníctvo,
odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností,
ev. č. znalca : 915070

Zadávatel posudku: Dom Dražieb s.r.o.
Podzámska 37, 920 01 Hlohovec
IČO: 45 711 933

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 27.10.2020
Sp.zn.: DDHC 016/2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 108/2020

Vo veci:

1/Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na **LV č. 4440 a LV č. 4580** vedenom Okresným úradom Rimavská Sobota - Katastrálny odbor, Obec: RIMAVSKÁ SOBOTA, Katastrálne územie: Rimavská Sobota a to:

- **Objekt na podn. uč. (kancel.)+ rodinný dom, súp. č. 710** postavený na parcele reg. C-KN č. 4192/19
- parcela registra C-KN parc. č. 4192/19 o výmere 258 m² zastavaná plocha a nádvorie
- parcela registra C-KN parc. č. 4192/17 o výmere 677 m² zastavaná plocha a nádvorie

- pre účely výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z, o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

Počet listov posudku (z toho príloh): 53 (26)

Počet odovzdávacích vyhotovení: 6+1xCD+1x archív znalca

V Košiciach : 07.12.2020

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1. Úloha znalca:

1/Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na LV č. 4440 a LV č. 4580 vedenom Okresným úradom Rimavská Sobota - Katastrálny odbor, Obec: RIMAVSKÁ SOBOTA, Katastrálne územie: Rimavská Sobota a to:

- Objekt na podn. uč. (kancel.)+rodinný dom, súp. č. 710 postavený na parcele reg. C-KN č. 4192/19
- parcela registra C-KN parc. č. 4192/19 o výmere 258 m² zastavaná plocha a nádvorie
- parcela registra C-KN parc. č. 4192/17 o výmere 677 m² zastavaná plocha a nádvorie
- v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení jej noviel a vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004

1.2. Účel posudku:

- pre účely výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z, o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

1.3. Dátum ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu ohodnocovaných nehnuteľností):

07.11.2006 - dátum obhliadky vykonanej Ing. Priškou Pavlíkovou pre účely vypracovania znaleckého posudku č. 118/2006

20.11.2020 - obhliadka vonkajších priestorov

1.4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje(dátum vypracovania posudku):

07.12.2020

1.5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

1.5.1. Dodané objednávateľom:

- Objednávka na znalecký posudok: Sp.zn. DDHC 016/2020 zo dňa 27.10.2020
- Výzva na umožnenie obhliadky nehnuteľnosti za účelom vypracovania znaleckého posudku: Sp. zn.: DDHC 016/2020
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č. 4440, vystavený Okresným úradom Rimavská Sobota - Katastrálnym odborom, zo dňa 12.10.2020
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č. 4580, vystavený Okresným úradom Rimavská Sobota - Katastrálnym odborom, zo dňa 12.10.2020
- Kópia katastrálnej mapy, vystavená Okresným úradom Rimavská Sobota - Katastrálnym odborom, zo dňa 12.10.2020
- Znalecký posudok č. 118/2006, vypracovala znalkyňa Ing. Priška Pavlíková dňa 07.11.2006 pre účel nepeňažného vkladu spoločníka do spoločnosti s ručením obmedzeným
- Stavebné povolenie číslo: 2000/12381 zo dňa 04.09.2000
- Potvrdenie vystavené OÚ v Rimavskej Sobote: č. 2001/19876 - Rozhodnutie - povolenie zmeny stavby pred jej dokončením, zo dňa 19.04.2001
- Potvrdenie vystavené OÚ v Rimavskej Sobote: č.4143/2004 - Rozhodnutie - povolenie užívania stavby, zo dňa 02.02.2005
- Potvrdenie vystavené OÚ v Rimavskej Sobote: č.4143/2004 - Rozhodnutie - zmena účelu užívania stavby, zo dňa 25.09.2006
- situácia, náčrt pôdorysov 1.NP, 2.NP a podkrovia rodinného domu súp. č.710 na parc. č. 4192/19

1.5.2. Obstarané znalcom:

- Obhliadka ohodnocovaných nehnuteľností z exteriéru
- Fotodokumentácia vyhotovená 20.11.2020

1.6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR 228/2018 Z.z. z 20. júla 2018, 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 MSSR č. 213/2017 Z.z, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z., vyhlášky č. 605/2008 Z. z., vyhlášky č. 47/2009 Z. z. a vyhlášky č. 254/2010 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch.
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z, vyhlášky č. 605/2008 Z.z., vyhlášky č. 47/2009 Z.z. a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. / ďalej len Vyhľ.)

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 93/2006 Z.z., zákona č. 522/2007 Z.z., zákona č. 520/2008 Z.z. a zákona č. 390/2015 Z.z.
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 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 vyhlášky 500/2005 Z.z., vyhlášky 534/2008 Z.z., a vyhlášky č. 33/2009 Z.z. a vyhlášky č. 107/2016 Z.z.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov/stavebný zák./
- Vyhláška MŽP SR 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR 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.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb – ÚSI Žilina, EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.
- Vyhláška Ministerstva financií SR č. 75/2008 Z. z., ktorou sa ustanovujú pravidlá vykazovania, prepočtu a zaokrúhľovania peňažných súm v súvislosti s prechodom na euro na účely účtovníctva, daní a colné účely
- STN 73 4301 Budovy na bývanie
- Fakturačné a cenové indexy v stavebníctve vydané ŠÚ SR k III. štvrtroku 2020 /aktuálne v čase ohodnotenia/
- Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách

1.7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

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.

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 diferenciacie

Porovnávaciu metódu 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 diferenciacie sa používa na stanovenie VŠH stavieb alebo VŠH bytov a nebytových priestorov pomocou koeficientu polohovej diferenciacie, čo je vlastne vyjadrením technickej hodnoty nehnuteľnosti a zohľadnením jej umiestnenia v určitom konkrétnom priestore a v konkrétnom čase. Koeficient polohovej diferenciacie 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:

$$VŠHS = TH * kPD \quad (€)$$

kde: TH - technická hodnota stavieb (€),

kPD - koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Metóda polohovej diferenciacie je založená na stanovení východiskovej hodnoty (VH) a technickej hodnoty stavby (TH)

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 :

$$VH = M \times (RU \times kCU \times kV \times kZP \times kVP \times kK \times kM) \quad \{EUR\}$$

kde : M - počet merných jednotiek kZP - koeficient zastavanej plochy

RU - rozpočtový ukazovateľ
kCU - koeficient nárastu cien
kV - koeficient vybavenosti

kVP - koeficient výšky podlaží
kK - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky
kM - 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.

1.8 Osobitné požiadavky objednávateľa:

• Objednávateľ znaleckého posudku v prípade, že majiteľ nehnuteľnosti odmietne sprístupniť nehnuteľnosť, napriek písomnej výzve, ktorú prevzal, požaduje ohodnotiť nehnuteľnosť podľa ustanovenia §12, odst. 3, zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení noviel nehnuteľnosti - " Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii." Vzhľadom k tomu, že obhliadka nehnuteľnosti by nebola umožnená, znalec postupuje nasledovným spôsobom. Takto vykonaný znalecký odhad hodnoty predmetu dražby je teda cenou obvyklou v mieste a čase konania dražby, podľa §12, odst.1 Zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách - "Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby" a hodnota nehnuteľnosti v ňom vyčíslená môže slúžiť ako vyvolávacia cena k dražbe nehnuteľnosti.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1.1 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 v zmysle jej noviel a vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline.

• Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnaním nie je možné vykonať z dôvodu nedostatku relevantných podkladov pre danú lokalitu a konkrétny typ stavby, nie je možnosť získania štatisticky významného súboru objektov vhodných na porovnanie v danom mieste a čase bez relevantných a identifikovateľných podkladov. Použitie kombinovanej metódy nie je vhodné, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť, ktorá nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu, vzhľadom na to, že viac ako polovica podlahovej plochy je určená na bývanie. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtové ukazovatele použité, publikované v „ Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb". Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác podľa aktuálnych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR, platných pre III. štvrt'rok 2020 /kcu=2,638/. Vo výpočte uvažujem s technickým stavom a vybavenosťou daných nehnuteľností k dátumu obhliadky. Výpočet je realizovaný programom HYPO - KROS Žilina.

Ohodnotenie je vykonané v súlade s §12 zákona č. 527/2002 Zb. z.: Ohodnotenie predmetu dražby:

(1) Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo kultúrnu pamiatku 3) alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, 11a) ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov. Znalec ohodnotí aj závädy, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny.

(2) Vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, alebo nájomca sú povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby. Doba obhliadky musí byť vo výzve ustanovená s prihliadnutím na charakter draženej veci, pri nehnuteľnosti spravidla tri týždne po odoslaní výzvy.

(3) Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

(4) Ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníkovi predmetu dražby znalecký posudok, 11a) a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby."

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

1.2.1 Vlastnícke a evidenčné údaje:

Ohodnocované nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.4440 a LV č. 4580 v k. ú. Rimavská Sobota, obec: RIMAVSKÁ SOBOTA, okres: Rimavská Sobota. V popisných údajoch katastra sú evidované nasledovne:

1.2.1.1 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4440 zo dňa 12.10.2020

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape :

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh chr. n.
4192/19	258	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku:

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

Kód umiestnenia pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby :

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr. n.	Umiest. stavby
710	4192/19	20	Objekt na podnik. úč. (kancel.)+ rodinný dom		1

Legenda:

Kód druhu stavby:

20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Bodoky Karol r. Bodoky, Novomeského 1752/1,Rimavská Sobota, PSČ 979 01, SR

Dátum narodenia: 18.10.1966

Spoluvlastnícky podiel : 3/4

Poznámka:

- Vykonateľné rozhodnutie o určení záložného práva s obmedzujúcim zálohom, ktoré vznikne od Mesta Rimavská Sobota na stavbu a pozemok C KN parc. č. 4192/19 (č.s. 710 objekt na podn. účely. /kancel./ + rodinný dom), podľa Práv/D/7-2011/KO/DZN (P1052/2011), zapísané dňa 13.09.2011 - 1268/2011,
- Poznamenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti od Exekútorského úradu Bratislava (JUDr. Mária Zervanová), na stavbu a pozemok C KN parc.č. 4192/19 (č.s. 710 objekt na podn. úč. (kancel.) + rodinný dom), podľa Ex 181/2012 (P 356/2013), zapísané dňa 15.04.2013 - 549/2013;
- Vykonateľné rozhodnutie o určení záložného práva s obmedzujúcim zálohom, ktoré vznikne od Mesta Rimavská Sobota na stavbu a pozemok C KN parc. č. 4192/ (č.s. 710 objekt na podn. úč. /kancel./ + rodinný dom), podľa Práv/D/2008,2009,2011/DZN (P 1015/2013), zapísané dňa 21.11.2013 - 1797/2013,
- Vykonateľné rozhodnutie o určení záložného práva s obmedzujúcim zálohom, ktoré vznikne od Daňového úradu Trnava na stavbu a pozemok C KN parc. č. 4192/19 (č.s. 710 objekt na podn. úč. /kancel./ + rodinný dom), podľa Rozhodnutia č.: 9200502/5/579925/2014/PoMá (P 156/2014), zapísané dňa 04.03.2014 - 283/2014,
- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom OTP Banka Slovensko, a.s., formou dobrovoľnej dražby na pozemok C KN p.č. 4192/19 a stavbu: objekt na podnikateľské účely + rodinný dom so súp.č. 710 na C KN p.č. 4192/19 podľa DDHC 016/2020 (P 260/2020), zapísané dňa 8.10.2020 - 1231/2020

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva č.V 2530/02-47/2003;

Žiadosť o zápis stavby Z 2865/05 - 1412/2005
 Kúpna zmluva V 2350/2006 - 1387/2006
 Žiadosť Z 3129/2006- 59/2007
 Dohoda Z 830/2007 - 659/2007
 Kúpna zmluva V 3390/2007 - 1663/2007;
 Dohoda o odstúpení Z 513/2008 - 518/2008,

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

2 Rovný Roman r. Rovný a Denisa Rovná r. Czakoová, Ulica Osloboditeľov 2837/19, Lučenec, PSČ 984 01, SR

Dátum narodenia: 08.04.1970 Dátum narodenia: 18.10.1966

Spoluvlastnícky podiel : 1/4

Poznámka:

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom OTP Banka Slovensko, a.s., formou dobrovoľnej dražby na pozemok C KN p.č. 4192/19 a stavbu: objekt na podnikateľské účely + rodinný dom so súp.č. 710 na C KN p.č. 4192/19 podľa DDHC 016/2020 (P 260/2020), zapísané dňa 8.10.2020 - 1231/2020

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva č.V 2416/2008-1101/08;

ČASŤ C: ŤARCHY

Por. č. 1

- Záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova ul. 5, 813 54 Bratislava, na pozemok CKN parc.č. 4192/19 (č.s.710) na spoluvlastnícky podiel 3/4 podľa zmluvy ZZ1 k ÚZ č.020/4010/08SU (V 2139/2008) zapísané dňa 17.06.2008 - 832/2008;

- Záložné právo od Daňového úradu Sládkovičovo na pozemok C KN parc.č. 4192/19 a na stavbu č.s. 710 na C KN parc.č. 4192/19, podľa č.k. 617/320/17366/09/Kes (P1 25/2010), zapísané dňa 13.01.2010 - 30/2010

- Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného VB LEASING SK, spol. s r.o., Košická 49, 821 08 Bratislava od Exekútorského úradu Bratislava (JUDr. Mária Zervanová) na stavbu a pozemok C KN parc. č. 4192/19 (č.s. 710 objekt na podn.úč. /kancel./+rodinný dom), podľa Ex 181/2012 (Z 3109/2013), zapísané dňa 12.08.2013 - 1294/2013,

- Záložné právo od Mesta Rimavská Sobota na stavbu a pozemok C KN parc. č. 4192/19 (č.s. 710 objekt na podn. úč. /kancel./ + rodinný dom), podľa Práv/D/2008,2009,2011/DZN (Z 4590/2013), zapísané dňa 2.12.2013 - 1852/13

- Záložné právo od Daňového úradu Trnava na stavbu a pozemok C KN parc. č. 4192/19 (č.s. 710 objekt na podn. úč. /kancel./ + rodinný dom), podľa Rozhodnutia č.: 9200502/5/579925/2014/PoMá (č. 9200502/5 /991449/2014 /PoMá - Z 1005/2014), zapísané dňa 24.03.2014 - 403/14

- Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného Stredoslovenská energetika, a.s., Pri Rajčianke 8591/4B, 010 47 Žilina od Exekútorského úradu Banská Bystrica (Mgr. Jozef Deák) na pozemok C KN parc.č. 4192/19 a na stavbu súp.č. 710 objekt na podn.úč. (kancel.) + rodinný dom na C KN parc.č. 4192/19, podľa EX 6266/2013 (Z 1847/2015), zapísané dňa 26.5.2015 - 1445/2015

- Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného Stredoslovenská energetika, a.s., Pri Rajčianke 8591/4B, 010 47 Žilina od Exekútorského úradu Banská Bystrica (Mgr. Jozef Deák) na pozemok C KN parc.č. 4192/19 a na stavbu súp.č. 710 objekt na podn.úč. (kancel.) + rodinný dom na C KN parc.č. 4192/19, podľa EX 2508/2013 (Z 1935/2015), zapísané dňa 2.6.2015 - 1503/15

Por. č. 2

Záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova ul. 5, 813 54 Bratislava, na pozemok CKN parc.č. 4192/19 (č.s.710) na spoluvlastnícky podiel 1/4 podľa zmluvy ZZ1 k ÚZ č.020/4010/08SU (V 2139/2008) zapísané dňa 17.06.2008 - 832/2008;

1.2.1.2 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4580 zo dňa 12.10.2020

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape :

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh chr. n.
4192/17	677	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku:

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Kód umiestnenia pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Bodoky Karol r. Bodoky, Novomeského 1752/1, Rimavská Sobota, PSČ 979 01, SR

Dátum narodenia: 18.10.1966

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Poznámka:

Poznamenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti od Exekútorského úradu Bratislava (JUDr. Mária Zervanová), na pozemok C KN parc.č. 4192/17, podľa Ex 181/2012 (P 356/2013), zapísané dňa 15.04.2013 - 549/2013;

Vykonaťelné rozhodnutie o určení záložného práva s obmedzujúcim zálohom, ktoré vznikne od Mesta Rimavská Sobota na pozemok C KN parc. č. 4192/17, podľa Práv/D/2008,2009,2011/DZN (P 1015/2013), zapísané dňa 21.11.2013 - 1797/2013,

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom OTP Banka Slovensko, a.s., formou dobrovoľnej dražby na pozemok C KN p.č. 4192/7 podľa DDHC 016/2020 (P260/2020), zapísané dňa 8.10.2020 - 1231/2020

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva č.V 2530/02-47/2003;

ČASŤ C: ŤARCHY

Por. č. 1

- Záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova ul. 5, 813 54 Bratislava, na pozemok CKN parc.č. 4192/17 podľa zmluvy ZZ1 k ÚZ č.020/4010/08SU (V 2139/2008) zapísané dňa 17.06.2008 - 832/2008;

- Záložné právo od Daňového úradu Sládkovičovo na pozemky C KN parc.č. 4192/17, 4413/6, 4413/74 a na rozostavaný rodinný dom na C KN parc.č. 4413/74, podľa č.k. 617/320/17366/09/Kes (P1 25/2010), zapísané dňa

13.01.2010 - 30/2010, nehnuteľnosti C KN parc.č. 4413/6, 4413/74 a rozostavaný rodinný dom na C KN parc.č. 4413/74, boli vydražené na základe Dobrovoľnej dražby N 1396/2011 (Z 3279/2011) - 1306/11

- Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného VB LEASING SK, spol. s r.o., Košická 49, 821 08 Bratislava od Exekútorského úradu Bratislava (JUDr. Mária Zervanová) na stavbu a pozemok C KN parc. č.

4192/17, podľa Ex 181/2012 (Z 3109/2013), zapísané dňa 12.08.2013 - 1294/2013,

- Záložné právo od Mesta Rimavská Sobota na pozemok C KN parc. č. 4192/17, podľa Práv/D/2008,2009,2011/DZN (Z 4590/2013), zapísané dňa 2.12.2013 - 1852/13

1.3.1. Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a zameraním bola vykonaná 20.11.2020, za účasti pani Bodokovej a znalkyne. Vykonaná bola iba obhliadka vonkajších priestorov, vonkajších úprav a pozemkov. Vnútorne priestory neboli sprístupnené. Pani Bodoková informovala o tom, že vnútorné priestory sú v pôvodnom technickom stave, bez prevedenia zmien od roku 2006. Pri obhliadke bolo vykonané nafotenie nehnuteľností.
- Skutkový stav nehnuteľností je zdokumentovaný v prílohách tohto znaleckého posudku.

1.4.1. Technická dokumentácia:

• Pred obhliadkou bola poskytnutá čiastočná dokumentácia, zo znaleckého posudku č.118/2006, vypracovala Ing. Priška Pavlíková pre účely nepeňažného vkladu do spoločnosti s ručením obmedzeným. Poskytnuté pôdorysy a doklady o veku stavby tvoria prílohu znaleckého posudku. Vek stavby je stanovený na základe dokladu o veku rodinného domu - stavebného povolenia a kolaudačného rozhodnutia. Životnosť a opotrebovanie je stanovené lineárnou metódou.

1.5.1. Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľnosti, LV č. 4440, LV č. 4580 a katastrálna mapa boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra. Objekt na podnik. úč. (kancel.) + rodinný dom súp. č. 710 a pozemok registra C-KN parc. č. 4192/19 sú evidované na LV č. 4440. a pozemok registra C-KN parc. č. 4192/17 je evidovaný na LV č. 4580. Stavba a pozemky sú zakreslené na katastrálnej mape. Pôdorys stavby je v súlade s katastrálnou mapou.

1.6.1. Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

1/Rodinné domy

Objekt na podnik. úč. (kancel.)+ rodinný dom súp. č. 710

2/Ploty

- oplotenie pozemku parc. č. 4192/17

3/Vonkajšie úpravy:

- spevnené plochy na parc. č. 4192/17

- prístrešok na parc. č. 4192/17

4/ Pozemky

- parcela registra C-KN parc. č. 4192/17 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 677 m²

- parcela registra C-KN parc. č. 4192/19 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 258 m²

1.7.1. Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

- Nenachádzajú sa

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Objekt na podnik. uč. (kancel.)+ rodinný dom súp. č. 710, na parc. č. 4192/19, k.ú. Rimavská Sobota

POPIS STAVBY

Rodinný dom (RD) súp. č. 710 na parc. č. 4192/19 je vedený na liste vlastníctva č. 4440 ako „Objekt na podnikateľské účely (kancelárie) + rodinný dom“. Skladá sa zo samostatného RD a kotolne, ktorá je pristavaná vedľa RD a výrazne sa líšia konštrukčným vyhotovením, východiskovú a technickú hodnotu stanovujem osobitne.

Ohodnotenie je vykonané v súlade s §12 zákona č. 527/2002 Zb. z., vzhľadom na to, že znalcovi nebola obhliadka nehnuteľnosti umožnená. Ako podklad pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bol poskytnutý znalecký posudok č. 118/2006, ktorý vypracovala znalkyňa Ing. Priška Pavlíková dňa 07.11.2006 pre účel nepeňažného vkladu spoločníka do spoločnosti s ručením obmedzeným

Rodinný dom súp. č. 710 na parc. č. 4192/19 je stavba murovanej konštrukcie s jedným nadzemným podlažím a podkrovím. Postavená bola pôvodne pre účely bývania a za účelom zriadenia kancelárskych priestorov. Pozostáva z troch bytových jednotiek a kancelárskych priestorov. V zmysle účelu užívania, dispozičnej skladby a charakteristiky podľa STN 734 301 sa jedná o rodinný dom, vzhľadom na to, že nakoľko viac ako polovica podlahovej plochy je určená na bývanie a pozostáva z troch bytových jednotiek.

Posúdenie:**Plocha na bývanie:**1.NP: byt č .3 - 52,60 m²Podkrovie: byt č. 2 - 79,70 m²byt č. 1 - 79,70 m²SPOLU na bývanie: 212,00 m²**Plocha kancelárií:**1.NP: plocha kancelárií: 146,40 m²Spolu: 358,40 m²Posúdenie: 212,0 m² je viac ako polovica z celkovej plochy, a je to viac ako 146,40 m².**Dispozičné riešenie:****1.NAZEMNÉ PODLAŽIE:** zádverie so schodiskom, chodba,

Byt č.3- predsieň, kúpeľňa s WC, kuchyňa s jedálňou, dve izby

1. PODKROVNÉ PODLAŽIE: chodba s galériou, loggia,

Byt č.2 - chodba, kúpeľňa, WC, obývacia hala, kuchyňa s jedálenským kútom, 2 izby, šatník, komora a izba v 2.podkroví

Byt č. 1 - chodba, kúpeľňa, WC, obývacia hala, kuchyňa s jedálenským kútom, 2 izby, šatník, komora a izba v 2.podkroví

Dom je určený na bývanie a kancelárske účely - kolaudácia v roku 2005. Celkovú životnosť odhadujem na základe konštrukčného vyhotovenia a technického stavu na 100 rokov.

Technický popis prevzatý zo znaleckého posudku č.118/2006, Ing. Prišky Pavlíkovej vzhľadom na to, že obhliadka vnútorných priestorov RD nebola umožnená.

POPIS STAVBY:

Rodinný dom súp. č. 710 je situovaný v zastavanom území okresného mesta Rimavská Sobota, v priemyselnej zóne na parcele č. 1492/19 ako samostatne stojací dom s dvorom a príslušenstvom Objekt je prístupný z miestnej asphaltovej cestnej komunikácie.

Stavba je postavená na rovinnom teréne s čelnou orientáciou do dvora na svetovú stranu severovýchod, odkiaľ je aj hlavný vstup do budovy. Rodinný dom je napojený na ELI z verejnej elektrickej NN siete, je napojený na kanalizáciu, a vodovod. Vo dvore na parc. č.1492/17 sa nachádza parkovacie státie pre tri motorové vozidlá, ktoré je zastrešené oceľovým prístreškom. Obslužný dvor je povrchovo upravený spevnenou betónovou plochou a vegetačnými panelmi.

Rodinný dom pozostáva z troch samostatných bytových jednotiek. Rodinný dom spĺňa podmienku pre rodinné domy, pretože z podlahovej plochy všetkých miestností pripadajú aspoň 2/3 pre byty a súčasne je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie.

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA:

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Výskyt a prevedenie konštrukcií na podlaží je nasledovné: základy betónové s vodorovnou izoláciou, objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou, podmurovka betónová do 50 cm, murivo obvodové murované z tehál zateplené s hr. do 40 cm, takže uvažujem ako sendvičovú konštrukciu (murivo - izolant -murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0) deliace konštrukcie tehlové, vnútorné omietky vápenné štukové, stropy s rovným podhl'adom ŽB, krov vänicový valbový pokrytý asfaltovým kanadským šindľom, klampiarske konštrukcie strechy úplné z pozinkovaného plechu - žľaby a zvody, ostatné klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, fasádne omietky na báze umelých látok nad 2/3 omietanej plochy (4x), schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu, s povrchom nástupníc z keramickej dlažby, dvere drevené hladké, okná plastové s izolačným dvojsklom, vonkajšie plastové rolety, podlahy obytných miestností sú betónové s nášľapnou vrstvou laminátové plávajúce podlahy, podlahy ostatných miestností sú z keramickej dlažby, ústredné vykurovanie ocel'ovými radiátormi, elektroinštalácia svetelná, rozvod televízny pod omietkou, bleskozvod, rozvod vody z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja,

Hodnotenie upravované koeficientom zastavanej plochy: k=120/ZP:

kanalizácia do verejnej siete z plastového potrubia. Zdroj teplej vody 2x elektrický bojler, Zdroj vykurovania kotol elektrický, umiestnený v kotolni vedľa domu. Vybavenie kuchyne: plynový sporák na PB 1 ks, drezové nerezové umývadlo 2 ks, kuchynská linka z materiálu na báze dreva dĺžky 5,75 bm (3,35+1,20+1,20). Vybavenie kúpeľne: vaňa ocel'ová smaltovaná 1 ks, umývadlo 4 ks, pisoár 1 ks, samostatná sprcha 1 ks, vodovodné batérie so sprchovou hlavicom 2 ks, vodovodné pákové 6 ks, WC - záchod splachovací bez umývadla 3 ks, vnútorné keramicke obklady sú v kúpeľni nad 1,35 m, okolo vane, okolo sprchy, WC min. do výšky 1 m - 2 ks a v kuchyni pod linkou 2 ks. Elektrický rozvádzač s automatickým istením(2ks). Ostatné konštrukčné znaky sa na ohodnocovanom podlaží ku dňu ohodnotenia nevyskytujú.

1.PODKROVIE

Výskyt a prevedenie konštrukcií na podlaží je nasledovné:

Murivo obvodové murované z tehál zateplené s hr. do 40 cm, takže uvažujem ako sendvičovú konštrukciu (murivo - izolant -murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0) deliace konštrukcie tehlové, vnútorné omietky vápenné štukové, stropy s rovným podhl'adom drevené, ostatné klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, fasádne omietky na báze umelých látok z jednej strany do 1/2 a troch strán do 1/3 omietanej plochy, schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu, z mäkkeho dreva bez podstupníc vedú do 2.podkrovia, dvere drevené hladké, okná plastové s izolačným dvojsklom, podlahy obytných miestností sú betónové s nášľapnou vrstvou laminátové plávajúce podlahy, podlahy ostatných miestností sú z keramickej dlažby, ústredné vykurovanie ocel'ovými radiátormi, elektroinštalácia svetelná a motorická, rozvod televízny pod omietkou, rozvod vody z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja,

Hodnotenie upravované koeficientom zastavanej plochy: k=120/ZP:

kanalizácia do verejnej siete z plastového potrubia z dvoch bytových jednotiek. Zdroj teplej vody 2x elektrický bojler, Zdroj vykurovania kotol elektrický, umiestnený v kotolni vedľa domu. Vybavenie kuchyne: plynový sporák na PB 2 ks, odsávač pár 1 ks, drezové nerezové umývadlo 2 ks, kuchynská linka z materiálu na báze dreva dĺžky 4,90 bm a druhá 3,0 m. Vybavenie kúpeľne: vaňa ocel'ová smaltovaná 2 ks, umývadlo 2 ks, vodovodné batérie so sprchovou hlavicom 2 ks, vodovodné pákové 4 ks, WC - záchod splachovací bez umývadla 2 ks, vnútorné keramicke obklady sú v kúpeľni nad 1,35 m, okolo vane, a v kuchyni pod linkou. Na podlaží je balkón do 5 m² - 1 ks. Elektrický rozvádzač s automatickým istením (2ks). Ostatné konštrukčné znaky sa na ohodnocovanom podlaží ku dňu ohodnotenia nevyskytujú.

2. PODKROVIE

Druhé podkrovie je vyhotovené v obidvoch bytoch s výstupom po drevených schodoch z obývacej haly a tvorí jednu izbu. Vnútorné omietky vápenné štukové, okná sú strešné, podlahy obytných miestností sú s nášľapnou vrstvou laminátové plávajúce podlahy, elektroinštalácia svetelná. Ostatné konštrukčné znaky sa na ohodnocovanom podlaží ku dňu ohodnotenia nevyskytujú.

Vzhľadom na vek stavby, technický stav a charakter objektu životnosť určujem lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netyповé
KS: 112 2 Trojbytové a viachytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2005	7,20*28,60+2*5,70*1,90+4,30*4,38	246,41	120/246,41=0,487
1. Podkrovie	2005	7,20*28,60+2*5,70*1,90+4,30*4,38	246,41	120/246,41=0,487
2. Podkrovie	2005	1,2*(2,97*3,30*2+0,84*0,78*2)	25,09	120/25,09=4,783

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.NP	1.PK	2.PK
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	-	-
3	Podmurovka			
	3.1.c nepodpivn. - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255	-	-
4	Murivo			
	4.1.d murované z tehál v skladobnej hrúbke nad 30 cm do 40 cm	1000	1000	-
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160	-
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	400	-
	6.2 sádrové, striekané (hrubozrnné)	-	-	625
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolit. I prefabrikované	1040	-	-
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	-	760	-
8	Krovy			
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	-	-
10	Krytiny strechy na krove			
	10.6.c lepenkové lepenkový šindel	955	-	-
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy	65	-	-
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	20	-
14.	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	-	-
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	-	30	-
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	-	75	-
15.	Obklady fasád			
	15.4.d umelý kameň do 1/3	135	-	-
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	-	-
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	-	185	-
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	135	-
18	Okná			
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	-	-	380
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	530	-

20	Okenice a vonkajšie rolety			
	20.2 plastové	105	-	-
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	355	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	150	-
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	480	-
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	280	-
	25.2 svetelná	-	-	155
26	Domáci telefón (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	-	-
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	80	-
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	-	-
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	35	-
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	-	-
	Spolu	8485	4675	1515

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (4 ks)	20	20	-
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (4 ks)	130	130	-
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (3 ks)	50	100	-
	36.7 odsávač pár (1 ks)	-	30	-
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (4 ks)	60	60	-
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (13.65 bm)	316	435	-
37	Vnútorne vybavenie			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (3 ks)	30	60	-
	37.5 umývadlo (6 ks)	40	20	-
	37.8 pisoár (1 ks)	15	-	-
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	-	-
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (4 ks)	70	70	-
	38.3 pákové nerezové (10 ks)	120	80	-
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (5 ks)	75	50	-
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (3 ks)	80	160	-
	40.4 vane (3 ks)	15	30	-
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	-	-

	40.6 WC min. do výšky 1 m (2 ks)	60	-	-
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (4 ks)	30	30	-
41	Balkón			
	41.1 výmery nad 5 m ² (1 ks)	-	120	-
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (4 ks)	480	480	-
	Spolu	1686	1875	-

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CU} = 2,638$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [EUR/m ²]
1. NP	$(8485 + 1686 * 0,487)/30,1260$	308,91
1. Podkrovie	$(4675 + 1875 * 0,487)/30,1260$	185,49
2. Podkrovie	$(1515 + 0 * 4,783)/30,1260$	50,29

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2005	15	85	100	15,00	85,00
1. Podkrovie	2005	15	85	100	15,00	85,00
2. Podkrovie	2005	15	85	100	15,00	85,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
1. NP z roku 2005		
Východisková hodnota	$308,91 \text{ EUR/m}^2 * 246,41 \text{ m}^2 * 2,638 * 1,00$	200 800,64
Technická hodnota	85,00% z 200 800,64	170 680,54
1. Podkrovie z roku 2005		
Východisková hodnota	$185,49 \text{ EUR/m}^2 * 246,41 \text{ m}^2 * 2,638 * 1,00$	120 573,99
Technická hodnota	85,00% z 120 573,99	102 487,89
2. Podkrovie z roku 2005		
Východisková hodnota	$50,29 \text{ EUR/m}^2 * 25,09 \text{ m}^2 * 2,638 * 1,00$	3 328,57
Technická hodnota	85,00% z 3 328,57	2 829,28

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [EUR]	Technická hodnota [EUR]
1. nadzemné podlažie	200 800,64	170 680,54
1. podkrovné podlažie	120 573,99	102 487,89
2. podkrovné podlažie	3 328,57	2 829,28
Spolu	324 703,20	275 997,71

2.2 DROBNÉ STAVBY

2.2.1 KOTOLŇA NA PARC. Č. 4192/19

Vedľa rodinného domu na parc.č. 4192/19 je zrealizovaná stavba kotolne s prístupom z dvora. Objekt slúži ako kotolňa. Stavba bola postavená v roku 2005.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Stavba je prízemná, nepodpivničená s pultovou strechou. Pôdorys je obdĺžnikový. Stavba dispozične pozostáva z jednopriestorovej kotolne.

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA:

Na betónových pásových základoch má stavba zvislé konštrukcie murované z porobetónových tvárnic skladobnej hrúbky 30 cm, krov pultový, krytina na krove z asfaltových kanadských šindľov, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, vonkajšie fasádne omietky a vnútorné omietky MV hladké. Dvere sú drevené plné. Podlahy sú z hrubého betónu. Elektroinštalácia svetelná a motorická, poistkové automaty. Zdroj vykurovania je kotol elektrický (1 ks). Objekt bez ďalšieho vybavenia a TZB.

Stavba je postavená v roku 2005. Životnosť je stanovená podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb a stavebno-technického stavu na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
 KS 1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
 KS 2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2005	1,70*3,54	6,02	18/6,02=2,990

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	
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.5 z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindľe	710
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
	Spolu	4450

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

24	Lokálne vykurovanie a kotol ústredného vykurovania	
	24.2.a kotol ústredného vykurovania elektrický, plynový, na naftu alebo vykurovací olej (1 ks)	1100
	Spolu	1100

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [EUR/m ²]
1. NP	$(4450 + 1100 * 2,990)/30,1260$	256,89

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2005	15	65	80	18,75	81,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$256,89 \text{ EUR/m}^2 * 6,02 \text{ m}^2 * 2,638 * 1,00$	4 079,61
Technická hodnota	$81,25\% \text{ z } 4 079,61$	3 314,68

2.3 PLOTY**2.3.1 Plot na parc. č.4192/17**

Oplotenie zo strojového pletiva ohraničuje pozemok parc. č. 4192/17. Vyhotovenie je z pletiva na ocelových stĺpkoch na betónovom základe, vrátane plotových vrát a vrátok.

Životnosť je stanovená podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb a stavebno-technického stavu na 30 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov ocelových, betónových alebo drevených	89,59m	170	5,64 EUR/m
	Spolu:			5,64 EUR/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	134,39m ²	380	12,61 EUR/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 EUR/ks
5.	Plotové vráтка:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 EUR/ks

Dĺžka plotu: $33,76+22,83+4,0+4,0+12+4+9 = 89,59 \text{ m}$ Pohľadová plocha výplne: $89,59 * 1,50 = 134,39 \text{ m}^2$ Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$ 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 [%]
Plot na parc. č.4192/17	2004	16	14	30	53,33	46,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$(89,59\text{m} * 5,64 \text{ EUR/m} + 134,39\text{m}^2 * 12,61 \text{ EUR/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ EUR/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ EUR/ks}) * 2,638 * 1,00$	6 801,25
Technická hodnota	46,67 % z 6 801,25 EUR	3 174,14

2.4 VONKAJŠIE ÚPRAVY**2.4.1 Spevnené plochy na p.č. 4192/17**

Spevnené plochy z polovegetačných panelov umiestnené na obslužnom dvore vedľa stavby o celkovej ploche 133,22 m². Vyhodenie v roku 2005.

Životnosť je stanovená podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb a stavebno-technického stavu na 30 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod:	8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka:	8.3.i) Polovegetačné panely
Kód KS:	2112 Miestne komunikácie
Kód KS2:	2111 Cestné komunikácie
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$380/30,1260 = 12,61 \text{ EUR/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	$7,98*10,95+17*0,6*2+0,80*7,8+(6+14+6+6)*0,6 = 133,22 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,638$
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 [%]
Spevnené plochy na p.č. 4192/17	2005	15	15	30	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$133,22 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 12,61 \text{ EUR/m}^2 \text{ ZP} * 2,638 * 1,00$	4 431,59
Technická hodnota	50,00 % z 4 431,59 EUR	2 215,80

2.4.2 Spevnené plochy betónové na p.č. 4192/17

Spevnené plochy z betónu umiestnené na obslužnom dvore vedľa stavby o celkovej ploche 70,12 m². Vyhodenie v roku 2005.

Životnosť je stanovená podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb a stavebno-technického stavu na 30 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod:	8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka:	8.2.a) Do hrúbky 100 mm
Kód KS:	2112 Miestne komunikácie
Kód KS2:	2111 Cestné komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$260/30,1260 = 8,63 \text{ EUR/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	$7,98*6,23+17*0,6*2 = 70,12 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,638$
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 [%]
Spevnené plochy betónové na p.č. 4192/17	2005	15	15	30	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$70,12 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ EUR/m}^2 \text{ ZP} * 2,638 * 1,00$	1 596,35
Technická hodnota	$50,00 \% \text{ z } 1 596,35 \text{ EUR}$	798,18

2.4.3 Prístrešok nad parkovacím státím na parc. č. 4192/17

Na parc. č. 4192/17 pred budovou sa nachádza oceľový prístrešok s krytinou z pozinkovaného vlnitého plechu.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	22. Pergola
Bod:	22.1. Oceľ. alebo drev. stĺpiková konštr. do bet. pätiiek s drev. rošt. výplňou stropu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$1870/30,1260 = 62,07 \text{ EUR/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	$9*4 = 36 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,638$
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 nad parkovacím státím na parc. č. 4192/17	2006	14	26	40	35,00	65,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

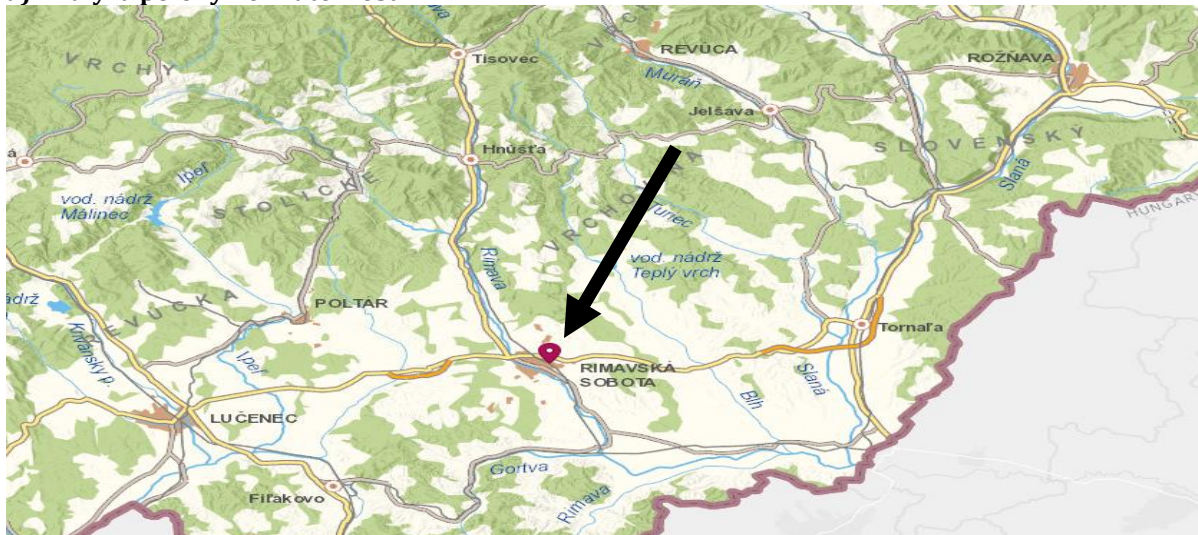
Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$36 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 62,07 \text{ EUR/m}^2 \text{ ZP} * 2,638 * 1,00$	5 894,66
Technická hodnota	$65,00 \% \text{ z } 5 894,66 \text{ EUR}$	3 831,53

2.5 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [EUR]	Technická hodnota [EUR]
Objekt na podnik. uč. (kancel.)+ rodinný dom súp. č. 710, na parc. č. 4192/19, k.ú. Rimavská Sobota	324 703,20	275 997,71
Kotolňa na parc. č. 4192/19	4 079,61	3 314,68
Plot na parc. č.4192/17	6 801,25	3 174,14
Vonkajšie úpravy		
Spevnené plochy na p.č. 4192/17	4 431,59	2 215,80
Spevnené plochy betónové na p.č. 4192/17	1 596,35	798,18
Prístrešok nad parkovacím státím na parc. č. 4192/17	5 894,66	3 831,53
Celkom za Vonkajšie úpravy	11 922,60	6 845,51
Celkom:	347 506,66	289 332,04

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

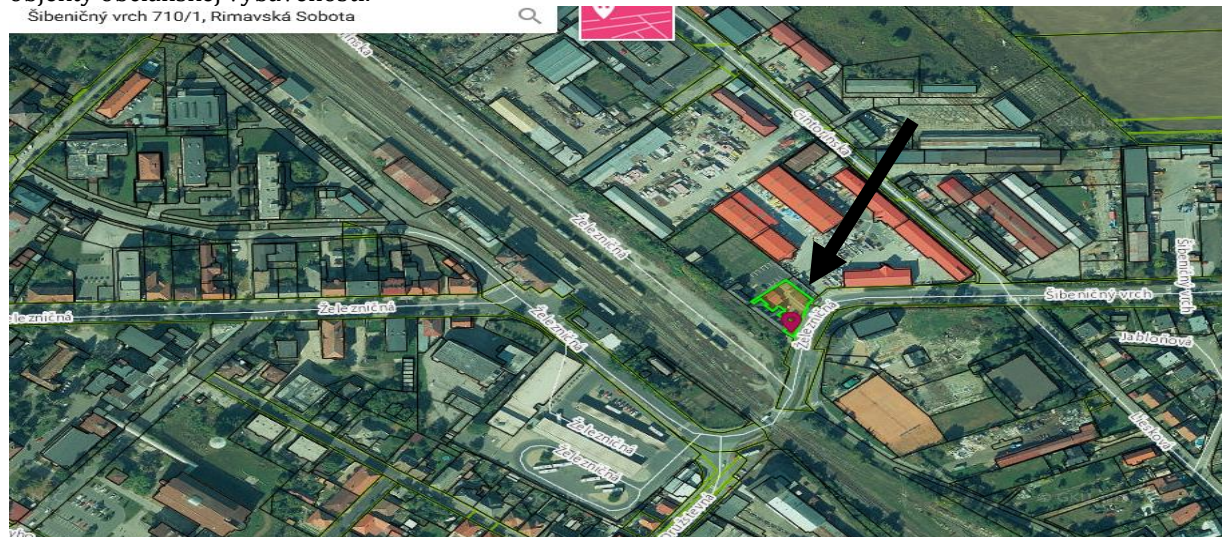


Poloha mesta Rimavská Sobota

Predmetné nehnuteľnosti sa nachádzajú v okresnom meste Rimavská Sobota, v k.ú. Rimavská Sobota v Banskobystrickom kraji, s počtom obyvateľov cca 23750 (zdroj wikipédia). Je centrom historického regiónu Malohont, v severozápadnej časti Rimavskej kotliny na nive a terase Rimavy. Severne od mesta sa dvíha Revúcka vrchovina, južným smerom Cerová vrchovina. Severným okrajom prechádza cesta I/16 (Zvolen – Košice), ktorú križuje I/72 na Brezno a II/531 na Jesenské. Z Jesenského vedie cez mesto železničná trať do Brezna. Rimavská Sobota je vzdialená 26 km východne od Lučenca, 47 km juhozápadne od Rožňavy a 53 km juhovýchodne od Brezna.

Dopravné spojenie je zabezpečené automobilovou, autobusovou, železničnou dopravou, Taxi a MHD.

Trh s nehnuteľnosťami v danej lokalite - dopyt, ponuka, je v rovnováhe. Stavba je samostatne stojaca, s okolitou zástavbou ďalších objektov určených na podnikateľské účely. V danej lokalite sa nachádzajú aj sídla firiem a objekty občianskej vybavenosti.



Stavba je situovaná na rovinnom teréne, oproti železničnej stanici, vo vzdialenosti cca 1,0 km od centra mesta. Pozemok je prístupný z miestnej spevnenej asphaltovej cestnej komunikácie, ulice Šibeničný vrch vo vlastníctve obce. Pozemok, na ktorom sa nehnuteľnosť nachádza je napojený na miestne rozvody elektriny, kanalizácie, verejný vodovod a internet. V danej lokalite, v bezprostrednom okolí, je možnosť napojenia na uvádzané miestne rozvody inžinierskych sietí. V dosahu je kompletná občianska a technická vybavenosť okresného mesta Rimavská Sobota (úrady, školy, kultúra, banky, nákupné centrá, služby, šport atď.) Lokalita, v ktorej sa nehnuteľnosť nachádza, je začlenená do priemyselnej zóny.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnutel'nosť je v osobnom vlastníctve, využívaná bola od začiatku svojej existencie na bývanie a neskôr v kombinácii s priestormi určenými na podnikateľské účely - kancelárske účely. V súčasnosti je 1.NP využívané na kancelárske účely. Podkrovie nie je v súčasnosti obývané ani využívané.

Vzhľadom na stavebno-technický charakter a konštrukčný systém, dispozíciu a územný plán sa nepredpokladá iné využitie stavby než na aké slúži doposiaľ. Zmena účelu využitia je možná len v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona.

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

V súvislosti s využívaním hodnotenej nehnuteľnosti nie sú známe žiadne riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti pre účely bývania a podnikania - kancelárske priestory. V blízkej budúcnosti je predpoklad zachovania podmienok existencie nehnuteľnosti. V bezprostrednom okolí sa nenachádzajú konfliktné skupiny obyvateľstva.

1/ Na predloženej liste vlastníctva č. 4440 a 4580 je zapísaná poznámka a t'archa: POZRI LV č. 4440 a 4580!

2/ Predmetná nehnuteľnosť, jej priestory v 1.NP sú prenajaté. Nájomné zmluvy znalcovi neboli predložené. Iné riziká nie sú známe.

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE****Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:**

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, jej stavebno-technický stav a kvalitu použitých stavebných materiálov, charakter danej lokality, infraštruktúru, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, a súčasný stav na realitnom trhu je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,4

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,400	13	5,2000
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,400	30	12,0000
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnutel'nosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,800	8	6,4000
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez	II.	0,800	7	5,6000

	zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,4000
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,400	10	4,0000
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,400	9	3,6000
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,800	6	4,8000
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,400	5	2,0000
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,2000
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,400	7	2,8000
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,800	7	5,6000
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.	0,800	10	8,0000
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,040	8	0,3200
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	9	7,2000
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,400	8	3,2000
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,040	7	0,2800
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,220	4	0,8800
19	Názor znalca				
	dobrá nehnuteľnosť	II.	0,800	20	16,0000
	Spolu			180	97,48

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

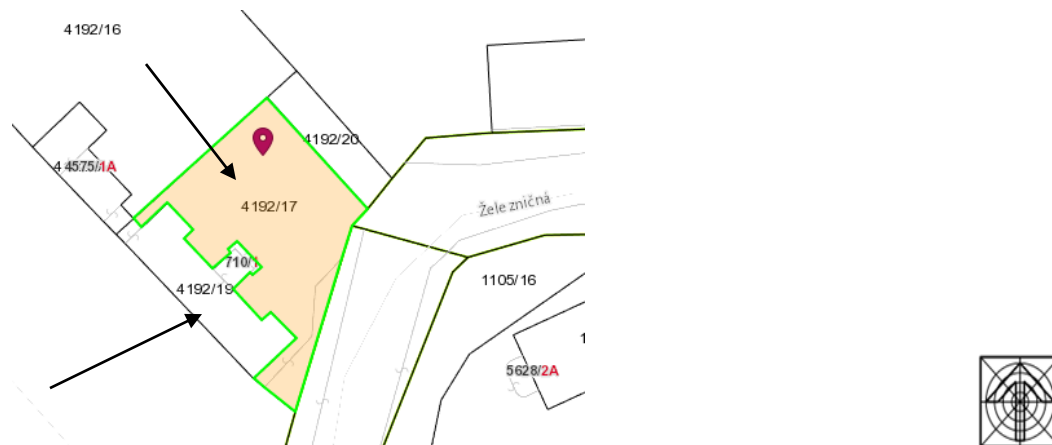
Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 97,48 / 180$	0,542
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 289\,332,04 \text{ EUR} * 0,542$	156 817,97 EUR

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Identifikácia pozemku: Podľa LV č.4440 a LV č.4580



Pozemok parc. č. 4192/19 a 4192/17 so stavbou s.č. 710, k.ú. Rimavská Sobota, podľa LV č.4440 a 4580

Popis pozemku:

Predmetom ohodnotenia sú rovinaté pozemky, v zastavanom území obce Rimavská Sobota so štatútom okresného mesta, v katastrálnom území Rimavská Sobota, zapísané v LV č. 4440 a 4580, ležiace v zastavanom území obce, s prístupom po spevnenej miestnej komunikácii, doprava v okolí pozemkov - možnosť spojenia mestskou hromadnou dopravou MHD Rimavská Sobota. Pozemky s napojením na verejné siete elektrickej energie, kanalizácie, vodovod a internet. Negatívne účinky okolia na pozemky neboli zistené. Pozemky sú nezatiené.

V evidencii nehnuteľností vedené ako:

- parcela registra C-KN s parc. č. 1492/19 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 258 m²
- parcela registra C-KN s parc. č. 1492/17 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 677 m²

Celková výmera vlastníckeho pozemku je 935 m².

Pozemok s parc. č. 4192/19 je zastavaný stavbou vedenou v LV č. 4440 ako „ Objekt na podnikateľské účely (kancelárie) + rodinný dom ´´so súp. č. 710, parcela č. 4192/17 tvorí obslužný dvor.

Za jednotkovú východiskovú hodnotu bola zvolená východisková hodnota pozemkov mesta Rimavská Sobota 9,96 EUR / m².

Pozemok je ohodnocovaný v zmysle vyhlášky MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z.

Metóda polohovej diferenciacie 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 sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠH_{\text{poz}} = M * VŠH_{\text{mj}} \quad [\text{EUR}],$$

kde: M - výmera pozemku v m²

VŠH_{mj} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m²

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠH_{\text{mj}} = V_{\text{Hmj}} * \text{kpd} \quad [\text{EUR}/\text{m}^2],$$

kde: V_{Hmj} - jednotková východisková hodnota pozemku podľa v EUR/m²

kpd - je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$\text{kpd} = k_s * k_v * k_d * k_p * k_i * k_z * k_r$$

kde:

k_s - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00)

k_v - koeficient intenzity využitia (0,50-2,0)

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

kp - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,80-2,00)
 ki - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50)
 kz - koeficient povyšujúcich 1,01-3,00)
 kr - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99)

Východisková hodnota pozemku na m² podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov	VHMJ / EUR/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

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
4192/19	zastavaná plocha a nádvorie	258	258,00	1/1	258,00 m ²
4192/17	zastavaná plocha a nádvorie	677	677,00	1/1	677,00 m ²
Spolu výmera					935,00 m²

Obec:

Rimavská Sobota

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 9,96 EUR/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
k _v koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, – nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,10
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,10 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,5015
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VHMJ * k_{PD} = 9,96 \text{ EUR/m}^2 * 1,5015$	14,95 EUR/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 935,00 \text{ m}^2 * 14,95 \text{ EUR/m}^2$	13 978,25 EUR

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
parcels č. 4192/19	3 857,10
parcels č. 4192/17	10 121,15
Spolu	13 978,25

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE: Otázky: Znalcovi sa ukladá:

1/Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na LV č. 4440 a LV č. 4580 vedenom Okresným úradom Rimavská Sobota - Katastrálny odbor, Obec: RIMAVSKÁ SOBOTA, Katastrálne územie: Rimavská Sobota a to:

- Objekt na podn. uč. (kancel.)+rodinný dom, súp. č. 710 postavený na parcele reg. C-KN č. 4192/19
- parcela registra C-KN parc. č. 4192/19 o výmere 258 m² zastavaná plocha a nádvorie
- parcela registra C-KN parc. č. 4192/17 o výmere 677 m² zastavaná plocha a nádvorie

- v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení jej noviel a vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004

- pre účely výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z, o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

Odpoveď: 1)Všeobecná hodnota bola stanovená výpočtom použitím metódy polohovej diferenciácie s prihliadnutím na ceny nehnuteľností v danom regióne. Stanovenie porovnaním nebolo možné, vzhľadom na nedostatok relevantných podkladových materiálov na konkrétne porovnanie pre daný typ nehnuteľnosti v danom mieste a čase / kúpno - predajné zmluvy/. Vzhľadom na umiestnenie nehnuteľnosti, prístupnosť, využitie, dispozičné riešenie, materiálovo-technické vybavenie, technický stav, celkový stav a charakter nehnuteľností, všeobecná hodnota stanovená výpočtom objektívne vystihuje všeobecnú hodnotu predmetného rodinného domu a pozemkov v danom mieste a čase pri ich poctivom predaji v bežnom obchodnom styku.

Všeobecná hodnota „ Objektu na podn. uč. (kancel.)+rodinný dom, súp. č. 710 postavenom na parcele reg. C-KN č. 4192/19“ s príslušenstvom a pozemkami podľa LV č. 4440 a LV č. 4580 v k.ú. Rimavská Sobota je 171 000,- EUR, slovom: Jedenstosedemdesiatjedentisíc EUR ku dňu ohodnotenia.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou :

156 817,97 EUR

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie :

13 978,25 EUR

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
Stavby	
Objekt na podnik. uč. (kancel.)+ rodinný dom súp. č. 710, na parc. č. 4192/19, k.ú. Rimavská Sobota	149 590,76
Kotolňa na parc. č. 4192/19	1 796,56
Plot na parc. č.4192/17	1 720,38
Vonkajšie úpravy	
Spevnené plochy na p.č. 4192/17	1 200,96
Spevnené plochy betónové na p.č. 4192/17	432,61
Prístrešok nad parkovacím státim na parc. č. 4192/17	2 076,69
Spolu za Vonkajšie úpravy	3 710,27
Spolu stavby	156 817,97
Pozemky	
Podľa LV č.4440 a LV č.4580 - parc. č. 4192/19 (258 m ²)	3 857,10
Podľa LV č.4440 a LV č.4580 - parc. č. 4192/17 (677 m ²)	10 121,15
Spolu pozemky (935,00 m²)	13 978,25
Spolu VŠH	170 796,22
Zaokrúhlená VŠH spolu	171 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 171 000,00 EUR

Slovom: Jedenstosedemdesiatjedentisíc EUR

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nehnutel'nosti sa nachádzajú v katastrálnom území Rimavská Sobota, obce RIMAVSKÁ SOBOTA, v okrese Rimavská Sobota. V okolí nie sú rušivo pôsobiace objekty.

1/ K ohodnocovanej nehnuteľnosti sa viaže ku dňu ohodnotenia nájomná zmluva na prenájom priestorov v 1.NP, ale nebola znalcovi poskytnutá (evidentné z obhliadky)

2/ Prípadné možné riziká môžu byť uvedené v LV č. 44400 v časti B a v časti C.

Na predložennom liste vlastníctva č. 44400 je zapísaná poznámka a tarcha:

Poznámka: /por. č.1/

- Vykonať rozhodnutie o určení záložného práva s obmedzujúcim zálohom, ktoré vznikne od Mesta Rimavská Sobota na stavbu a pozemok C KN parc. č. 4192/19 (č.s. 710 objekt na podn. účely. /kancel./ + rodinný dom), podľa Práv/D/7-2011/KO/DZN (P1052/2011), zapísané dňa 13.09.2011 - 1268/2011,

- Poznamenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti od Exekútorského úradu Bratislava (JUDr. Mária Zervanová), na stavbu a pozemok C KN parc.č. 4192/19 (č.s. 710 objekt na podn. úč. (kancel.) + rodinný dom), podľa Ex 181/2012 (P 356/2013), zapísané dňa 15.04.2013 - 549/2013;

- Vykonať rozhodnutie o určení záložného práva s obmedzujúcim zálohom, ktoré vznikne od Mesta Rimavská Sobota na stavbu a pozemok C KN parc. č. 4192/ (č.s. 710 objekt na podn. úč. /kancel./ + rodinný dom), podľa Práv/D/2008,2009,2011/DZN (P 1015/2013), zapísané dňa 21.11.2013 - 1797/2013,

- Vykonať rozhodnutie o určení záložného práva s obmedzujúcim zálohom, ktoré vznikne od Daňového úradu Trnava na stavbu a pozemok C KN parc. č. 4192/19 (č.s. 710 objekt na podn. úč. /kancel./ + rodinný dom), podľa Rozhodnutia č.: 9200502/5/579925/2014/PoMá (P 156/2014), zapísané dňa 04.03.2014 - 283/2014,

- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom OTP Banka Slovensko, a.s., formou dobrovoľnej dražby na pozemok C KN p.č. 4192/19 a stavbu: objekt na podnikateľské účely + rodinný dom so súp.č. 710 na C KN p.č. 4192/19 podľa DDHC 016/2020 (P 260/2020), zapísané dňa 8.10.2020 - 1231/2020

Poznámka: /por. č.2/

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom OTP Banka Slovensko, a.s., formou dobrovoľnej dražby na pozemok C KN p.č. 4192/19 a stavbu: objekt na podnikateľské účely + rodinný dom so súp.č. 710 na C KN p.č. 4192/19 podľa DDHC 016/2020 (P 260/2020), zapísané dňa 8.10.2020 - 1231/2020

ČASŤ C: TARCHY

Por. č. 1

- Záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova ul. 5, 813 54 Bratislava, na pozemok CKN parc.č. 4192/19 (č.s.710) na spoluvlastnícky podiel 3/4 podľa zmluvy ZZ1 k ÚZ č.020/4010/08SU (V 2139/2008) zapísané dňa 17.06.2008 - 832/2008;

- Záložné právo od Daňového úradu Sládkovičovo na pozemok C KN parc.č. 4192/19 a na stavbu č.s. 710 na C KN parc.č. 4192/19, podľa č.k. 617/320/17366/09/Kes (P1 25/2010), zapísané dňa 13.01.2010 - 30/2010

- Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného VB LEASING SK, spol. s r.o., Košická 49, 821 08 Bratislava od Exekútorského úradu Bratislava (JUDr. Mária Zervanová) na stavbu a pozemok C KN parc. č. 4192/19 (č.s. 710 objekt na podn.úč. /kancel./+rodinný dom), podľa Ex 181/2012 (Z 3109/2013), zapísané dňa 12.08.2013 - 1294/2013,

- Záložné právo od Mesta Rimavská Sobota na stavbu a pozemok C KN parc. č. 4192/19 (č.s. 710 objekt na podn. úč. /kancel./ + rodinný dom), podľa Práv/D/2008,2009,2011/DZN (Z 4590/2013), zapísané dňa 2.12.2013 - 1852/13

- Záložné právo od Daňového úradu Trnava na stavbu a pozemok C KN parc. č. 4192/19 (č.s. 710 objekt na podn. úč. /kancel./ + rodinný dom), podľa Rozhodnutia č.: 9200502/5/579925/2014/PoMá (č. 9200502/5 /991449/2014 /PoMá - Z 1005/2014), zapísané dňa 24.03.2014 - 403/14

- Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného Stredoslovenská energetika, a.s., Pri Rajčianke 8591/4B, 010 47 Žilina od Exekútorského úradu Banská Bystrica (Mgr. Jozef Deák) na pozemok C KN parc.č. 4192/19 a na stavbu súp.č. 710 objekt na podn.úč. (kancel.) + rodinný dom na C KN parc.č. 4192/19, podľa EX 6266/2013 (Z 1847/2015), zapísané dňa 26.5.2015 - 1445/2015

- Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného Stredoslovenská energetika, a.s., Pri Rajčianke 8591/4B, 010 47 Žilina od Exekútorského úradu Banská Bystrica (Mgr. Jozef Deák) na pozemok C KN parc.č. 4192/19 a na stavbu súp.č. 710 objekt na podn.úč. (kancel.) + rodinný dom na C KN parc.č. 4192/19, podľa EX 2508/2013 (Z 1935/2015), zapísané dňa 2.6.2015 - 1503/15

Por. č. 2

Záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova ul. 5, 813 54 Bratislava, na pozemok CKN parc.č. 4192/19 (č.s.710) na spoluvlastnícky podiel 1/4 podľa zmluvy ZZ1 k ÚZ č.020/4010/08SU (V 2139/2008) zapísané dňa 17.06.2008 - 832/2008;

3/ Prípadné možné riziká môžu byť uvedené v LV č. 4580 v časti B a v časti C.**Na predložennom liste vlastníctva č. 4580 je zapísaná poznámka a ťarcha:****Poznámka:**

Poznamenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti od Exekútorského úradu Bratislava (JUDr. Mária Zervanová), na pozemok C KN parc.č. 4192/17, podľa Ex 181/2012 (P 356/2013), zapísané dňa 15.04.2013 - 549/2013;

Vykonateľné rozhodnutie o určení záložného práva s obmedzujúcim zálohom, ktoré vznikne od Mesta Rimavská Sobota na pozemok C KN parc. č. 4192/17, podľa Práv/D/2008,2009,2011/DZN (P 1015/2013), zapísané dňa 21.11.2013 - 1797/2013,

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom OTP Banka Slovensko, a.s., formou dobrovoľnej dražby na pozemok C KN p.č. 4192/7 podľa DDHC 016/2020 (P260/2020), zapísané dňa 8.10.2020 - 1231/2020

ČASŤ C: ŤARCHY**Por. č. 1**

- Záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova ul. 5, 813 54 Bratislava, na pozemok CKN parc.č. 4192/17 podľa zmluvy ZZ1 k ÚZ č.020/4010/08SU (V 2139/2008) zapísané dňa 17.06.2008 - 832/2008;

- Záložné právo od Daňového úradu Sládkovičovo na pozemky C KN parc.č. 4192/17, 4413/6, 4413/74 a na rozostavaný rodinný dom na C KN parc.č. 4413/74, podľa č.k. 617/320/17366/09/Kes (P1 25/2010), zapísané dňa

13.01.2010 - 30/2010, nehnuteľnosti C KN parc.č. 4413/6, 4413/74 a rozostavaný rodinný dom na C KN parc.č. 4413/74, boli vydražené na základe Dobrovoľnej dražby N 1396/2011 (Z 3279/2011) - 1306/11

- Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného VB LEASING SK, spol. s r.o., Košická 49, 821 08 Bratislava od Exekútorského úradu Bratislava (JUDr. Mária Zervanová) na stavbu a pozemok C KN parc. č. 4192/17, podľa Ex 181/2012 (Z 3109/2013), zapísané dňa 12.08.2013 - 1294/2013,

- Záložné právo od Mesta Rimavská Sobota na pozemok C KN parc. č. 4192/17, podľa Práv/D/2008,2009,2011/DZN (Z 4590/2013), zapísané dňa 2.12.2013 - 1852/13

Žiadne ďalšie riziká neboli zistené. V budúcnosti sa nepredpokladajú mimoriadne riziká spojené s užívaním tejto nehnuteľnosti.

3/Vzhl'adom na skutočnosť, že nehnuteľnosť nebola znalcovi sprístupnená (vnútorné priestory), ohodnotenie je vykonané z dostupných podkladov poskytnutých znalcovi zadávateľom znaleckého posudku. Poskytnutý bol znalecký posudok č. 118/2006, vypracovala Ing. Priška Pavlíková pre účely nepeňažného vkladu spoločníka do spoločnosti s ručením obmedzeným. Zo znaleckého posudku č. 118/2006 je použitý technický stav a popis vnútorného vybavenia rodinného domu /RD/ a pôdorysy jednotlivých podlaží RD, pričom sa predpokladá podľa poskytnutých dostupných informácií na mieste šetrenia, že vnútorné priestory sú v pôvodnom stave, v akom sa nachádzali v roku 2006. Exteriér - dostupné časti, posúdené na základe obhliadky dňa 20.11.2020.

Ohodnotenie je vykonané v súlade s §12 zákona č. 527/2002 Zb. z.

V Košiciach dňa 07.12.2020

Ing. Eva HAKAJOVÁ
znalec

IV. PRÍLOHY

- 1) (1xA4) Objednávka na znalecký posudok: Sp.zn. DDHC 016/2020 zo dňa 27.10.2020
- 2) (1xA4) Výzva na umožnenie obhliadky nehnuteľnosti za účelom vypracovania znaleckého posudku: Sp. zn.: DDHC 016/2020
- 3) (3xA4) Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č. 4440, vystavený Okresným úradom Rimavská Sobota - Katastrálnym odborom, zo dňa 12.10.2020
- 4) (2xA4) Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č. 4580, vystavený Okresným úradom Rimavská Sobota - Katastrálnym odborom, zo dňa 12.10.2020
- 5) (1xA4) Kópia katastrálnej mapy, vystavená Okresným úradom Rimavská Sobota - Katastrálnym odborom, zo dňa 12.10.2020
- 6) (3xA4) Stavebné povolenie číslo: 2000/12381 zo dňa 04.09.2000
- 7) (2xA4) Potvrdenie vystavené OÚ v Rimavskej Sobote: č. 2001/19876 - Rozhodnutie - povolenie zmeny stavby pred jej dokončením, zo dňa 19.04.2001
- 8) (2xA4) Potvrdenie vystavené OÚ v Rimavskej Sobote: č.4143/2004 - Rozhodnutie - povolenie užívania stavby, zo dňa 02.02.2005
- 9) (2xA4) Potvrdenie vystavené OÚ v Rimavskej Sobote: č.4143/2004 - Rozhodnutie - zmena účelu užívania stavby, zo dňa 25.09.2006
- 10) (6xA4) situácia, náčrt pôdorysov 1.NP, 2.NP a podkrovia rodinného domu súp. č.710 na parc. č. 4192/19 a legenda
- 11) (1xA4) Fotodokumentácia vyhotovená 20.11.2020
- 12) (2xA4) Časť fotodokumentácie použitá zo znaleckého posudku č. 118/2006 Ing. Prišky Pavlíkovej

Spolu: 26 strán x A4

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 37 00 00 Stavebníctvo a odvetvie 37 09 01 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 915070

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 108/2020 znaleckého denníka za rok 2020

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.