

Znalec: Ing. Lucia Magulová, Ružová dolina 586, 919 01 Suchá nad Parnou
Znalec v odbore stavebníctvo
Odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností



Zadávateľ: Dražby realít s.r.o.
Tri vody I. 28
900 45 Malinovo

Číslo objednávky: Objednávka zo dňa 18.12.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

2/2024

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súp. č. 187 s príslušenstvom na parc. č. 91/11 a pozemkov parc. č. 91/11, 91/29 v k.ú. Mýtňa, obec: Mýtňa, okres: Lučenec, Banskobystrický kraj za účelom vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 33 (10)
Počet vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp. č. 187 s príslušenstvom na parc. č. 91/11 a pozemkov parc. č. 91/11, 91/29 v k.ú. Mýtina, obec: Mýtina, okres: Lučenec, Banskobystrický kraj.

2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre právny úkon - výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

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

Tento dátum je rozhodujúci najmä z hľadiska rozsahu, stavu alebo vybavenia nehnuteľností tvoriacich predmet ohodnotenia. Jeho správne určenie zásadne ovplyvňuje záver posúdenia, teda aj výslednú stanovenú všeobecnú hodnotu. Tento dátum pre účely dražby je definovaný spravidla dátumom vykonania poslednej fyzickej obhliadky nehnuteľností znalcom. Napriek písomnej výzve zadávateľa, nebola zo strany vlastníka umožnená obhliadka predmetu dražby v plnom rozsahu (bola vykonaná len obhliadka nehnuteľností z verejného priestranstva a v dohodnutom termíne 8.1.2024 o 12:00 hod. nebol predmet dražby sprístupnený dražobníkovi ani súdnemu znalcovi za účelom jeho ohodnotenia a zistenia aktuálneho stavebno-technického stavu. Na základe § 12 ods. 3 zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov ak osoba neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať aj z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. Keď rozhodný dátum nie je zhodný s dátumom fyzickej obhliadky, je potrebné získať popis predmetných nehnuteľností od účastníkov konania, resp. z iných listinných dôkazov.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 8.1.2024 - deň obhliadky

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.a Dodané zadávateľom :

Objednávka zo dňa 18.12.2023
ZP 122/2018 Ing. Jarmila Dobaiešová

5.b Získané znalcom :

Miestne šetrenie dňa 8.1.2024
Výpis z listu vlastníctva č. 1734 pre k.ú. Mýtina zo dňa 15.1.2024
Informatívna kópia katastrálnej mapy zo dňa 15.1.2024
Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov
Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
Zákon č. 65/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení
Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 160/2023, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení
Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v platnom znení.
Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení
Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb v platnom znení.
Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení
Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
Obyvateľstvo v obciach SR podľa Štatistického úradu Slovenskej republiky
Miera nezamestnanosti podľa www.upsvar.sk
Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb., v znení neskorších predpisov

7. Definície dôležitých 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, obvykle vrátane DPH.

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

Technická hodnota (TH) - Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby zníženej o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Nehnutelnosť - je pozemok a stavba spojená so zemou pevným základom

Stavba - je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

Bytový dom - je budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a z viacerých bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie

Byt - je miestnosť, alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.

K_{CU} - koeficient vyjadrujúci vývoj cien Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficient sa určí pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok.

V prípade, že k termínu ohodnotenia neboli aktuálne indexy verejne publikované, použijú sa posledné známe

K_V - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu

K_K - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby, ak to nebolo zohľadnené v k_V. Pri výbere porovnateľného objektu s rovnakou konštrukčno-materiálovou charakteristikou hodnoteného objektu sa tento koeficient rovná 1,0.

K_M - koeficient vyjadrujúci územný vplyv Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

K_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvujúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [-] podľa metodiky určenej ministerstvom.

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 v čase obhliadky.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Objednávateľ znaleckého posudku v prípade, ak osoba povinná umožniť vykonanie ohodnotenia v zmysle § 12 ods. 2 zákona č. 572/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok), v znení neskorších predpisov („ďalej len „ZDD““) odmietne sprístupniť predmet dražby, napriek písomnej výzve, ktorou bola táto osoba riadne vyzvaná v zmysle § 10 ods. 1 ZDD, požaduje ohodnotiť nehnuteľnosť podľa § 12 ods. 3 ZDD: „Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“.

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 v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Použitie rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty:

Použitie sú 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.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnutel'nosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1734 v k.ú. Mýtňa. List vlastníctva č. 1734 tvorí prílohu tohto znaleckého posudku. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1734

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.	výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. poz.	Spol. nehn.	Druh práv. vz
91/11	360	zastavaná plocha a nádvorie	15	1	1	
91/29	346	záhrada	4	1	1	

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

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

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

1 - pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
187	91/11	10	Rodinný dom		1

10 - Rodinný dom

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

B. Vlastníci:

1 SK Kameňolomy s.r.o., Cesta na Divín 470/4, Mýtňa, PSČ 985 53, SR, IČO: 46061746

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva č. V 2270/2015 z 21.10.2015 - 273/15

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámky:

Počas trvania záložného práva č. 21515552/2015 zo 04.01.2015, sa v zmysle ustanovenia § 81 ods. 2 Daňového poriadku zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva: pozemok registra C KN p. č. 91/11 a stavba s. č. 187 na pozemku C KN p. č. 91/11 bez súhlasu správcu dane: Daňový úrad Banská Bystrica, Nová 13, 974 04 Banská Bystrica, postúpené v prospech Slovenská konsolidačná, a.s., Cintorínska 21, 814 99 Bratislava, IČO 35776005, P 43/16, zapísané 21.1.2016, P-454/2023 - v. z. 16/16, 113/23

Počas trvania záložného práva č.102747623/2016 z 06.04.2016, sa v zmysle ustanovenia § 81 ods. 2 Daňového poriadku zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva: pozemok registra C KN p. č. 91/11 a stavba s. č. 187 na pozemku C KN p. č. 91/11 bez súhlasu správcu dane: Daňový úrad Banská Bystrica, Nová 13, 974 04 Banská Bystrica, postúpené v prospech Slovenská konsolidačná, a.s., Cintorínska 21, 814 99 Bratislava, IČO 35776005, P 341/16, zapísané 15.04.2016, P-454/2023 - v. z. 278/16, 113/23

Počas trvania záložného práva č.103772935/2016 z 02.09.2016, sa v zmysle ustanovenia § 81 ods. 2 Daňového poriadku zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva: pozemok registra C KN p. č. 91/11 a stavba s. č. 187 na pozemku C KN p. č. 91/11 bez súhlasu správcu dane: Daňový úrad Banská Bystrica,

Nová 13, 974 04 Banská Bystrica, postúpené v prospech Slovenská konsolidačná, a.s., Cintorínska 21, 814 99 Bratislava, IČO 35776005, P 114116, zapísané 19.09.2016, P-454/2023- v. z. 554/16, 113/23

Počas trvania záložného práva č. 104549405/2016 z 23.1.2017 sa v zmysle ustanovenia § 81 ods.2 Daňového poriadku zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane Daňového úradu Banská Bystrica, Nová 13, 974 04 Banská Bystrica, postúpené v prospech Slovenská konsolidačná, a.s., Cintorínska 21, 814 99 Bratislava, IČO 35776005, na pozemky registra C KN parc.č. 91/11, 91/29, stavbu s.č. 187 na pozemku registra C KN parc.č. 91/11, P 157/17, zapísané 9.2.2017, P-454/2023 - 48/17, 113/23, 3/24

Počas trvania záložného práva č. 100613565/2017 z 9.5.2017 sa v zmysle ustanovenia § 81 ods.2 Daňového poriadku zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane Daňového úradu Banská Bystrica, Nová 13, 974 04 Banská Bystrica na pozemky registra C KN parc.č. 91/11, 91/29, stavbu s.č. 187 na pozemku registra C KN parc.č. 91/11, P-508/2017, zapísané 7.6.2017 - 210/17, 3/24

Počas trvania záložného práva č. 101822670/2017 z 14.09.2017 sa v zmysle ustanovenia § 81 ods.2 Daňového poriadku zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane Daňového úradu Banská Bystrica, Nová 13, 974 04 Banská Bystrica na pozemky registra C KN parc.č. 91/11, 91/29, stavbu s.č. 187 na pozemku registra C KN parc.č. 91/11, P-902/2017, zapísané 03.10.2017 - 358/17, 3/24

Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 336 EX/10/17 z 20.10.2017 (Ex. úrad Rimavská Sobota, JUDr. Juraj Kovács) v prospech: Štát-Enviromentálny fond, Martinská 49, Bratislava 2, IČO 30796491, na pozemky registra C KN parc.č. 91/11, 91/29, stavbu s.č. 187 na pozemku registra C KN parc.č. 91/11, zapísané 24.10.2017, P 982/17 - 371/17, 3/24

Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech Všeobecnej zdravotnej poisťovne a.s., pobočka Lučenec, Nám. Artézskych prameňov 16, 984 01 Lučenec 1, IČO: 35937874 č. EX 866/2017 z 06.01.2018 (Exekútorský úrad Topoľčany, JUDr. Július Rosina) na pozemky registra C KN parc.č. 91/11, 91/29, stavbu s.č. 187 na pozemku registra C KN parc.č. 91/11, P-10/2018, zapísané 09.01.2018- 12/18, 3/24

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti v prospech oprávneného: Sociálna poisťovňa, pobočka Bratislava, Záhradnícka 31, 829 02 Bratislava, IČO: 30807484 č. Ex 5/16 z 10.04.2018 (Ex. úrad Bratislava, Mgr. Anna Michnicová), na C KN p.č.91/11, 91/29 a stavbu s.č.187 na C KN p.č.91/11, P-273/2018, zapísané 16.04.2018 - 490/18, 3/24

Počas trvania záložného práva č. 101531449/2018 z 16.8.2018 sa v zmysle ustanovenia § 81 ods.2 Daňového poriadku zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane Daňového úradu Banská Bystrica, Nová 13, 974 04 Banská Bystrica na pozemky registra C KN parc.č. 91/11, 91/29, stavbu s.č. 187 na pozemku registra C KN parc.č. 91/11, P-563/2018, zapísané 27.8.2018 - 882/18, 3/24

Oznámenie č. 215739/OSP/2023 z 18.09.2023 o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby veriteľom: Slovenská konsolidačná, a.s., Cintorínska 21, 814 99 Bratislava, IČO 35776005, na pozemky registra C KN parc.č. 91/11, 91/29, stavbu s.č. 187 na pozemku registra C KN parc.č. 91/11, zapísané 05.10.2023, P-454/2023 - 113/23, 3/24

C. Ťarchy:

1 Záložné právo v prospech: Daňový úrad Banská Bystrica, Nová 13, 974 04 Banská Bystrica, č. 21515552/2015 z 19.01.2016, postúpené v prospech Slovenská konsolidačná, a.s., Cintorínska 21, 814 99 Bratislava, IČO 35776005, na pozemok registra C KN parc.č. 91/11 a na stavbu s. č. 187 rodinný dom na pozemku C KN p. č. 91/11, Z 242/16, zapísané 2.2.2016, P-454/2023 - v. z. 24/16, 113/23

1 Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného: Sociálna poisťovňa Bratislava, pobočka Bratislava, Záhradnícka č.31, 829 02 Bratislava IČO: 30 807 484 č. EX 5/16 z 03.03.2016 (Ex. úrad Bratislava, Mgr. Anna Michnicová), na C KN p.č.91/11, 91/29 a stavbu s.č.187 na C KN p.č.91/11, Z 942/16, zapísané 07.03.2016 - 153/16, 3/24

1 Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného: Sociálna poisťovňa Bratislava, pobočka Bratislava, Záhradnícka č.31, 829 02 Bratislava IČO: 30 807 484 č. EX 133/16 z 21.03.2016 (Ex. úrad Bratislava, Mgr. Anna Michnicová), na C KN p.č.91/11, 91/29 a stavbu s.č.187 na C KN p.č.91/11, Z 1247/16, zapísané 30.3.2016- 266/16, 3/24

1 Rozhodnutie o zriadení záložného práva č.102747623/2016 z 21.04.2016 v prospech Daňový úrad Banská Bystrica, Nová 13, 974 04 Banská Bystrica, postúpené v prospech Slovenská konsolidačná, a.s., Cintorínska 21, 814 99 Bratislava, IČO 35776005, na pozemok registra C KN p. č. 91/11 a stavba s. č. 187 na pozemku C KN p. č. 91/11, Z 1473/16, P-454/23 - 287/16, 113/23

1 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech oprávneného: Sociálna poisťovňa Bratislava, pobočka Bratislava, Záhradnícka č.31, 829 02 Bratislava, IČO: 30807484 č. Ex 284/16 z 25.5.2016 (Exekútorský úrad Bratislava, Mgr. Anna Michnicová) na pozemky registra C KN parc.č. 91/11, 91/29 a stavbu s.č. 187 na pozemku registra C KN parc.č. 91/11, Z 2098/16, zapísané 30.5.2016 - 331/16, 3/24

1 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech oprávneného: Sociálna poisťovňa Bratislava, pobočka Bratislava, Záhradnícka č.31, 829 02 Bratislava, IČO: 30807484 č. Ex 430/16 z 8.6.2016 (Exekútorický úrad Bratislava, Mgr. Anna Michnicová) na pozemky registra C KN parc.č. 91/11, 91/29 a stavbu s.č. 187 na pozemku registra C KN parc.č. 91/11, Z 2339/16, zapísané 13.6.2016 - 347/16, 3/24

1 Záložné právo v prospech Daňový úrad Banská Bystrica, Nová 13, 974 04 Banská Bystrica, č.103772935/2016 z 19.09.2016 postúpené v prospech Slovenská konsolidačná, a.s., Cintorínska 21, 814 99 Bratislava, IČO 35776005, na pozemok registra C KN p. č. 91/11 a stavba s. č. 187 na pozemku C KN p. č. 91/11, Z 3846/16, P-454/2023 - 574/16, 113/23

1 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 1579/16 z 30.12.2016 od exekučného úradu Bratislava, Mgr. Anna Michnicová, v prospech Sociálna poisťovňa, pobočka Bratislava, Záhradnícka 31, 829 02 Bratislava, IČO: 30807484, na pozemky CKN parc.č. 91/11, 61/29 a stavbu so sč. 187 na parc.č. 91/11, zapísané 10.1.2017 - Z 77/17 - vz. 11/17, 3/24

1 Rozhodnutie Daňového úradu Banská Bystrica, Nová 13, 974 04 Banská Bystrica č.104549405/2016 z 7.2.2017, postúpené v prospech Slovenská konsolidačná, a.s., Cintorínska 21, 814 99 Bratislava, IČO 35776005, na pozemky registra C KN parc.č. 91/11, 91/29, stavbu s.č. 187 na pozemku registra C KN parc.č. 91/11, Z 618/2017, P-454/2023 - 60/17, 113/23, 3/24

1 Záložné právo v prospech Daňového úradu Banská Bystrica, Nová 13, 974 04 Banská Bystrica č. 100613565/2017 z 24.5.2017 na pozemky registra C KN parc.č. 91/11, 91/29, stavbu s.č. 187 na pozemku registra C KN parc.č. 91/11, Z-2283/2017- 244/17, 3/24

1 Záložné právo v prospech Daňového úradu Banská Bystrica, Nová 13, 974 04 Banská Bystrica č. 101822670/2017 z 29.9.2017 na pozemky registra C KN parc.č. 91/11, 91/29, stavbu s.č. 187 na pozemku registra C KN parc.č. 91/11, Z-4064/17 - 362/17, 3/24

1 Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného: Štát-Enviromentálny fond, Martinská 49, Bratislava 2, IČO 30796491 č. EX 33EX/10/17 z 18.01.2018 (Ex. úrad Rimavská Sobota, JUDr. Juraj Kovács), na C KN parc.č. 91/11, 91/29, stavbu s.č. 187 na C KN parc.č. 91/11, zapísané 27.02.2018, Z-807/2018 - 107/18, 3/24

1 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 866/2017 z 14.02.2018 (Ex. úrad Topoľčany, JUDr. Július Rosina) v prospech: Všeobecná zdravotná poisťovňa a.s., pob. Lučenec, Nám. Artézskych prameňov 16, 984 01 Lučenec 1, IČO 35937874, na C KN parc.č. 91/11, 91/29, stavbu s.č. 187 na C KN parc.č. 91/11, zapísané 27.03.2018, Z-1207/18 - 365/18, 3/24

1 Záložné právo v prospech Daňového úradu Banská Bystrica, Nová 13, 974 04 Banská Bystrica č. 101531449/2018 z 31.8.2018 na pozemky registra C KN parc.č. 91/11, 91/29, stavbu s.č. 187 na pozemku registra C KN parc.č. 91/11, Z-3144/2018 - 893/18, 3/24

1 Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného: Bezek Daniel, nar.09.11.1973, Topásová 1228/6, Slovenský Grob č. 336EX 82/17 z 06.11.2018 (Exekútorický úrad Rimavská Sobota, JUDr. Juraj Kovács) na C KN p.č. 91/11, 91/29, stavbu s.č. 187 na C KN p.č. 91/11, Z-4100/2018, zapísané 15.11.2018 - 934/18, 3/24

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, vykonaná dňa 8.1.2024 bez prítomnosti vlastníka nehnuteľnosti. Obhliadka nehnuteľnosti znalkyni nebola umožnená. Fotodokumentácia nehnuteľnosti z exteriéru vyhotovená znalkyňou dňa 8.1.2024.

d) Porovnanie technickej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so skutočným stavom:

Obhliadka interiéru nehnuteľnosti nebola znalkyni umožnená, nie je možné vykonať porovnanie.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

List vlastníctva, kópia katastrálnej mapy v zásade súhlasia so skutkovým stavom.

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

Rodinný dom súp. č. 187 s príslušenstvom na parc. č. 91/11 v k.ú. Mýtňa, obec: Mýtňa, okres: Lučenec
Pozemky parc. č. 91/11, 91/29 v k.ú. Mýtňa, obec: Mýtňa, okres: Lučenec

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

Neboli zistené

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

Podľa územného plánu obce Mýtňa sa ohodnocované pozemky nachádzajú v lokalite označenej územným plánom ako plochy bývania v rodinných domoch. Zdroj: <https://www.mytna.sk/uzemny-plan.phtml?id3=106574#modul--289423-3>.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom na parc. č. 91/11

POPIS STAVBY

Nakoľko mi nebol rodinný dom súp.č. 187 na parc.č. 91/11 v k.ú. Mýtina sprístupnený k obhliadke, preberám popis čiastočne zo ZP 122/2018 Ing. Jarmila Dobaiešová.

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom s dvomi nadzemnými podlažiami a jedným podzemným podlažím. Dom je jednou časťou dvojdomu a pozostáva z jednej bytovej jednotky. Dom bol počas obhliadky v zlom technickom stave vyžadujúcom rekonštrukciu. Na 1. PP je porušené a premočené murivo. Poškodenie je spôsobené stojatou vodou. V čase konania obhliadky voda na 1. PP nestála, avšak poškodenie bolo zrejmé. Na dome sú taktiež poškodené vonkajšie omietky, klampiarske konštrukcie, garážové vráta. Poškodenosť je vyčíslená vo výpočtovej tabuľke.

Ohodnocovaný rodinný dom bol podľa potvrdenia obce daný do užívania v roku 1998. Podľa ZP 122/2018 Ing. Jarmila Dobaiešová bol dom v roku 2014 zrekonštruovaný a zmodernizovaný (nové vnútorné rozvody vody, kanalizácie, nové rozvody elektriny, nové kúpeľne s novými zariadeniami predmetmi, nové hladké omietky stien a stropov, nové plastové okná, nové podlahy z keramickej dlažby v miestnostiach príslušenstva).

Opotrebenie počítam vzhľadom na rekonštrukciu domu analytickou metódou. Dom bol v čase obhliadky neudržiavaný, neobývaný.

Rodinný dom má obdĺžnikový pôdorysný tvar. Strecha domu je plochá s živičnou natavovanou krytinou. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu.

Stavebno - technický popis:

1. Podzemné podlažie:

- Osadenie do terénu - v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhl'adom betónové monolitické
- Schodisko - cementový poter
- Výplne otvorov - okná - jednoduché drevené alebo oceľové
- Podlahy - cementový poter
- Vykurovanie - zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na plyn - 0
- Vnútorné rozvody vody - zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický - 0
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod zemného plynu

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhl'adom betónové monolitické
- Schodisko - keramická dlažba
- Strecha - ploché strechy - dvojplášťové; krytiny na plochých strechách - z asfaltových natavovaných pásov; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - okná - plastové s dvojvrstvom zasklením
- Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kúpeľní - záchod - splachovací bez umývadla
- Ostatné vybavenie - vráta garážové - rámové s výplňou
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovodné s panelovými radiátormi; zdroj vykurovania - plynový kotol ústredného vykurovania
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač plynový
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod zemného plynu

2. Nadzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhl'adom betónové monolitické
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky
- Výplne otvorov - okná - plastové s dvojvrstvom zasklením
- Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovodné s panelovými radiátormi
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná

Popis podlaží:

1. Podzemné podlažie:

Bývalá kotolňa - zaplavená (v čase konania obhliadky k ZP 122/2018 Ing. Jarmila Dobaiešová), voda stála vo výške 30 cm, plynový kotol a ležatý el. bojler boli demontované a nie sú predmetom ohodnotenia.

1. Nadzemné podlažie:

- vstup do rodinného domu cez vonkajšie betónové schody s podestou z terazzo dlažby (poškodenej)
- zádverie - podlaha z keramickej dlažby (2014), plastové dvere s izolačným dvojsklom
- chodba - podlaha z keramickej dlažby (2014)
- samostatné WC s umývadlom (pôvodné) - podlaha z keramickej dlažby, keramický obklad steny, 1* combi WC
- sklad - podlaha betónová, plastové okno, nové omietky stien a stropu
- izba - podlaha betónová, plastové okno, nový panelový radiátor, nové omietky stien a stropu
- kuchyňa bez vnútorného vybavenia (2014) - podlaha z keramickej dlažby, keramický obklad steny za budúcou kuchynskou linkou, plastové okno, panelový radiátor, 1* nový plynový kotol, 1* plynový ohrievač TÚV (bojler)
- schody do 1. PP s povrchom z cementového poteru
- schody do 2. NP s povrchom z keramickej dlažby

2. Nadzemné podlažie

Popis 2. NP v ZP 122/2018 Ing. Jarmila Dobaiešová je totožný s popisom 1. NP.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kZP
1. PP	1998	1,2*(9,04*3,606)	39,12	120/39,12=3,067
1. NP	1998	9,04*9,484	85,74	120/85,74=1,400
2. NP	1998	9,04*9,484	85,74	120/85,74=1,400

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	Pošk. [%]	Výsled.
1	Osadenie do terénu			
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750	0	750,0
4	Murivo			
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000	20	800,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	25	780,0

13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	20,0
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.6 cementový poter	180	0	180,0
18	Okná			
	18.7 jednoduché drevené alebo ocel'ové	150	80	30,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	20	40,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	0	35,0
	Spolu	3385		2795,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	0	10,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	100	0,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155	100	0,0
	Spolu	230		10,0

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520	0	520,0
3	Podmurovka			
	3.5.c podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	200	25	150,0
4	Murivo			
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000	15	850,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plš'ou hladené	400	0	400,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	0	1040,0
9	Ploché strechy			
	9.3 dvojplášťové	445	0	445,0
11	Krytiny na plochých strechách			
	11.5 z asfaltových natavovaných pásov	180	0	180,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	10	58,5
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195	15	165,75

16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	0	190,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	530	0	530,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	0	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480	0	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	0	280,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	0	35,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	0	35,0
	Spolu	5925		5689,3

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové			
	32.3 rámové s výplňou (1 ks)	75	60	30,0
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	0	10,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	65,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	0	335,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	0	25,0
40	Vnútorne obklady			
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	30,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	15,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	0	240,0
	Spolu	795		750,0

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000	0	1000,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	0	400,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	0	1040,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	20,0

14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195	10	175,5
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	530	0	530,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	0	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	0	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	0	155,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	0	35,0
	Spolu	4165		4145,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	0	10,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	160	0	160,0
41	Balkón			
	41.1 výmery nad 5 m ² (1 ks)	120	0	120,0
	Spolu	290		290,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
1. PP	$(3385 + 230 * 3,067) / 30,1260$	$(2795 + 10 * 3,067) / 30,1260$	135,78	93,80
1. NP	$(5925 + 795 * 1,400) / 30,1260$	$(5689,3 + 750 * 1,400) / 30,1260$	233,62	223,70
2. NP	$(4165 + 290 * 1,400) / 30,1260$	$(4145,5 + 290 * 1,400) / 30,1260$	151,73	151,08

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou. Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	7,09	1998	120	26	1,54
2	Zvislé konštrukcie	22,70	1998	80	26	7,38
3	Stropy	21,03	1998	80	26	6,83
4	Zastrešenie bez krytiny	3,66	2014	70	10	0,52
5	Krytina strechy	1,48	2014	30	10	0,49
6	Klmpiarske konštrukcie	0,88	2014	30	10	0,29
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,58	2014	50	10	1,32
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,81	1998	30	26	2,44
9	Vnútorne keramické obklady	1,69	2014	30	10	0,56

10	Schody	2,24	2014	80	10	0,28
11	Dvere	0,00	1998	0	0	0,00
12	Vráta	0,25	1998	30	26	0,22
13	Okná	8,83	2014	50	10	1,77
14	Povrchy podláh	2,62	2014	15	10	1,75
15	Vykurovanie	10,65	2014	20	10	5,33
16	Elektroinštalácia	5,55	2014	25	10	2,22
17	Bleskozvod	0,00	1998	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,58	2014	20	10	0,29
19	Vnútorná kanalizácia	0,20	2014	30	10	0,07
20	Vnútorný plynovod	0,42	1998	26	26	0,42
21	Ohrev teplej vody	0,53	2014	20	10	0,27
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1998	0	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,21	1998	30	26	0,18
24	Výťahy	0,00	1998	0	0	0,00
25	Ostatné	0,00	1998	0	0	0,00
	Opotrebenie					34,17%
	Technický stav					65,83%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1998		
Východisková hodnota	135,78 €/m ² *39,12 m ² *3,613*0,95	18 231,66
Východisková hodnota poškodeného podlažia	93,80 €/m ² *39,12 m ² *3,613*0,95	12 594,86
Technická hodnota	65,83% z 12 594,86	8 291,20
1. NP z roku 1998		
Východisková hodnota	233,62 €/m ² *85,74 m ² *3,613*0,95	68 751,96
Východisková hodnota poškodeného podlažia	223,70 €/m ² *85,74 m ² *3,613*0,95	65 832,60
Technická hodnota	65,83% z 65 832,60	43 337,60
2. NP z roku 1998		
Východisková hodnota	151,73 €/m ² *85,74 m ² *3,613*0,95	44 652,57
Východisková hodnota poškodeného podlažia	151,08 €/m ² *85,74 m ² *3,613*0,95	44 461,29
Technická hodnota	65,83% z 44 461,29	29 268,87

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota bez poškodenia [€]	Východisková hodnota poškodenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	18 231,66	12 594,86	8 291,20
1. nadzemné podlažie	68 751,96	65 832,60	43 337,60
2. nadzemné podlažie	44 652,57	44 461,29	29 268,87
Spolu	131 636,19	122 888,75	80 897,67

Poškodenosť stavby: $(131\,636,19\text{€} - 122\,888,75\text{€}) / 131\,636,19\text{€} * 100\% = 6,65\%$

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Oplotenie na pozemku parc. č. 91/11

Oplotenie od ulice oddeľuje parc. č. 91/11 od asfaltovej miestnej komunikácie. Základy oplotenia sú betónové prekladané kameňom po celej dĺžke oplotenia. Šírka oplotenia je 45 cm, podmurovka z lomového kameňa šírky do 45 cm. Výplň oplotenia je drevené zvislá v oceľovom ráme. Dĺžka oplotenia je 6 m, užívané je od roku 1998. Životnosť stanovujem odborným odhadom 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:			
	z kameňa a betónu	6,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	z lomového kameňa	6,00m	1045	34,69 €/m
	Spolu:			57,93 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v oceľ. rámoch	3,00m ²	425	14,11 €/m

Dĺžka plotu: 6 m
Pohľadová plocha výplne: 6*0,5 = 3,00 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie na pozemku parc. č. 91/11	1998	26	14	40	65,00	35,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(6,00m * 57,93 €/m + 3,00m^2 * 14,11 €/m^2) * 3,613 * 0,95$	1 338,31
Technická hodnota	35,00 % z 1 338,31 €	468,41

2.2.2 Studňa na parc. č. 91/29

Kopaná studňa z betónových skruží je situovaná na pozemku parc. č. 91/29 za rodinným domom. Zásobuje rodinný dom pitnou vodou. Studňa je užívaná od roku 1975. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody
KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 5 m
Priemer: 1000 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
Poškodenosť: 15 %
Spoluvlastnícky podiel: 1/2

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa na parc. č. 91/29	1975	49	31	80	61,25	38,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m}) * 3,613 * 0,95$	1 398,51
Východisková hodnota poškodenej stavby	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m}) * 3,613 * 0,95 * (1-15/100)$	1 188,73
Technická hodnota	38,75 % z 1 188,73 €	460,63

Poškodenosť stavby: $(1\ 398,51 - 1\ 188,73) / 1\ 398,51 * 100\% = 15,00\%$

2.2.3 Prípojka NN**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.c) káblková prípojka vzdušná Al 4*10 mm*mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $270/30,1260 = 8,96 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,38 €/bm
Počet merných jednotiek: 10 bm
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka NN	1998	26	14	40	65,00	35,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * (8,96 \text{ €/bm} + 0 * 5,38 \text{ €/bm}) * 3,613 * 0,95$	307,54
Technická hodnota	35,00 % z 307,54 €	107,64

2.2.4 Prípojka plynu**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 5 bm
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu	1998	26	14	40	65,00	35,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,613 * 0,95$	242,15
Technická hodnota	35,00 % z 242,15 €	84,75

2.2.5 Prípojka vody

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocelové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	1998	26	24	50	52,00	48,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 3,613 * 0,95$	1 014,09
Technická hodnota	48,00 % z 1 014,09 €	486,76

2.2.6 Žumpa

Monolitická železobetónová žumpa s ocelovým poklopom je situovaná na pozemku parc. č. 91/11. Obstaný priestor žumpy je 5 m³. Do užívania bola daná v roku 1998. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: 5 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	1998	26	24	50	52,00	48,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	5 m ³ OP * 107,88 €/m ³ OP * 3,613 * 0,95	1 851,41
Technická hodnota	48,00 % z 1 851,41 €	888,68

2.2.7 Vonkajšie predložené schody - zadné

Vonkajšie vstupné schody slúžia na vstup do rodinného domu zo zadnej časti. Nášľapnú vrstvu tvorí terazzo dlažba. Vyhotovené boli v roku 1998 s rodinným domom. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

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: 10.7. Na železobetónovej doske alebo nosníkoch s povrchom z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 545/30,1260 = 18,09 €/bm stupňa

Počet merných jednotiek: 5*1,5 = 7,5 bm stupňa

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Poškodenosť: 20 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie predložené schody - zadné	1998	26	24	50	52,00	48,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	7,5 bm stupňa * 18,09 €/bm stupňa * 3,613 * 0,95	465,68
Východisková hodnota poškodenej stavby	7,5 bm stupňa * 18,09 €/bm stupňa * 3,613 * 0,95 * (1 - 20 / 100)	372,55
Technická hodnota	48,00 % z 372,55 €	178,82

Poškodenosť stavby: $(465,68 - 372,55) / 465,68 * 100\% = 20,00\%$

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom na parc. č. 91/11	122 888,75	80 897,67
Oplotenie na pozemku parc. č. 91/11	1 338,31	468,41
Studňa na parc. č. 91/29	1 188,73	460,63
Vonkajšie úpravy		
Prípojka NN	307,54	107,64
Prípojka plynu	242,15	84,75
Prípojka vody	1 014,09	486,76
Žumpa	1 851,41	888,68
Vonkajšie predložené schody - zadné	372,55	178,82
Celkom za Vonkajšie úpravy	3 787,74	1 746,65
Celkom:	129 203,53	83 573,36

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný rodinný dom súp. č. 187 je situovaný v zastavanom území obce Mýtňa, okres Lučenec. Lokalita, v ktorej sa ohodnocovaný rodinný dom nachádza je tvorená zástavbou porovnateľných rodinných domov situovaných popri hlavnej ceste. Dom sa nachádza neďaleko centrálnej časti obce. Obec Mýtňa leží na úpätí Slovenského rudohoria, na svahoch Javoria, v doline na nive a terase Krivánskeho potoka. V obci žije 1140 obyvateľov (31.12.2022). Občianska vybavenosť obce pozostáva z predajne potravinového tovaru, predajne zmiešaného tovaru, pohostinstva, samostatnej ambulancie praktického lekára, samostatnej ambulancie stomatológa, lekárne, pošty, knižnice, telocvične, futbalového ihriska, základnej školy, materskej školy, železničnej a autobusovej stanice. Od okresného mesta Lučenec je obec vzdialená cca 20 km, od krajského mesta Banská Bystrica 63 km. Obec a jej okolie je vyhľadávanou rekreačnou oblasťou vďaka vodnej nádrži Divín a blízkosti Krivánskeho potoka.

Pozemok je rovinný, prístup k nemu je po spevnej obecnej komunikácii. Na hranici pozemku sú prístupné inžinierske siete: elektrina a plyn. Konfliktne skupiny obyvateľstva neboli počas obhliadky zaznamenané.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Predmetom ohodnocovania je rodinný dom, slúžiaci na bytové účely a nie je predpoklad, že by bol využívaný na iný účel.

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

Na LV č. 1734 sú zapísané poznámky a evidované t'archy vid'. LV č. 1734 v prílohe znaleckého posudku.

Na nehnuteľnosť sa viažu vecné práva tretích osôb vo forme záložného práva, čo má vplyv na všeobecnú hodnotu ohodnocovanej nehnuteľností a jej predajnosť. Žiadne iné riziká spojené s nehnuteľnosťou nie sú znalkyni známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Zdôvodnenie použitého koeficientu polohovej diferenciacie:

Vzhľadom na polohu, typ nehnuteľnosti, celkový technický stav a dopyt po nehnuteľnostiach podobného typu v danej lokalite v tomto čase, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,2. Koeficient optimálne odzrkadľuje súčasný stav dopytu po porovnateľných nehnuteľnostiach v tomto čase v danej lokalite.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,2

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
--------	---------	---------

I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,200 + 0,400)	0,600
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,200
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,110
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,200 - 0,180)	0,020

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,110	13	1,43
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	0,400	30	12,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	V.	0,020	8	0,16
	nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	0,600	7	4,20
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,200	6	1,20
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,200	10	2,00
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	III.	0,200	9	1,80
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,400	6	2,40
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,200	5	1,00
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	0,600	6	3,60
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	IV.	0,110	7	0,77
	elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,200	7	1,40
	železnica a autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	III.	0,200	10	2,00
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,200	8	1,60
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,400	9	3,60
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,200	8	1,60
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,020	7	0,14

	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,020	4	0,08
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	IV.	0,110	20	2,20
	problematická nehnuteľnosť				
	Spolu			180	43,18

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 43,18 / 180$	0,24
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 83\,573,36 \text{ €} * 0,240$	20 057,61 €

3.2 POZEMKY

Ohodnocované pozemky sú situované v zastavanej časti obce Mýtňa. V lokalite sa nachádzajú prevažne rodinné domy. Terén, v ktorom sa pozemky nachádzajú je rovinný. V blízkosti ohodnocovaného pozemku sa nachádzajú prípojky, resp. vedenia týchto inžinierskych sietí – plynovod a NN elektrický rozvod. Pozemok parc. č. 91/11 je čiastočne zastavaný stavbou rodinného domu súp. č. 187, pozemok parc. č. 91/29 tvorí záhradu.

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemky

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
91/11	zastavaná plocha a nádvorie	360,00	1/1	360,00
91/29	záhrada	346,00	1/1	346,00
Spolu výmera				706,00

Obec:

Mýtňa

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,85
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)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,25
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	2,00
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,85 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,25 * 2,00 * 1,00$	2,4863
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 2,4863$	8,25 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 91/11	$360,00 \text{ m}^2 * 8,25 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 970,00
parcelsa č. 91/29	$346,00 \text{ m}^2 * 8,25 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 854,50
Spolu		5 824,50

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp. č. 187 s príslušenstvom na parc. č. 91/11 a pozemkov parc. č. 91/11, 91/29 v k.ú. Mýtina, obec: Mýtina, okres: Lučenec, Banskobystrický kraj.

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota stavieb stanovená metódou poloh. diferenciácie: 20 002,33 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

Pozemky:

Všeobecná hodnota pozemkov stanovená metódou poloh. diferenciácie: 5 824,50 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu obhliadky, 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 pohnutkou.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluhl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Rodinný dom na parc. č. 91/11	19 415,44	1/1	19 415,44
Oplotenie na pozemku parc. č. 91/11	112,42	1/1	112,42
Studňa na parc. č. 91/29	110,55	1/2	55,28
Vonkajšie úpravy			
Prípojka NN	25,83	1/1	25,83
Prípojka plynu	20,34	1/1	20,34
Prípojka vody	116,82	1/1	116,82
Žumpa	213,28	1/1	213,28
Vonkajšie predložené schody - zadné	42,92	1/1	42,92
Spolu za Vonkajšie úpravy	419,20		419,20
Spolu stavby			20 002,33
Pozemky			
Pozemky - parc. č. 91/11 (360 m ²)	2 970,00	1/1	2 970,00
Pozemky - parc. č. 91/29 (346 m ²)	2 854,50	1/1	2 854,50
Spolu pozemky (706,00 m²)			5 824,50
Všeobecná hodnota celkom			25 826,83
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			25 800,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťpäťtisícosemsto Eur			

MIMORIADNE RIZIKÁ

Na LV č. 1734 sú zapísané poznámky a evidované t'archy vid' LV č. 1734 v prílohe znaleckého posudku.

Na nehnuteľnosť sa viažu vecné práva tretích osôb vo forme záložného práva, čo má vplyv na všeobecnú hodnotu ohodnocovanej nehnuteľností a jej predajnosť. Žiadne iné riziká spojené s nehnuteľnosťou nie sú znalkyni známe.

V Suchej nad Parnou, dňa 17.01.2024

Ing. Lucia Magulová

IV. PRÍLOHY

1. Výpis z listu vlastníctva č. 1734 k.ú. Mýtňa zo dňa 15.1.2024
2. Katastrálna mapa zo dňa 15.1.2024
3. Potvrdenie o veku stavby
4. Fotodokumentácia

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

Okres : 606 Lučenec Dátum vyhotovenia : 15.1.2024
Obec : 511641 Mýtna Čas vyhotovenia : 14:53:44
Katastrálne územie : 839108 Mýtna Údaje platné k : 12.1.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1734

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
91/11	360	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 187 evidovanej na pozemku parcelné číslo 91/11							
Iné údaje: Bez zápisu							
91/29	346	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

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

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

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
187	91/11	10	Rodinný dom		1

Iné údaje:
Bez zápisu

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	SK Kameňolomy s.r.o., Cesta na Divín 470/4, Mýtina, PSČ 985 53, SR, IČO: 46061746	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva č. V 2270/2015 z 21.10.2015 - 273/15	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Počas trvania záložného práva č. 21515552/2015 zo 04.01.2015, sa v zmysle ustanovenia § 81 ods. 2 Daňového poriadku zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva: pozemok registra C KN p. č. 91/11 a stavba s. č. 187 na pozemku C KN p. č. 91/11 bez súhlasu správcu dane: Daňový úrad Banská Bystrica, Nová 13, 974 04 Banská Bystrica, postúpené v prospech Slovenská konsolidačná, a.s., Cintorínska 21, 814 99 Bratislava, IČO 35776005, P 43/16, zapísané 21.1.2016, P-454/2023 - v. z. 16/16, 113/23	-
	Počas trvania záložného práva č.102747623/2016 z 06.04.2016, sa v zmysle ustanovenia § 81 ods. 2 Daňového poriadku zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva: pozemok registra C KN p. č. 91/11 a stavba s. č. 187 na pozemku C KN p. č. 91/11 bez súhlasu správcu dane: Daňový úrad Banská Bystrica, Nová 13, 974 04 Banská Bystrica, postúpené v prospech Slovenská konsolidačná, a.s., Cintorínska 21, 814 99 Bratislava, IČO 35776005, P 341/16, zapísané 15.04.2016, P-454/2023 - v. z. 278/16, 113/23	-
	Počas trvania záložného práva č.103772935/2016 z 02.09.2016, sa v zmysle ustanovenia § 81 ods. 2 Daňového poriadku zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva: pozemok registra C KN p. č. 91/11 a stavba s. č. 187 na pozemku C KN p. č. 91/11 bez súhlasu správcu dane: Daňový úrad Banská Bystrica, Nová 13, 974 04 Banská Bystrica, postúpené v prospech Slovenská konsolidačná, a.s., Cintorínska 21, 814 99 Bratislava, IČO 35776005, P 114116, zapísané 19.09.2016, P-454/2023- v. z. 554/16, 113/23	-
	Počas trvania záložného práva č. 104549405/2016 z 23.1.2017 sa v zmysle ustanovenia § 81 ods.2 Daňového poriadku zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane Daňového úradu Banská Bystrica, Nová 13, 974 04 Banská Bystrica, postúpené v prospech Slovenská konsolidačná, a.s., Cintorínska 21, 814 99 Bratislava, IČO 35776005, na pozemky registra C KN parc.č. 91/11, 91/29, stavbu s.č. 187 na pozemku registra C KN parc.č. 91/11, P 157/17, zapísané 9.2.2017, P-454/2023 - 48/17, 113/23, 3/24	-
	Počas trvania záložného práva č. 100613565/2017 z 9.5.2017 sa v zmysle ustanovenia § 81 ods.2 Daňového poriadku zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane Daňového úradu Banská Bystrica, Nová 13, 974 04 Banská Bystrica na pozemky registra C KN parc.č. 91/11, 91/29, stavbu s.č. 187 na pozemku registra C KN parc.č. 91/11, P-508/2017, zapísané 7.6.2017 - 210/17, 3/24	-

Počas trvania záložného práva č. 101822670/2017 z 14.09.2017 sa v zmysle ustanovenia § 81 ods.2 Daňového poriadku zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane Daňového úradu Banská Bystrica, Nová 13, 974 04 Banská Bystrica na pozemky registra C KN parc.č. 91/11, 91/29, stavbu s.č. 187 na pozemku registra C KN parc.č. 91/11, P-902/2017, zapísané 03.10.2017 - 358/17, 3/24	-
Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 336 EX/10/17 z 20.10.2017 (Ex. úrad Rimavská Sobota, JUDr. Juraj Kovács) v prospech: Štát-Environmentálny fond, Martinská 49, Bratislava 2, IČO 30796491, na pozemky registra C KN parc.č. 91/11, 91/29, stavbu s.č. 187 na pozemku registra C KN parc.č. 91/11, zapísané 24.10.2017, P 982/17 - 371/17, 3/24	-
Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech Všeobecnej zdravotnej poisťovne a.s., pobočka Lučenec, Nám. Artézskych prameňov 16, 984 01 Lučenec 1, IČO: 35937874 č. EX 866/2017 z 06.01.2018 (Exekútorický úrad Topoľčany, JUDr. Július Rosina) na pozemky registra C KN parc.č. 91/11, 91/29, stavbu s.č. 187 na pozemku registra C KN parc.č. 91/11, P-10/2018, zapísané 09.01.2018- 12/18, 3/24	-
Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti v prospech oprávneného: Sociálna poisťovňa, pobočka Bratislava, Záhradnícka 31, 829 02 Bratislava, IČO: 30807484 č. Ex 5/16 z 10.04.2018 (Ex. úrad Bratislava, Mgr. Anna Michnicová), na C KN p.č.91/11, 91/29 a stavbu s.č.187 na C KN p.č.91/11, P-273/2018, zapísané 16.04.2018 - 490/18, 3/24	-
Počas trvania záložného práva č. 101531449/2018 z 16.8.2018 sa v zmysle ustanovenia § 81 ods.2 Daňového poriadku zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane Daňového úradu Banská Bystrica, Nová 13, 974 04 Banská Bystrica na pozemky registra C KN parc.č. 91/11, 91/29, stavbu s.č. 187 na pozemku registra C KN parc.č. 91/11, P-563/2018, zapísané 27.8.2018 - 882/18, 3/24	-
Oznámenie č. 215739/OSP/2023 z 18.09.2023 o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby veriteľom: Slovenská konsolidačná, a.s., Cintorínska 21, 814 99 Bratislava, IČO 35776005, na pozemky registra C KN parc.č. 91/11, 91/29, stavbu s.č. 187 na pozemku registra C KN parc.č. 91/11, zapísané 05.10.2023, P-454/2023 - 113/23, 3/24	-

Správca

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

Nájomca

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

Iná oprávnená osoba

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

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Neevidovaní	

Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech: Daňový úrad Banská Bystrica, Nová 13, 974 04 Banská Bystrica, č. 21515552/2015 z 19.01.2016, postúpené v prospech Slovenská konsolidačná, a.s., Cintorínska 21, 814 99 Bratislava, IČO 35776005, na pozemok registra C KN parc.č. 91/11 a na stavbu s. č. 187 rodinný dom na pozemku C KN p. č. 91/11, Z 242/16, zapísané 2.2.2016, P-454/2023 - v. z. 24/16, 113/23
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného: Sociálna poisťovňa Bratislava, pobočka Bratislava, Záhradnícka č.31, 829 02 Bratislava IČO: 30 807 484 č. EX 5/16 z 03.03.2016 (Ex. úrad Bratislava, Mgr. Anna Michnicová), na C KN p.č.91/11, 91/29 a stavbu s.č.187 na C KN p.č.91/11, Z 942/16, zapísané 07.03.2016 - 153/16, 3/24
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného: Sociálna poisťovňa Bratislava, pobočka Bratislava, Záhradnícka č.31, 829 02 Bratislava IČO: 30 807 484 č. EX 133/16 z 21.03.2016 (Ex. úrad Bratislava, Mgr. Anna Michnicová), na C KN p.č.91/11, 91/29 a stavbu s.č.187 na C KN p.č.91/11, Z 1247/16, zapísané 30.3.2016- 266/16, 3/24
Vlastník poradové číslo 1	Rozhodnutie o zriadení záložného práva č.102747623/2016 z 21.04.2016 v prospech Daňový úrad Banská Bystrica, Nová 13, 974 04 Banská Bystrica, postúpené v prospech Slovenská konsolidačná, a.s., Cintorínska 21, 814 99 Bratislava, IČO 35776005, na pozemok registra C KN p. č. 91/11 a stavba s. č. 187 na pozemku C KN p. č. 91/11 , Z 1473/16, P-454/23 - 287/16, 113/23
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech oprávneného: Sociálna poisťovňa Bratislava, pobočka Bratislava, Záhradnícka č.31, 829 02 Bratislava, IČO: 30807484 č. Ex 284/16 z 25.5.2016 (Exekútorický úrad Bratislava, Mgr. Anna Michnicová) na pozemky registra C KN parc.č. 91/11, 91/29 a stavbu s.č. 187 na pozemku registra C KN parc.č. 91/11, Z 2098/16, zapísané 30.5.2016 - 331/16, 3/24
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech oprávneného: Sociálna poisťovňa Bratislava, pobočka Bratislava, Záhradnícka č.31, 829 02 Bratislava, IČO: 30807484 č. Ex 430/16 z 8.6.2016 (Exekútorický úrad Bratislava, Mgr. Anna Michnicová) na pozemky registra C KN parc.č. 91/11, 91/29 a stavbu s.č. 187 na pozemku registra C KN parc.č. 91/11, Z 2339/16, zapísané 13.6.2016 - 347/16, 3/24
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Daňový úrad Banská Bystrica, Nová 13, 974 04 Banská Bystrica, č.103772935/2016 z 19.09.2016 postúpené v prospech Slovenská konsolidačná, a.s., Cintorínska 21, 814 99 Bratislava, IČO 35776005, na pozemok registra C KN p. č. 91/11 a stavba s. č. 187 na pozemku C KN p. č. 91/11, Z 3846/16, P-454/2023 - 574/16, 113/23
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 1579/16 z 30.12.2016 od exekučného úradu Bratislava, Mgr. Anna Michnicová, v prospech Sociálna poisťovňa, pobočka Bratislava, Záhradnícka 31, 829 02 Bratislava, IČO: 30807484, na pozemky CKN parc.č. 91/11, 61/29 a stavbu so sč. 187 na parc.č. 91/11, zapísané 10.1.2017 - Z 77/17 - vz. 11/17, 3/24
Vlastník poradové číslo 1	Rozhodnutie Daňového úradu Banská Bystrica, Nová 13, 974 04 Banská Bystrica č.104549405/2016 z 7.2.2017, postúpené v prospech Slovenská konsolidačná, a.s., Cintorínska 21, 814 99 Bratislava, IČO 35776005, na pozemky registra C KN parc.č. 91/11, 91/29, stavbu s.č. 187 na pozemku registra C KN parc.č. 91/11, Z 618/2017, P-454/2023 - 60/17, 113/23, 3/24
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Daňového úradu Banská Bystrica, Nová 13, 974 04 Banská Bystrica č. 100613565/2017 z 24.5.2017 na pozemky registra C KN parc.č. 91/11, 91/29, stavbu s.č. 187 na pozemku registra C KN parc.č. 91/11, Z-2283/2017- 244/17, 3/24
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Daňového úradu Banská Bystrica, Nová 13, 974 04 Banská Bystrica č. 101822670/2017 z 29.9.2017 na pozemky registra C KN parc.č. 91/11, 91/29, stavbu s.č. 187 na pozemku registra C KN parc.č. 91/11, Z-4064/17 - 362/17, 3/24
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného: Štát-Enviromentálny fond, Martinská 49, Bratislava 2, IČO 30796491 č. EX 33EX/10/17 z 18.01.2018 (Ex. úrad Rimavská Sobota, JUDr. Juraj Kovács), na C KN parc.č. 91/11, 91/29, stavbu s.č. 187 na C KN parc.č. 91/11, zapísané 27.02.2018, Z-807/2018 - 107/18, 3/24
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 866/2017 z 14.02.2018 (Ex. úrad Topoľčany, JUDr. Július Rosina) v prospech: Všeobecná zdravotná poisťovňa a.s., pob. Lučenec, Nám. Artézskych prameňov 16, 984 01 Lučenec 1, IČO 35937874, na C KN parc.č. 91/11, 91/29, stavbu s.č. 187 na C KN parc.č. 91/11, zapísané 27.03.2018, Z-1207/18 - 365/18, 3/24
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Daňového úradu Banská Bystrica, Nová 13, 974 04 Banská Bystrica č. 101531449/2018 z 31.8.2018 na pozemky registra C KN parc.č. 91/11, 91/29, stavbu s.č. 187 na pozemku registra C KN parc.č. 91/11, Z-3144/2018 - 893/18, 3/24

Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného: Bezek Daniel, nar.09.11.1973, Topásová 1228/6, Slovenský Grob č. 336EX 82/17 z 06.11.2018 (Exekútorský úrad Rimavská Sobota, JUDr. Juraj Kovács) na C KN p.č. 91/11, 91/29, stavbu s.č. 187 na C KN p.č. 91/11, Z-4100/2018, zapísané 15.11.2018 - 934/18, 3/24
----------------------------------	--

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Parcela registra C, 91/11

Banskobystrický > Lučenec > Mýtňa > k.ú. Mýtňa





Obec Mýtina
Obecný úrad, Mýtina 47, 985 53, okres Lučenec

Dražby realít, s. r. o.
Tri vody I 28
900 45 Malinovo

Vaše číslo: DD 10/2023

Naše číslo: 218/2023

V Mýtnej dňa 4.1.2024

Vec: **Žiadosť o poskytnutie súčinnosti – odpoveď.**

Obec Mýtina Vám na základe Vašej žiadosti zo dňa 29. 12. 2023 oznamuje nasledovné údaje:

Stavba súp. č. 187, parc. č. 91/11, rod. dom

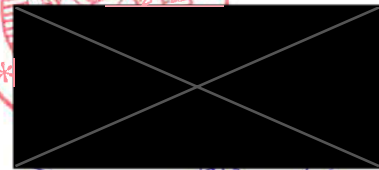
Podľa našej evidencie bolo na rodinný dom č. 187 vydané stavebné povolenie pod č. ÚP – 1524/83-Ja s dátumom ukončenia 27. 9. 1984 na meno Milan Mužík a Ján Mužík, rodinný dvojdom.

Dňa 31.3.1988 bola predĺžená platnosť stavebného povolenia do 30.9.1998.

Následne bola zmena u Milana Mužíka – stavba bude ukončená najneskôr do 30.9.1998. V uvedenom roku bola stavba – rod. dom 187 skolaudovaná.

V archíve Obce Mýtina sa uvedené stavebné povolenie ako aj projektová dokumentácia a kolaudačné rozhodnutia nenachádzajú.

S úctou



Mgr. Ivana Kondačová
starostka obce







V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo (37 00 00) a odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností (37 09 00), pod evidenčným číslom 915419.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 2/2024.

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

Ing. Lucia Magulová
znalec