

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

**Zadávateľ:** **Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o.**  
Masarykova 21, Košice 040 01, IČO: 36583936 IČ DPH: SK2021877297

**Číslo spisu /objednávky:** Objednávka Sp. zn.: PDS-025/3-2024 zo dňa 20.08.2024

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 35/2024

**Vo veci:**

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na **LV č. 269** vedenom Okresným úradom Gelnica - Katastrálny odbor, Okres: Gelnica,

Obec: **Mníšek nad Hnilcom**, Katastrálne územie: Mníšek nad Hnilcom, a to:

- **Rodinný dom súp. č. 244** postavený na parcele reg. C-KN č. 1795
- parcela registra C-KN parc. č. 1795 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 106 m<sup>2</sup>
- parcela registra C-KN parc. č. 1796 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 204 m<sup>2</sup>
- parcela registra C-KN parc. č. 1797 záhrada o výmere 967 m<sup>2</sup>
- pre účely výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z, o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

**Počet strán (z toho príloh):** 35(10)  
**Počet vyhotovení:** 4 +1x archív znalca + 1x CD

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na LV č. 269 vedenom Okresným úradom Gelnica - Katastrálny odbor, Okres: Gelnica,

Obec: Mníšek nad Hnilcom, Katastrálne územie: Mníšek nad Hnilcom, a to:

- Rodinný dom súp. č. 244 postavený na parcele reg. C-KN č. 1795
- parcela registra C-KN parc. č. 1795 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 106 m<sup>2</sup>
- parcela registra C-KN parc. č. 1796 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 204 m<sup>2</sup>
- parcela registra C-KN parc. č. 1797 záhrada o výmere 967 m<sup>2</sup>
- pre účely výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z, o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

## 2. Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

## 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

07.09.2024

(rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu)

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

20.09.2024

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka Sp. zn.: PDS-025/03-2024 zo dňa 20.08.2024

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 269, k.ú. Mníšek nad Hnilcom zo dňa 13.09.2024, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. C-KN č. 1795, 1796, 1797 k.ú. Mníšek nad Hnilcom zo dňa 13.09.2024, vytvorená cez katastrálny portál
- Potvrdenie o veku stavby, vydala obec Mníšek nad Hnilcom dňa 17.09.2024
- Preverenie ponúk na realitnom trhu
- Fotodokumentácia

## 6. Použité predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 160/2023 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného charakteru (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).

- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov
- STN 73 4301 Budovy na bývanie
- Fakturačné a cenové indexy v stavebníctve vydané ŠÚ SR /aktuálne v čase ohodnotenia/

## 7. Definície dôležitých pojmov:

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

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

### a) Definície pojmov

#### Všeobecná hodnota (VŠH)

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

#### Východisková hodnota stavieb (VH)

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

#### Technická hodnota stavieb (TH)

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

### b) Definície použitých postupov

#### **Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb**

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 2. štvrtrok 2024.

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

#### **Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

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 vyvolávací cena k dražbe nehnuteľnosti.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

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

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

Pri zistení všeobecnej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti bola použitá 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. Posudok je spracovaný podľa „Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“ vypracovanou Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva v Žiline. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2.štvrt'rok 2024 ako najbližšie dostupný koeficient k 3 kvartálu roka 2024 t.j. 3,78. Taktiež je uvažované s technickým stavom a vybavenosťou daných nehnuteľností k dátumu obhliadky.

**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 závady, 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 vlastníčkovi predmetu dražby znalecký posudok, 11a) a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby.“

#### **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 neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

#### Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,  
k<sub>PD</sub> – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Pre voľbu východzieho koeficientu polohovej diferenciacie bude prihliadnuté k hodnotám a kúpny cenám porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite. 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 na hodnotu (váhu). 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:

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

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

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

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike 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 na hodnotu (váhu).

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

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

kde :

M - počet merných jednotiek

$k_{ZP}$  - koeficient zastavanej plochy

RU - rozpočtový ukazovateľ

$k_{VP}$  - koeficient výšky podlaží

$k_{CU}$  - koeficient nárastu cien

$k_K$  - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky

$k_V$  - koeficient vybavenosti

$k_M$  - koeficient územného vplyvu

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

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

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnutel'nosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 269 v k.ú. Mníšek nad Hnilcom. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

##### A. Majetková podstata:

##### PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape :

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ.	Spoločná nehnuteľnosť	Umiest. pozemku pr. vzťah	Druh pr. vzťah
1795	106	zast. plocha a nádvorie	15	1	1	
1796	204	zast. plocha a nádvorie	18	1	1	
1797	967	zast. plocha a nádvorie	4	1	1	

Legenda:

Kód spôsobu 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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

1 - Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

##### Stavby :

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr. n.	Umiest. stavby
244	1795 9	10			1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Umiestnenie stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

**B. Vlastníci:**

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

**1 Kovalčík Peter r. Kovalčík, Mníšek nad Hnilcom 244, Mníšek nad Hnilcom, PSČ 055 64, SR**

Dátum narodenia: 05.07.1975,

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva, V 459/2005 - 96/05

Iné údaje Zmena na základe obnovy kat. operátu - 5/06

Poznámky - Oznámenie o dobrovoľnej dražbe PDS č. 035/6-2016 zo dňa 26.7.2016 k nehnuteľnostiam: parcely registra C KN č. 1795, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 106 m<sup>2</sup>, č. 1796, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 204 m<sup>2</sup>, č. 1797, záhrady o výmere 967 m<sup>2</sup>, stavba s. č. 244 na parcele registra C KN č. 1795, Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO: 36 583 936, P 254/2016 - 98/16

- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. 17-0015742/10A zo dňa 18.04.2018 formou dobrovoľnej dražby k nehnuteľnostiam: parcely registra C KN č. 1795, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 106 m<sup>2</sup>, č. 1796, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 204 m<sup>2</sup>, č. 1797, záhrady o výmere 967 m<sup>2</sup>, stavba s. č. 244 na parcele registra C KN č. 1795,, Silverside, a. s., IČO: 50052560, Plynárenská 7/B, 821 09 Bratislava, P-102/2018 - 45/18

**č. Ľarchy:****Por. č. 28**

- Zmluva o Zriadení záložného práva zo dňa 27.2.2008 k nehnuteľnostiam : pozemky, parc.č.1795 - zast. plochy o výmere 106 m<sup>2</sup>, parc.č. 1796 - zast. plochy o výmere 204 m<sup>2</sup>, parc.č. 1797 - záhrady o výmere 967 m<sup>2</sup>, rodinný dom s.č. 244 na parc.č. 1795, v prospech: Blackside, a.s., so sídlom Plynárenská 7/A, 821 09 Bratislava, IČO: 48 191 515, V 180/2008 - 41/08, Z- 570/2019 - 59/19

- Exekučný príkaz 147EX 176/18-45 z 12.12.2022 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: parcely registra C KN č. 1795, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 106 m<sup>2</sup>, č. 1796, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 204 m<sup>2</sup>, č. 1797, záhrada o výmere 967 m<sup>2</sup>, stavba s. č. 244 na parcele registra C KN č. 1795, súdny exekútor JUDr. Luboš Sidorják, Murgašova 3, 040 01 Košice, Z-1513/2022 - 143/22

**c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 07.09.2024, na ktorej sa okrem znalca zúčastnil brat vlastníka p. Kovalčík. bola vykonaná obhliadka všetkých vnútorných priestorov domu, vonkajších priestorov, vonkajších úprav a pozemkov. Pri obhliadke bolo vykonané - popis, zameranie, zakreslenie skutkového stavu a nafotenie nehnuteľností. Skutkový stav nehnuteľností je zdokumentovaný v prílohách tohto znaleckého posudku. Fotodokumentácia - čiastočná vyhotovená dňa 07.09.2024 znalcom digitálnym fotoaparátom v mobilnom telefóne iPhone XS.

**d) Technická dokumentácia:**

Zadávatel'om nebola poskytnutá projektová dokumentácia stavby. 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. Pre stanovenie východiskových, technických a všeobecných hodnôt nehnuteľností bol popis konštrukčných prvkov prevzatý z dostupných vizuálnych a hmatateľných poznatkov, získaných pri osobnej obhliadke. Znalcovi bol predložený doklad o veku rodinného domu, vadala obec Mníšek nad Hnilcom dňa 17.09.2024. Podľa potvrdenia o veku stavby v prílohe tohto znaleckého posudku, bol objekt postavený pred rokom 1976. Keďže k stavbám nie sú k dispozícii relevantné doklady, bola preskúmaná preskúmaná aj historická ortofotomapa lokality spracovaná z leteckých snímok počas 2.svetovej vojny až do roku 1950. Zo snímok je zrejmé, že dom existoval už v tomto období. Vzhľadom na zistené v posudku uvažujem so začiatkom užívania na rok 1950, keďže presnejšie informácie nie sú k dispozícii.



Historická ortofotomapa © GEODIS SLOVAKIA, Topografický ústav TU Zvolen

#### e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľnosti, boli porovnané so skutočným stavom. Boli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra. Rodinný dom súp. č. 244 a pozemky registra C-KN parc. č. 1795, 1796, 1797 sú evidované na LV č. 269 a nachádzajú sa v k.ú. Mníšek nad Hnilcom.. Na katastrálnej mape nie je zakreslená rozostavaná prístavba a nadstavba rodinného domu. Stav geodeticky evidovaný na katastri nehnuteľností nie je v súlade so skutočným stavom, nezohľadňuje prístavbu a nadstavbu k rodinnému domu, postavenú na susednej parcele č. 1794/2 evidovanej na LV č. 1467 vo vlastníctve manželov Kovalčíkovcov ( Peter Kovalčík a Ľudmila Kovalčíková / BSM). Aj napriek tejto skutočnosti, v posudku hodnotím aj časť prístavby a nadstavby, keďže s pôvodným rodinným domom tvorí jeden stavebno-technický celok. V posudku nehodnotím parcelu pod časťou prístavby. Rodinný dom súp. č. 244 a pozemky registra C-KN parc. č. 1795, 1796, 1797 sú zakreslené na katastrálnej mape. Pôdorys pôvodného rodinného domu je v súlade s katastrálnou mapou.

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

##### Stavby:

- Rodinný dom súp. č. 244 na parc. č. 1795 v k.ú. Mníšek nad Hnilcom

##### Príslušenstvo rodinného domu:

Oplotenie na parc.č. 1796

- vonkajšie úpravy na parc.č. 1795, 1796, 1797

##### Pozemky:

- parcela registra C-KN parc. č. 1795 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 106 m<sup>2</sup>

- parcela registra C-KN parc. č. 1796 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 204 m<sup>2</sup>

- parcela registra C-KN parc. č. 1797 záhrada o výmere 967 m<sup>2</sup>

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

Stavby: - nie sú

Pozemky: - časť parcely registra C-KN parc. č. 1794/2 evidovanej na LV č. 1467, ktorá sa nachádza pod prístavbou k rodinnému domu súp.č. 244



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

Predmetné územie je zaradené medzi jestvujúce plochy bývania (rodinné domy). Územný plán obce Mníšek nad Hnilcom bol spracovaný v roku 2010. Priebežne je dopĺňaný zmenami a doplnkami (posledná aktualizácia je z júla 2020) (<https://mnisek.sk/uzemny-plan/>)



### ZÁVÄZNÉ FUNKČNÉ VYUŽITIE ÚZEMIA:



Plochy bývania (rodinné domy); prípustné využitie - polyfunkčné (bývanie + občianska vybavenosť, bývanie + nezávadná výroba, bývanie + poľnohospodárska výroba v Intendenciách stavebného zákona); vylúčené využitie - závadná výroba, poľnohospodárska veľkovýroba

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rodinný dom súpr.č. 244, k.ú. Mníšek nad Hnilcom

##### POPIS STAVBY

Rodinný dom súpr.č. 244 sa nachádza na parcele č. 1795, k.ú. Mníšek nad Hnilcom, v obci Mníšek nad Hnilcom, okres Gelnica. Leží v zastavanom území obce, v severovýchodnej časti v lokalite s malou hustotou zástavby rodinnými domami, v údolí Hnileckomníšskeho potoka. Ohodnocovaný rodinný dom je postavený na mierne svahovitom pozemku, s možnosťou napojenia na rozvody elektriny a plynovodu. Rok začiatku užívania bol určený na rok 1950, na základe dostupných informácií.

##### Dispozičné riešenie:

Jedná sa o pôvodný rodinný dom z medzivojnového obdobia, ktorý je jednopodlažný, čiastočne podpivničený, so sedlovou strechou. K rodinnému domu bola okolo roku 2007 pristavaná prístavba a nadstavba. Pôvodný krov domu bol v celom pôdoryse pôvodného domu nahradený novým podkrovím ako aj nad časťou prístavby. Nová strecha je sedlová s plechovou škridľovou krytinou. Na 1.NP (prízemie) sa nachádza - vstupná veranda, chodba, kuchyňa, 2x

izba, kúpeľňa a komora. V rozostavanej časti prístavby sa nachádzajú 2 miestnosti, prístupné samostatným vstupom z exteriéru. Do pivnice v suteréne sa vstupuje schodiskom z dvorovej časti, pod verandou. Vnútorne prepojenie prízemia a podkrovia nebolo v čase obhliadky zrealizované, podkrovie tak nebolo sprístupnené a vnútorná dispozícia je len odhadovaná z exteriéru.

##### Technické riešenie:

*Pôvodný rodinný dom:* Základové konštrukcie rodinného domu sú základové betónové pásy v kombinácii s kameňom s vodorovnou izoláciou, s murovanou podmurovkou do 1m. Nosné murivo 1.NP je murované z plnej



tehly. Steny sú s hrúbkou muriva nad 40 do 50 cm. Vnútorne nosné steny sú hr. 300mm. Deliace konštrukcie sú zrealizované ako murované tehlové (priečkovky) hr. 10, 15cm. Stropy nad 1 .NP sú železobetónové s rovným podhl'adom. Vonkajšie úpravy tvorí hladká vápenno-cementová omietka, pôvodná. Objekt je nezateplený. V časti podmurvky sa nachádza obklad z lomového kameňa. Vnútorne omietky sú hladké vápenno-cementové, v časti podmurvky sa nachádza brizolit. Vnútorne obklady sú na 1.NP v miestnosti kúpelne do 1,3m. V kuchyni sa nachádza obklad na linku. Dvere sú hladké plné na báze dreva, osadené v oceľových zárubniach. Okná sú dvojité drevené s jednoduchým zasklením a exteriérovými plastovými žalúziami. Podlahy v obytných miestnostiach sú realizované z PVC podlahoviny, v kuchyni, verande a na chodbe je PVC a koberce. V zadnej izbe podlaha z dosák s kobercom. V ostatných miestnostiach cementový poter. V pivnici v suteréne je hrubá betónová podlaha. Elektroinštalácia je svetelná s poistkami, dom nemá bleskozvod. Elektrický rozvádzač je s poistkami, osadení na západnej fasáde. Rozvod studenej a teplej vody je vedený od zdroja teplej vody zásobníka v kúpeľni na 1.NP v pozinkovaných potrubiach. Vybavenie kúpeľne (1.NP) - 1x umývadlo, keramický obklad stien, smaltovaná vaňa s nerezovou vaňovou batériou. Vybavenie kuchyne - kuchynská linka na báze dreva, celkovej rozvinutej dĺžky 1,2 m, vybavená plynovým sporákom s rúrou na pečenie bez digestora, nerezový drez s pákovou vodovodnou batériou. V miestnosti je realizovaná pec na drevo. Za linkou je realizovaný keramický obklad. Vnútorne rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač na tuhé palivo. Vykurovanie je lokálne kachlami v 2 izbách a cez plynové gamatky pod oknami v obytných izbách a v kuchyni. V rodinnom dome sa nenachádza WC. Podľa vyjadrenia p. Kovalčíka pri obhliadke, na pozemku nebola realizovaná žumpa a bol využívaný len suchý záchod. Domové splašky boli vypúšťané do miestneho potoka.

*Prístavba a nadstavba (rozostavaná):* Prístavba k rodinnému domu pozostáva len z hrubej stavby, kde boli realizované len základy, nosné obvodové a vnútorné murivo, strop, hrubá podlaha, a časť podkrovia s novým krovom a zastrešením. Základové konštrukcie sú betónové pásy s vodorovnou izoláciou, s betónovou podmurvkou do 0,5m. Nosné murivo 1.NP je murované z kvádrov. Steny sú s hrúbkou muriva do 40 cm. Vnútorne nosné steny sú hr. 300mm (kvádre). Stropy nad 1 .NP sú železobetónové s rovným podhl'adom. Vonkajšie úpravy nie sú zrealizované. V časti podkrovia sú nosné obvodové a vnútorné steny realizované s kvádrov v kombinácii so stužujúcim žb vencom, do ktorého sú kotvené pomúrnice drevenej sústavy krovu. Murivo je bez finálnych úprav. Konštrukcia krovu je drevená sústava (sedlová strecha), krytina - plechová imitácia škridle. Klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, žľaby a zvody.

## ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 6 Domy rodinné jednobytové

**KS:** 111 0 Jednobytové budovy

## MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. PP	1950	1,2*(5,51*2,87+1,5*0,9)	20,6	120/20,6=5,825
1. NP	1950	5,91*16,84+3,55*1,92	106,34	
1. NP	2007	4,8*16,84	80,83	
Spolu 1. NP			187,17	120/187,17=0,641
1. Podkrovie	1950	1,2*()	0	
1. Podkrovie	2007	1,2*(3,91*4,08+8,71*12,41)	148,85	
Spolu 1. Podkrovie			148,85	120/148,85=0,806

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

### 1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
1	<b>Osadenie do terénu</b>			
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560	100	560,0
4	<b>Murivo</b>			
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	100	1290,0
6	<b>Vnútorne omietky</b>			

	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	100	400,0
<b>7</b>	<b>Stropy</b>			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
<b>17</b>	<b>Dvere</b>			
	17.4 rámové s výplňou	515	100	515,0
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>			
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	100	50,0
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>			
	30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	30	100	30,0
	<b>Spolu</b>	<b>3885</b>		<b>3885,0</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

	<b>Spolu</b>	<b>0</b>		<b>0,0</b>
--	--------------	----------	--	------------

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
<b>2</b>	<b>Základy</b>			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	100	960,0
<b>3</b>	<b>Podmurovka</b>			
	3.2.b nepodpivničené - priem. výška 50-100 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	720	100	720,0
<b>4</b>	<b>Murivo</b>			
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	100	1290,0
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	60	96,0
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	60	240,0
<b>7</b>	<b>Stropy</b>			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	70	14,0
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>			
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	180	60	108
<b>17</b>	<b>Dvere</b>			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	70	94,5
<b>18</b>	<b>Okná</b>			
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250	70	175,0
<b>20</b>	<b>Okenice a vonkajšie rolety</b>			
	20.2 plastové	105	70	73,5
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>			
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120	70	84,0
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>			
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	70	35,0
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>			
	25.2 svetelná	155	70	108,5
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>			

	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	70	38,5
<b>31</b>	<b>Inštalácia plynu</b>			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	70	24,5
	<b>Spolu</b>	<b>5675</b>		<b>5101,5</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>			
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	50	70	35,0
<b>34</b>	<b>Zdroj teplej vody</b>			
	34.4 kúpeľňové kachle na uhlie (1 ks)	15	70	10,5
	34.5 malé plynové alebo elektrické ohrievače (1 ks)	25	70	17,5
<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>			
	35.2.c lokálne - plynové kachle (3 ks)	180	70	126,0
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (2 ks)	40	70	28,0
<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>			
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50	70	35,0
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	20	70	14,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	70	21,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (1 bm)	55	70	38,5
<b>37</b>	<b>Vnútorňé vybavenie</b>			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	70	21,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	70	7,0
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	70	24,5
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	70	14,0
	38.4 ostatné (1 ks)	15	70	10,5
<b>40</b>	<b>Vnútorňé obklady</b>			
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	55	70	38,5
	40.4 vane (1 ks)	15	70	10,5
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	70	10,5
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>			
	45.2 s poistkami (1 ks)	145	70	101,5
	<b>Spolu</b>	<b>805</b>		<b>563,5</b>

**1. PODKROVIE**

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
<b>4</b>	<b>Murivo</b>			
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735	100	735,0
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
<b>8</b>	<b>Krovy</b>			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	100	575,0
<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>			
	10.1.c plechové pozinkované	570	100	570,0
<b>12</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b>			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	100	65,0

<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
	<b>Spolu</b>	<b>2125</b>		<b>2125,0</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

<b>Spolu</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>
--------------	----------	------------

**Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:**

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,780$

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

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ]
1. PP	$(3885 + 0 * 5,825)/30,1260$	$(3885 + 0 * 5,825)/30,1260$	128,96	128,96
1. NP	$(5675 + 805 * 0,641)/30,1260$	$(5101,5 + 563,5 * 0,641)/30,1260$	205,50	181,33
1. Podkrovie	$(2125 + 0 * 0,806)/30,1260$	$(2125 + 0 * 0,806)/30,1260$	70,54	70,54

**TECHNICKÝ STAV**

Jedná sa o pôvodný vidiecky dom z medzivojnového obdobia. Rok začiatku je určený na rok 1950, vzhľadom že sa nezachovali presnejšie doklady o veku domu. Stavebno-technická a materiálová charakteristika zodpovedá veku výstavby. V roku 2007 bola realizovaná prístavba a nadstavba k rodinnému domu, ktorá bola v čase obhliadky v stave rozostavanosti. Objekt rodinného domu je už dlhšiu dobu neobývaný a bez priebežnej údržby, čo je zohľadnené aj v stupni poškodenosti niektorých stavebných konštrukcií ( na južnej fasáde odpadnutá časť omietky, lokálne trhliny na fasáde, nevyspravené prierazy).

**Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom**

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1950	74	26	100	74,00	26,00
1. NP	1950	74	26	100	74,00	26,00
1. NP - prístavba	2007	17	26	43	39,53	60,47
1. Podkrovie	1950	74	26	100	74,00	26,00
1. Podkrovie - prístavba	2007	17	26	43	39,53	60,47

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. PP z roku 1950</b>		
Východisková hodnota	$128,96 \text{ €/m}^2 * 20,60 \text{ m}^2 * 3,780 * 0,95$	9 539,76
Technická hodnota	26,00% z 9 539,76	2 480,34
<b>1. NP z roku 1950</b>		
Východisková hodnota	$205,50 \text{ €/m}^2 * 106,34 \text{ m}^2 * 3,780 * 0,95$	78 473,66
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$181,33 \text{ €/m}^2 * 106,34 \text{ m}^2 * 3,780 * 0,95$	69 243,93
Technická hodnota	26,00% z 69 243,93	18 003,42
<b>1. NP - prístavba z roku 2007</b>		
Východisková hodnota	$205,50 \text{ €/m}^2 * 80,83 \text{ m}^2 * 3,780 * 0,95$	59 648,54
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$181,33 \text{ €/m}^2 * 80,83 \text{ m}^2 * 3,780 * 0,95$	52 632,94
Technická hodnota	60,47% z 52 632,94	31 827,14
<b>1. Podkrovie z roku 1950</b>		
Východisková hodnota	$70,54 \text{ €/m}^2 * 0,00 \text{ m}^2 * 3,780 * 0,95$	0,00
Technická hodnota	26,00% z 0,00	0,00

<b>1. Podkrovia - prístavba z roku 2007</b>		
Východisková hodnota	70,54 €/m <sup>2</sup> *148,85 m <sup>2</sup> *3,780*0,95	37 705,07
Technická hodnota	60,47% z 37 705,07	22 800,26

**VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	9 539,76	9 539,76	2 480,34
1. nadzemné podlažie	138 122,20	121 876,87	49 830,56
1. podkrovné podlažie	37 705,07	37 705,07	22 800,26
<b>Spolu</b>	<b>185 367,03</b>	<b>169 121,70</b>	<b>75 111,16</b>

Dokončenosť stavby: ( 169 121,70€ / 185 367,03€) \* 100 % = 91,24%

**2.2 PRÍSLUŠENSTVO****2.2.1 Plot predný na parc.č.1796**

Plot uličný pred RD, pri západnej a južnej fasády. Oplotenie bolo zhotovený odhadom okolo roku 1950 na parc.č. 1796. Výplň tvorí rámové pletivo medzi stĺpkami. Základy sú betónové s betónovou podmurovkou. V plote sa nachádzajú oceľové plotové vrátka s výplňou z pletiva a tyčoviny, výška výplne je 1,0m.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 815 2 Oplotenie

**KS:** 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
<b>1.</b>	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	z kameňa a betónu	21,00m	700	23,24 €/m
<b>2.</b>	<b>Podmurovka:</b>			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	21,00m	926	30,74 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>53,98 €/m</b>
<b>3.</b>	<b>Výplň plotu:</b>			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	21,00m <sup>2</sup>	435	14,44 €/m
<b>5.</b>	<b>Plotové vrátka:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

**Dĺžka plotu:** 21 m

**Pohľadová plocha výplne:** 21\*1,0 = 21,00 m<sup>2</sup>

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** k<sub>CU</sub> = 3,780

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** k<sub>M</sub> = 0,95

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot predný na parc.č.1796	1950	74	6	80	92,50	7,50

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(21,00m * 53,98 €/m + 21,00m <sup>2</sup> * 14,44 €/m <sup>2</sup> + 1ks * 129,12 €/ks) * 3,780 * 0,95	5 623,29
Technická hodnota	7,50 % z 5 623,29 €	421,75

## 2.2.2 Studňa na parc.č. 1797

Studňa je pravdepodobne narážaná, cca 8m priemeru do 100mm, začiatok užívania stanovujem s domom na rok 1950. Predpokladaná životnosť 90 rokov.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Typ:** narážaná  
**Hĺbka:** 8 m  
**Priemer:** 100 mm  
**Počet elektrických čerpadiel:** 1  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,780$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$   
**Rozpočtový ukazovateľ:** 59,58 €/m

### 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. 1797	1950	74	16	90	82,22	17,78

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(59,58 \text{ €/m} * 8\text{m} + 320,65 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 3,780 * 0,95$	2 863,07
Technická hodnota	17,78 % z 2 863,07 €	509,05

## 2.2.3 Vodovodná prípojka

Napojenie rodinného domu na vlastnú studňu cez domácu vodáreň, prípojka je vyhotovená z ocelového pozinkovaného potrubia DN 25 mm. Dĺžka prípojky s podzemným rozvodom po parcele č.: C KN 1796 a 1797 je 17,00 bm. Znaleckým odhadom - vodovodná prípojka bola vybudovaná v roku 1970. Celková predpokladaná základná životnosť je odhadovaná na 60 rokov.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
**Bod:** 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC  
**Položka:** 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 17 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,780$   
**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 [%]
Vodovodná prípojka	1970	54	26	80	67,50	32,50

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$17 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,780 * 0,95$	2 532,84
Technická hodnota	32,50 % z 2 532,84 €	823,17

## 2.2.4 Kanalizačná prípojka na parc.č. 1796 a 1797

Napojenie sociálno-hygienických zariadení vane, umývadla a kuchynského drezu z objektu RD. Podľa informácií od p. Kovalčíka, splaškové vody z RD boli vypúšťané voľne do miestneho potoka, bez zaústenia do domovej žumpy. Pravdepodobne kameninové potrubie DN 150 mm o celkovej dĺžke 12,50 bm osadené pod úroveň



terénu. Prípojka bola vybudovaná cca v roku 1970. Celková predpokladaná základná životnosť je odhadovaná na 80 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY****Kód JKSO:** 827 2 Kanalizácia**Kód KS:** 2223 Miestne kanalizácie**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ****Kategória:** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)**Bod:** 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové**Položka:** 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$ **Počet merných jednotiek:** 12,5 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,780$ **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 [%]
Kanalizačná prípojka na parc.č. 1796 a 1797	1970	54	26	80	67,50	32,50

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12,5 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 3,780 * 0,95$	1 370,86
Technická hodnota	$32,50 \% \text{ z } 1\,370,86 \text{ €}$	445,53

**2.2.5 Plynová prípojka**

Napojenie rodinného domu na miestnu rozvodnú sieť, ocel'ové potrubie DN 25 mm. Plynová prípojka zabezpečuje zásobovanie rodinného domu plynom (kuchynský šporák a lokálne plynové gamatky na ohrev interiéru rodinného domu). Dĺžka prípojky od hranice pozemku je 10,00 bm. Podľa informácie získanej od susedných vlastníkov vyplýva, že plynová prípojka bola vybudovaná v roku 2000. Celková predpokladaná základná životnosť je odhadovaná na 40 rokov.

**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:** 10 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,780$ **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 [%]
Plynová prípojka	2000	24	16	40	60,00	40,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,780 * 0,95$	506,69
Technická hodnota	$40,00 \% \text{ z } 506,69 \text{ €}$	202,68

**2.2.6 Elektrická prípojka**

Elektrická prípojka zrealizovaná z medi ako vzdušná, vedená od uličného stĺpa k RD, realizovaná okolo roku 1955.

**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.d) kábelová prípojka vzdušná Al 4\*16 mm\*mm  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $290/30,1260 = 9,63 \text{ €/bm}$   
**Počet káblov:** 1  
**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:** 5,78 €/bm  
**Počet merných jednotiek:** 35 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,780$   
**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 [%]
Elektrická prípojka	1955	69	11	80	86,25	13,75

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$35 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 3,780 * 0,95$	1 210,35
Technická hodnota	$13,75 \% \text{ z } 1\,210,35 \text{ €}$	166,42

**2.2.7 Vonkajšie a predložené schody**

Predsadené schody zabezpečujú vstup do domu, realizované na terén s povrchom z cementového poteru, v roku 1950. Osadené je oceľové zábradlie.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)  
**Bod:** 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm}$  stupňa  
**Počet merných jednotiek:**  $5 * 0,9 = 4,5 \text{ bm}$  stupňa  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,780$   
**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 [%]
Vonkajšie a predložené schody	1950	74	16	90	82,22	17,78

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,5 \text{ bm} \text{ stupňa} * 7,14 \text{ €/bm} \text{ stupňa} * 3,780 * 0,95$	115,38
Technická hodnota	$17,78 \% \text{ z } 115,38 \text{ €}$	20,51

**2.2.8 Domáca vodáreň**

Domáca vodáreň so zásobnou tlakovou nádržou nainštalovaná v I. nadzemnom podlaží rodinného domu v komore. Zabezpečuje dodávku vody z vlastnej studne. Znaleckým odhadom – domáca vodáreň bola osadená v roku 1970. Celková predpokladaná základná životnosť je odhadovaná na 60 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
**Bod:** 1.7. Domáce vodárne (JKSO 814 2)  
**Položka:** 1.7.a) Darling - podľa výkonu  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $6650/30,1260 = 220,74 \text{ €/Ks}$   
**Počet merných jednotiek:** 1 Ks  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,780$   
**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 [%]
Domáca vodáreň	1970	54	6	60	90,00	10,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 220,74 \text{ €/Ks} * 3,780 * 0,95$	792,68
Technická hodnota	$10,00 \% \text{ z } 792,68 \text{ €}$	79,27

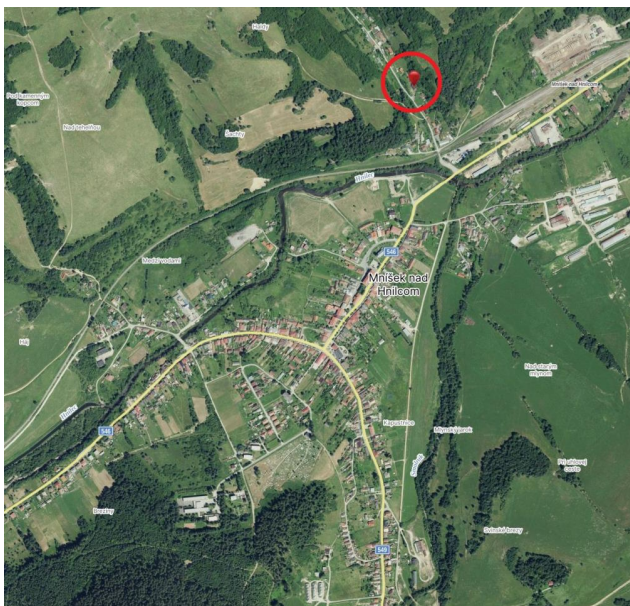
**2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom súp.č. 244, k.ú. Mníšek nad Hnilcom	169 121,70	75 111,16
Plot predný na parc.č.1796	5 623,29	421,75
Studňa na parc.č. 1797	2 863,07	509,05
Vodovodná prípojka	2 532,84	823,17
Kanalizačná prípojka na parc.č. 1796 a 1797	1 370,86	445,53
Plynová prípojka	506,69	202,68
Elektrická prípojka	1 210,35	166,42
Vonkajšie a predložené schody	115,38	20,51
Domáca vodáreň	792,68	79,27
<b>Celkom:</b>	<b>184 136,86</b>	<b>77 779,54</b>

**3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY****a) Analýza polohy nehnuteľnosti:**

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v k.ú. Mníšek nad Hnilcom, v obci Mníšek nad Hnilcom ( 419 m n. m. – stred

obce). Mníšek nad Hnilcom sa nachádza vo východnej časti Slovenského rudohoria (Volovské vrchy), v údolí rieky Hnilec a potoka Smolník( regionálne biokoridory ). Je vzdialená cca 15,5 km juhozápadne od okresného mesta Gelnica. Obec má 1830 obyvateľov ( údaj z 06.2024). V obci sa nachádza obecný úrad, materská a základná škola, predajne potravín, kultúrny dom, evanjelický a rímskokatolícky kostol, pošta, zdravotné stredisko, hasičský zbor, futbalové ihrisko, knižnica, policajná stanica. Obec má vlastný cintorín. Predmetná nehnuteľnosť je situovaná v severovýchodnej okrajovej časti obce, na mierne svahovitom pozemku s prístupom po spevnenej obecnej komunikácii. Jedná sa o samostatne stojaci rodinný dom s príslušenstvom. Poloha je zastavaná rodinnými domami malej hustoty v údolí Hnileckomníšskeho potoka. Obec je vybavená verejným vodovodom, plynovodom a je elektrifikovaná. V súčasnej dobe nemá obec Mníšek nad Hnilcom vybudovanú kanalizáciu ani ČOV. Rodinný dom je napojený na vzdušnú elektro prípojku a verejný plynovod. Zásobovanie pitnou vodou je zo studne a kanalizácia je zvedená zo domovej žumpy. Orientácia obytných miestností je na JZ-J-JV. Miera evidovanej nezamestnanosti v okrese Gelnica je do 10 % (údaj ÚPSVAR za júl 2024), Trh s nehnuteľnosťami v danej lokalite -dopyt je voči ponuke nižší. Doprava je možná autobusom a vlakom.



### b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť je starší rodinný dom vidieckeho typu, postavený pred rokom 1950, ku ktorému bola cca v roku 2007 realizovaná prístavba a nadstavba ( v súčasnosti v stupni rozostavanosti ). Svojím dispozičným riešením je určený na bývanie. Svojmu účelu slúžil neustále. Alternatívne využitie priestorov je málo pravdepodobné. Zmena účelu využitia bytovej časti, resp. spoločných častí a zariadení domu je možná len v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona. Rodinný dom je v súčasnosti už dlhšie obdobie neobývaný..

### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosti sa nachádzajú v katastrálnom území Mníšek nad Hnilcom, obce Mníšek nad Hnilcom, v okrese Gelnica.

Na LV č. 269 je zapísaná ťarcha záložného a exekučného záložného práva a poznámka o začatí výkonu záložného práva predajom na dobrovoľnej dražbe. Stav geodeticky evidovaný na katastri nehnuteľností nie je v súlade so skutočným stavom, nezohľadňuje prístavbu a nadstavbu k rodinnému domu, postavenú na susednej parcele č. 1794/2 evidovanej na LV č. 1467 vo vlastníctve manželov Kovalčíkovcov ( Peter Kovalčík a Ľudmila Kovalčíková / BSM). Parc.č. 1794/2 nie je predmetom hodnotenia v tomto znaleckom posudku. V okolí nie sú rušivo pôsobiace objekty, ani priemyselné zariadenia. V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti na určené účely, prípadne prenájom.

**Prípadne rizika a ťarchy sú uvedené na výpise z listu vlastníctva č. 269 a sú uvedené v časti B ako poznámka a v časti C- ťarchy: Pozri prílohy znaleckého posudku LV č. 269!**

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Stanovenie výsledného koeficientu polohovej diferenciacie je zrealizované váhovým priemerom s hodnotami váh totožnými v publikácii Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanej USI ŽI v Žiline v roku 2003, ISBN 80- 7100- 827-3. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený tak, aby korešpondoval s reálnym stavom na aktuálnom relevantnom trhu s nehnuteľnosťami pre daný typ nehnuteľností. Pre ostatné obce, podľa orientačných priemerných koeficientov predajnosti vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, vek a typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, kvalitu použitých materiálov určujem koeficient predajnosti 0,3 pre bytové budovy. Takto stanovená hodnota je objektívnou hodnotou, ktorú by bolo možné získať jej predajom v danom mieste a v danom čase. Podľa tabuľky č.7 Metodiky ÚSI ŽU v Žiline je priemerné rozpätie pre ostatné obce od 0,2-0,3.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,3

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

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	$k_{PDI}$	Váha $v_i$	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>	IV.	0,165	13	2,15
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>	III.	0,300	30	9,00
	časti obce vhodné k bývaní situované na okraji obce				
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>	III.	0,300	8	2,40
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu				
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>	I.	0,900	7	6,30
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>	III.	0,300	6	1,80
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b>	III.	0,300	10	3,00
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>	II.	0,600	9	5,40
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>	I.	0,900	6	5,40
	malá hustota obyvateľstva				
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>	I.	0,900	5	4,50
	orientácia hlavných miestností k JJZ - J - JJV				
10	<b>Konfigurácia terénu</b>	II.	0,600	6	3,60
	južný svah o sklone 5% - 25%				
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>	IV.	0,165	7	1,16
	elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy				
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>	III.	0,300	7	2,10
	železnica a autobus				
13	<b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>	IV.	0,165	10	1,65
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>	III.	0,300	8	2,40
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>	I.	0,900	9	8,10
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti				
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b>	III.	0,300	8	2,40
	bez zmeny				
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>	IV.	0,165	7	1,16

	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>	V.	0,030	4	0,12
	nehnutel'nosti bez výnosu				
19	<b>Názor znalca</b>	IV.	0,165	20	3,30
	problematická nehnuteľnosť				
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>65,93</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 65,93 / 180$	0,366
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 77\,779,54 \text{ €} * 0,366$	<b>28 467,31 €</b>

**3.2 POZEMKY**

Všeobecná hodnota pozemku sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} [\text{eur}],$$

kde:

M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>,

VŠH<sub>MJ</sub> - jednotková všeobecná hodnota pozemku v eur/m<sup>2</sup>.

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠH_{MJ} = VHMJ \cdot k_{PD} [\text{eur}/\text{m}^2],$$

kde:

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

**Klasifikácia obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov**

**VHMJ eur/m<sup>2</sup>**

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



Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

**$k_{PD}$  je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu:**

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R [-],$$

kde:

$k_S$  - koeficient všeobecnej situácie

$k_I$  - koeficient technickej infraštruktúry pozemku

$k_V$  - koeficient intenzity využitia

$k_Z$  - koeficient povyšujúcich faktorov

$k_D$  - koeficient dopravných vzťahov

$k_R$  - koeficient redukujúcich faktorov

$k_F$  - koeficient funkčného využitia územia

Predmetom ohodnotenia sú pozemky registra C-KN parc. č. 1795, 1796, 1797 ležiace v katastrálnom území Mníšek nad Hnilcom, obce: Mníšek nad Hnilcom, okres: Gelnica, polohou nachádzajúce v zastavanom území obce, v severovýchodnej časti, v lokalite pri Hnileckomníšskom potoku. V mieste je možnosť napojenia na rozvody vodovodu a elektriny a plynu. Kanalizácia absentuje, využívané sú domové žumpy. Vstup k pozemkom je z obecnej komunikácie s napojením na cesty okolia. Ohodnocované pozemky sú svahovité so spádom na juhozápad, zastavané rodinným domom a príslušenstvom. Negatívne účinky okolia na pozemky neboli zistené. Pozemky sú nezatienené a neohrozené chemickými výparmi. Vyhovujúca dostupnosť do centra obce, k občianskej vybavenosti i k zastávke autobusu je cca 5min. Povyšujúce faktory uvažujem tvar, výmeru pozemku a sadové úpravy. Redukujúce faktory neuvažujem.

Ohodnotenie pozemkov vykonané v zmysle vyhlášky č. 213/2017 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

## 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

### 3.2.1.1 Identifikácia podľa LV. 269

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1795	zastavaná plocha a nádvorie	106,00	1/1	106,00
1796	zastavaná plocha a nádvorie	204,00	1/1	204,00
1797	záhrada	967,00	1/1	967,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>1 277,00</b>

**Obec:**

Mníšek nad Hnilcom

**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	0,90
$k_V$ koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s	0,95

	nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	
$k_D$ 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)	1,20
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,95 * 0,90 * 1,30 * 1,20 * 2,00 * 1,00$	2,4008
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 2,4008$	<b>7,97 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 1795	$106,00 \text{ m}^2 * 7,97 \text{ €/m}^2 * 1/1$	844,82
parc. č. 1796	$204,00 \text{ m}^2 * 7,97 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 625,88
parc. č. 1797	$967,00 \text{ m}^2 * 7,97 \text{ €/m}^2 * 1/1$	7 706,99
<b>Spolu</b>		<b>10 177,69</b>

## III. ZÁVER

### OTÁZKY A ODPOVEDE

**1/VŠEOBECNÁ HODNOTA.****Otázky:****Znalcovi sa ukladá:**

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na LV č. 269 vedenom Okresným úradom Gelnica - Katastrálny odbor, Okres: Gelnica, Obec: Mníšek nad Hnilcom, Katastrálne územie: Mníšek nad Hnilcom, a to:

- Rodinný dom súp. č. 244 postavený na parcele reg. C-KN č. 1795
- parcela registra C-KN parc. č. 1795 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 106 m<sup>2</sup>
- parcela registra C-KN parc. č. 1796 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 204 m<sup>2</sup>
- parcela registra C-KN parc. č. 1797 záhrada o výmere 967 m<sup>2</sup>
- 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 metódou polohovej diferenciácie v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení jej noviel s prihliadnutím na trhové ceny rodinných domov v danom časovom období v danej lokalite. Vzhľadom na polohu a umiestnenie nehnuteľnosti, prístupnosť, využitie a technický stav, dopyt po nehnuteľnostiach takéhoto charakteru na trhu, všeobecná hodnota stanovená výpočtom objektívne vystihuje všeobecnú hodnotu predmetného bytu ako celku v danom mieste a čase pri jeho poctivom predaji v bežnom obchodnom styku.

**Všeobecná hodnota rodinného domu súp. č. 244, na parc.č. 1795, nachádzajúceho sa v obci: Mníšek nad Hnilcom, Okres: Gelnica, k.ú.: Mníšek nad Hnilcom, podľa LV č. 269, stanovená metódou polohovej diferenciácie je 38 600 EUR ku dňu ohodnotenia. Slovom: Tridsaťosem tisíc šesťsto EUR.**

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Rodinný dom súp.č. 244, k.ú. Mníšek nad Hnilcom	27 490,68
Plot predný na parc.č.1796	154,36
Studňa na parc.č. 1797	186,31
Vodovodná prípojka	301,28
Kanalizačná prípojka na parc.č. 1796 a 1797	163,06
Plynová prípojka	74,18
Elektrická prípojka	60,91
Vonkajšie a predložené schody	7,51
Domáca vodáreň	29,01
<b>Spolu stavby</b>	<b>28 467,31</b>
<b>Pozemky</b>	
Identifikácia podľa LV. 269 - parc. č. 1795 (106 m <sup>2</sup> )	844,82
Identifikácia podľa LV. 269 - parc. č. 1796 (204 m <sup>2</sup> )	1 625,88
Identifikácia podľa LV. 269 - parc. č. 1797 (967 m <sup>2</sup> )	7 706,99
<b>Spolu pozemky (1 277,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>10 177,69</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>38 645,00</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>38 600,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Tridsaťosemtisícšesťsto Eur</b>	

## MIMORIADNE RIZIKÁ

V súvislosti s využívaním ohodnocovanej nehnuteľnosti nie sú známe žiadne riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti pre účely bývania. Znalcovi neboli predložené v čase ohodnotenia žiadne nájomné zmluvy.

### Možné riziká:

1/ Potrebné preveriť prípadne nedoplatky vzniknuté neuhrádzaním poplatkov za energie.

2/ **Prípadne riziká a ťarchy sú uvedené na výpise z listu vlastníctva č. 269- čiastočný zo dňa 14.09.2024, a sú uvedené v časti B ako poznámka a v časti C- ťarchy:**

Pozri LV č. 269 v prílohách znaleckého posudku!

3/ Časť prístavby a nadstavby k rodinnému domu je realizovaná na susednej parcele, ktorá nie je evidovaná na LV č. 269!!

Ohodnotenie je vykonané v súlade s §12 zákona č. 527/2002 Zb. z.. Znalec nenesie zodpovednosť za prípadné, ďalšie zamlčané riziká. Ďalšie riziká neboli zistené. V budúcnosti sa nepredpokladajú mimoriadne riziká spojené s užívaním tejto nehnuteľnosti.

V Košiciach, dňa 19.09.2024

Ing.arch. Ľuboš Gallo

## IV. PRÍLOHY

č.	Názov	Formát	Počet strán
1.	Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 269 k.ú. Mníšek nad Hnilcom zo dňa 13.09.2024, vytvorený cez katastrálny portál	A4	2
2.	Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. C-KN č. 1795 k.ú. Mníšek nad Hnilcom zo dňa 13.09.2024, vytvorená cez katastrálny portál	A4	1
3.	Objednávka Sp. zn.: PDS-025/03-2024 zo dňa 20.08.2024	A4	1
4.	Potvrdenie o veku stavby, vydala obec Mníšek nad Hnilcom dňa 17.09.2024	A4	1
5.	Situačný výkres	A4	1
6.	Zameranie a náčrt rodinného domu	A4	1
7.	Fotodokumentácia	A4	3
	<b>Spolu</b>		<b>10</b>

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, odvetví/odvetvie 37 10 02 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 915745. Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 35/2024. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.

Ing.arch. Luboš G A L L O