

Znalec:

Ing. Peter Papcun
Štrbská 2
04001 Košice
email: peter.papcun@pepl.sk
mobil: 0905 270 093

Znalec v odbore 37 00 00 Stavebníctvo
odvetvie: 37 09 01 Odhad hodnoty nehnuteľností
37 10 02 Odhad hodnoty stavebných prác
37 01 00 Pozemné stavby
37 08 00 Projektovanie v stavebníctve
evidenčné číslo znalca: 915 760

Zadávatel':

JUDr. Barbora Hovanová - súdny exekútor
Gorkého 8, 052 01 Spišská Nová Ves, IČO: 355 614 16

Číslo spisu /objednávky: Objednávka zo dňa 5.11.2025, spisová značka 289EX 564/24

ZNALCKÝ POSUDOK

znalecký úkon číslo 1/2026

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

a) vedenej na liste vlastníctva č. 1023

- stavby "rodinný dom" súpisné číslo 24 na parcele CKN č. 64/1 s príslušenstvom
- stavby "letná kuchyňa" súpisné číslo 178 na parcele CKN č. 90/3 s príslušenstvom
- parciel CKN č. 64/1 a 64/2

b) vedenej na liste vlastníctva č. 16

- parciel CKN č. 90/2 a 90/3

katastrálne územie Čoltovo, obec Čoltovo, okres Rožňava,

na účel výkonu exekučného záložného práva formou dražby

Počet strán (z toho príloh): 49 strán formátu A4 (16 strán formátu A4)
Počet vyhotovení: 2 (z toho odovzdaných 1)

Košice, 7.1.2026

I. ÚVOD

1.1. Úloha znalca:

Podľa písomnej objednávky zo dňa 5.11.2025, spisová značka 289 EX 564/24 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti:

- a) vedenej na liste vlastníctva č. 1023
 - stavby "rodinný dom" súpisné číslo 24 na parcele CKN č. 64/1 s príslušenstvom
 - stavby "letná kuchyňa" súpisné číslo 178 na parcele CKN č. 90/3 s príslušenstvom
 - parcel CKN č. 64/1 a 64/2
- b) vedenej na liste vlastníctva č. 16
 - parcel CKN č. 90/2 a 90/3

katastrálne územie Čoltovo, obec Čoltovo, okres Rožňava.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Výkon exekučného záložného práva formou dražby

1.3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

11.12.2025

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

1.4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

11.12.2025

1.5. Podklady na vypracovanie posudku:

1.5.1. Podklady dodané zadávateľom:

- písomná objednávka zo dňa 5.11.2025, spisová značka 289 EX 564/24

1.5.2. Podklady získané znalcom:

- výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1023 a č. 16 zo dňa 21.11.2025, vytvorený cez katastrálny portál, k. ú. Čoltovo
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 664/1, 64/2, 90/2 a 90/3 k. ú. Čoltovo, zo dňa 21.11.2025, vytvorená cez katastrálny portál
- potvrdenie obce Čoltovo č. 215/2025 zo dňa 24.11.2025 o veku stavby
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; www.trh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk.

1.5.3 Technické vybavenie :

- Program HYPO na ohodnocovanie nehnuteľností, verzia 24.00.000 od spoločnosti KROS a.s. Žilina
- Laserový merač vzdialeností
- meracie koliesko Bosch GVM 32
- Ocelový meter zvinovací
- digitálny fotoaparát Nikon 5100 a objektív AF-S Nikkor 18-105

1.6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- 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 znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty

- Vyhláška č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 160/2023, 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 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov
- Vyhláška č. 218/2018 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR č. 491/2004 o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení. (tkz. "starý" stavebný zákon)
- Zákon č. 25/2025 "Nový" stavebný zákon platný od 1.4.2025
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 73 40 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- STN 73 4301 Bytové budovy
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch : Ohodnocovanie nehnuteľností
- Marián Vyparina, Milan Tomko, Stanislav Tóth – Životnosť a opotrebenie budov v praxi
- Václav Kuplík – Závady a životnosť staveb
- Obchodný zákonník (Zákon č. 513/1991) v znení neskorších predpisov
- Občiansky zákonník (Zákon č. 40/1964) v znení neskorších predpisov
- Zákon Národnej rady SR č. 233/1995 o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov

1.7. Definície dôležitých pojmov:

1.7.1. Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

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.

Bytové budovy

sú stavby, v ktorých je viac ako polovica ich využiteľnej podlahovej plochy určená na bývanie. Medzi bytové budovy patria bytové domy, rodinné domy a ostatné budovy na bývanie (v zmysle novej STN 734301 najmenej polovica z celkovej podlahovej plochy všetkých miestností je určená pre byty...)

Rodinný dom

je (podľa Stavebného zákona) bytová budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie.

Opotrebovanie stavby (O)

je veličina vyjadrujúca postupnú degradáciu stavby spôsobenú starnutím a používaním. Udáva sa v %.

§ 139 Exekučného poriadku

(1)

Znaleckým posudkom sa zistí cena nehnuteľnosti; pritom sa jednotlivo odhadnú závady, ktoré musí vydražiteľ prevziať bez započítania na najvyššie podanie (§ 153 ods. 1), ako aj závady, ktoré vydražiteľ prevezme so započítaním na najvyššie podanie (§ 153 ods. 2).

(2)

Práva spojené s nehnuteľnosťou sa odhadnú tak, že sa zistí výhoda, ktorú tieto práva prinášajú oprávnenému v období jedného roka, a hodnota tejto výhody sa násobí pri právach časovo neobmedzených dvadsiatimi, pri právach časovo obmedzených počtom rokov, po ktoré má právo ešte trvať, najviac však dvadsiatimi.

(3)

Závady viaznúce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie. Závady vyplývajúce z nárokov na opakujúce sa plnenia a dávky sa odhadnú tak, že sa vypočíta suma, ktorá by stačila na to, aby z nej a z úrokov z tejto sumy sa poukazovali plnenia a dávky alebo ich peňažná hodnota.

1.7.2. Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2025.

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 diferenciacie - princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

Stanovenie opotrebovania

Na stanovenie opotrebovania sa používajú metódy:

- Lineárna metóda - predpokladá, že opotrebenie rastie priamo úmerne s časom - od nuly pri novej stavbe až do 100% pri stavbe úplne znehodnotenej
- Analytická metóda - podstatou je rozdelenie stavby na jednotlivé konštrukcie a vybavenia podľa ich cenových (objemových) podielov a výpočet opotrebovania každej tejto časti zvlášť. Výsledné opotrebenie je váhovým priemerom pre celú stavbu, pričom váhami sú cenové (objemové) podiely.

1.8. Vymedzenie znaleckých odvetví a oprávnenosť znalca:

Znalec je zapísaný v zozname znalcov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti SR v odbore 37 00 00 Stavebníctvo a v odvetviach, ktoré sú vymedzené vyhláškou č. 228/2018 a jej Prílohou č.2 nasledovne:

37 01 00 Pozemné stavby

Odvetvie je zamerané na posudzovanie pozemných stavieb, bytových budov, bytov, nebytových, nebytových budov, športovísk a inžinierskych stavieb neobsiahnutých v iných odvetviach odboru Stavebníctvo. Posudzovanie je zamerané na zabudované stavebné konštrukcie, poruchy stavieb, kvalitu vykonaných stavebných prác, technickú deliteľnosť stavieb, súlad realizácie s projektovou dokumentáciou a podobne. Obsahom odvetvia nie je samostatné posúdenie statiky, stavebnej fyziky alebo stavebného materiálu v pozemných stavbách alebo projektovej dokumentácie.

37 09 01 Odhad hodnoty nehnuteľností

Odvetvie je zamerané na **stanovenie východiskovej, technickej, výnosovej a všeobecnej hodnoty nehnuteľností**, stanovenie všeobecnej hodnoty práv a závad viazaných na nehnuteľnostiach, stanovenie všeobecnej hodnoty nájomného, stanovenie výšky škody, posúdenie zhodnotenia alebo znehodnotenia. Obsahom odvetvia je **stanovenie všeobecnej hodnoty všetkých druhov stavieb, všetkých druhov pozemkov v zastavaných územiach obcí**, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaných území obcí. Nepoľnohospodárskym alebo nelesným pozemkom mimo zastavaného územia obce sa rozumie pozemok, ktorý nie je poľnohospodárskym pozemkom, nie je lesným pozemkom alebo je stavebným pozemkom. Do odvetvia nepatrí ohodnocovanie lesa v prípadoch, ak ide o celoplošný výskyt lesných a okrasných stromov na iných ako lesných pozemkoch mimo zastavaných území.

37 10 02 Odhad hodnoty stavebných prác

Odvetvie je zamerané na stanovenie všeobecnej hodnoty stavebných prác a materiálov v súvislosti s posúdením výšky dohodnutej, prípadne fakturovanej ceny, na posúdenie súladu rozpočtu so zmluvou o dielo a s projektovou dokumentáciou, na posúdenie súladu vykonaných stavebných prác a zabudovaných materiálov s fakturovanými prácami a materiálom (množstvo a cena) a na stanovenie všeobecnej hodnoty odstránenia väd podľa návrhu ich sanácie.

37 08 00 Projektovanie v stavebníctve

Odvetvie je zamerané na posudzovanie projektovej dokumentácie z hľadiska obsahu, úplnosti, dodržania príslušných stavebných predpisov, technických noriem alebo iných obdobných technických špecifikácií, ceny projektovej dokumentácie a inžinierskych činností.

Podľa hore uvedených vymedzení znaleckých odvetví **je znalec oprávnený** k zodpovedaniu znaleckých otázok a vypracovaniu tohto znaleckého posudku.

1.9. Osobitné požiadavky zadávateľa:

V zmysle Exekučného poriadku (§ 139) musí znalecký posudok obsahovať všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti a odhad závad, ktoré musí vydražiteľ prevziať bez započítania na najvyššie podanie (§ 153 ods. 1), ako aj odhad závad, ktoré vydražiteľ prevezme so započítaním na najvyššie podanie (§ 153 ods. 2). Na účely tohto zákona sa za všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti považuje všeobecná hodnota nehnuteľnosti bez zohľadnenia závad, ktoré vydražiteľ prevezme so započítaním na najvyššie podanie.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

2.1.1. 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.

2.1.1.1. Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanej USI ŽU v Žiline.

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie.

Výpočet všeobecnej hodnoty stavieb porovnaním nie je možné vykonať z dôvodu nedostatku minimálne 3 relevantných porovnateľných podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Použitie kombinovanej metódy nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné použiť kombináciu.

Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtový ukazovateľ je stanovený na m² podlahovej plochy podľa príloh uvedenej metodiky.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

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

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

K_{PD} – koeficient polohovej 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).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$V\dot{S}H_s = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

HV – výnosová hodnota stavieb [€],

TH – technická hodnota stavieb [€],

a – váha výnosovej hodnoty [–],

b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [–].

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

Metóda porovnávania

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

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

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

V_SH_{MJ} – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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

Hlavné faktory porovnávania:

- a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

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

2.1.1.2. Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov porovnávacou metódou nie je možné vykonať z dôvodu nedostatku minimálne 3 relevantných porovnateľných podkladov pre danú lokalitu a typ pozemku.

Zároveň nie je možné použiť ani výnosovú metódu, nakoľko pozemok nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu.

Všeobecná hodnota pozemkov bude stanovená metódou polohovej diferenciácie.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde

M	- počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ}	- východisková hodnota na 1 m ² pozemku
k_{PD}	- koeficient polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania

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

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

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

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

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

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

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

2.1.1.3. Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie opotrebenia:

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

Lineárna metóda opotrebenia

$$\text{ročné opotrebenie v percentách: } P_r = \frac{100\%}{Z} = \frac{100\%}{V + T} \quad (\%/rok)$$

$$\text{celkové opotrebenie } O = V * P_r = V * \frac{100\%}{Z} = \frac{V}{Z} * 100\% \quad (\%)$$

kde: Z - životnosť stavebného objektu (roky)

V - vek stavby v rokoch

Analytická metóda

$$O = \frac{\sum_{i=1} O_i \cdot cp_i}{\sum_{i=1} cp_i} * 100\%$$

kde: O_i - opotrebenie jednotlivých konštrukcií a vybavenia stavby, vyjadrené pomerným spôsobom spravidla sa počíta lineárnou metódou, pričom každý konštrukčný prvok uvažujeme s konkrétnym vekom a individuálnou životnosťou prvku

cp_i - cenové podiely jednotlivých konštrukcií a vybavenia na stavbe

2.1.2. Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.16 a 1023 v k. ú. Čoltovo. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

2.1.2.1. Majetková podstata:

2.1.2.1.1. Parcely registra "C"

Pozemok - parcely registra "C" č. 90/2 a 90/3 sú vedené na liste vlastníctva č. 16 nasledovne:

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
90/2	265	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu.							
90/3	69	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 178 evidovanej na pozemku parcelné číslo 90/3 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1023.							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová 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

Druh právneho vzťahu

5 Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Pozemok - parcely registra "C" č. 64/1 a 64/2 sú vedené na liste vlastníctva č. 1023 nasledovne:

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
64/1	91	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu.							
64/2	70	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu.							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

2.1.2.1.2. Stavby

Stavby sú vedené na liste vlastníctva č. 1023 nasledovne:

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
24	64/1	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					
178	90/3	20	Letná kuchyňa		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 90/3 pod stavbou s.č. 178 je evidovaný na liste vlastníctva č. 16.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

20 Iná budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

2.1.2.1.3. Vlastníci:

a) na liste vlastníctva č. 16 je vlastníkom evidovaný nasledovne:

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Rybár Viliam r. Rybár, 049 12, Čoltovo, č. 24, SR, Dátum narodenia: 17.01.1987	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 978/09-46/09 PKV 84	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky:	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa: Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: pozemok registra C KN p.č. 90/2, 90/3 v podiele 1/1 v prospech: Slovenská kancelária poisťovateľov, Bratislava, IČO: 36062235. Exekútorický úrad Spišská Nová Ves, JUDr. Barbora Hovanová - súdny exekútor Spišská Nová Ves. Zakazuje sa nakladať s nehnuteľnosťami. 289EX 564/24-10 P 464/2024 - 44/2024.	-
	Poznamenáva sa : Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľnosti – Exekútorický úrad Spišská Nová Ves s.e. JUDr.Barbora Hovanová - 289 EX 564/24-18 Zákaz povinnému nakladať s nehnuteľnosťami , P 553/24 - 59/24 a P 24/2025 - 5/2025.	-

b) na liste vlastníctva č. 1023 je vlastník evidovaný nasledovne:

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Rybár Viliam r. Rybár, 049 12, Čoltovo, č. 24, SR, Dátum narodenia: 17.01.1987	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 978/09-46/09	
	Iné údaje: GP č. 32999232-50/06-82/06	
	Poznámky:	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa: Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: pozemok registra C KN p.č. 90/2, 90/3 v podiele 1/1 v prospech: Slovenská kancelária poisťovateľov, Bratislava, IČO: 36062235. Exekútorický úrad Spišská Nová Ves, JUDr. Barbora Hovanová - súdny exekútor Spišská Nová Ves. Zakazuje sa nakladať s nehnuteľnosťami. 289EX 564/24-10 P 464/2024 - 44/2024.	-
	Poznamenáva sa : Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľnosti – Exekútorický úrad Spišská Nová Ves s.e. JUDr.Barbora Hovanová - 289 EX 564/24-18 Zákaz povinnému nakladať s nehnuteľnosťami , P 553/24 - 59/24 a P 24/2025 - 5/2025.	-

2.1.2.1.4. Ľarchy:

a) na liste vlastníctva č. 16 sú ľarchy evidované nasledovne:

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorický úrad so sídlom Rožňava, JUDr. Peter Hodermarský, súdny exekútor – Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti na podiel 1/1, EX 312/2010 – Z 3175/15- 84/15

Vlastník poradové číslo 1	Exekútorický úrad Spišská Nová Ves, JUDr. Barbora Hovanová - súdny exekútor Spišská Nová Ves. Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva k nehnuteľnostiam: pozemok registra C KN p.č. 90/2, 90/3 v podiele 1/1 v prospech: Slovenská kancelária poisťovateľov, Bratislava, IČO: 36062235. 289EX 564/24-26 Z 89/2025 - 5/2025.
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorický úrad Spišská Nová Ves, JUDr. Barbora Hovanová - súdny exekútor Spišská Nová Ves. Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva k nehnuteľnostiam: pozemok registra C KN p.č. 90/2, 90/3 v podiele 1/1 v prospech: Slovenská kancelária poisťovateľov, Bratislava, IČO: 36062235. EX 737/24-22 – Z 626/2025 – 12/2025

b) na liste vlastníctva č. 1023 sú ťarchy evidované nasledovne:

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorický úrad Spišská Nová Ves, JUDr. Barbora Hovanová - súdny exekútor Spišská Nová Ves. Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva k nehnuteľnostiam: pozemok registra C KN p.č. 90/2, 90/3 v podiele 1/1 v prospech: Slovenská kancelária poisťovateľov, Bratislava, IČO: 36062235. 289EX 564/24-26 Z 89/2025 - 5/2025.
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorický úrad Spišská Nová Ves, JUDr. Barbora Hovanová - súdny exekútor Spišská Nová Ves. Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva k nehnuteľnostiam: pozemok registra C KN p.č. 90/2, 90/3 v podiele 1/1 v prospech: Slovenská kancelária poisťovateľov, Bratislava, IČO: 36062235289. EX 737/24-22 – Z 626/2025 – 12/2025

2.1.2.1.5. Iné údaje:

Nepripravené.

Na LV č. 16: GP c. 32999232-50/06 - 80/06

2.1.3. Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 11.12.2025 za účasti zadávateľky a znalca.

Zameranie vykonané dňa 11.12.2025.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 11.12.2025.

2.1.4. Technická dokumentácia:

Zadávateľom nebola poskytnutá žiadna projektová dokumentácia.

2.1.5. Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.

Znalcom neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra

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

2.1.6.1. Stavby:

Rodinný dom č. s. 24 na parc. č. 64/1, letná kuchyňa súp. číslo 178 na parcele CKN č. 90/3.

Príslušenstvo:

- na parc. č. 64/2: kanalizačná prípojka, vodovodná prípojka, NN prípojka, vonkajšie schody do pivnice, plot
- na parc. č. 64/1: vonkajšie schody do domu
- na parc. č. 90/2: plot

2.1.6.2. Pozemky:

Parcely CKN č. 64/1, 64/2, 90/2 a 90/3, kat. územie Čoltovo.

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

2.1.7.1. Stavby:

Nie sú.

2.1.7.2. Pozemky:

Nie sú.

2.1.8. 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):

Obec Čoltovo nemá vypracovaný a schválený územný plán.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom súpisné číslo 24 na parcele CKN č. 64/1, evidované na LV č. 1023, kat. územie Čoltovo

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Ohodnocovaný rodinný dom, súp. číslo 24 na parcele CKN č. 64/1, katastrálne územie Čoltovo, obec Čoltovo, okres Rožňava je čiastočne podpivničený, nezateplený, 2-podlažný dom s 1 podzemným a 1 nadzemným podlažím a dreveným krovom.

Stavba je osadená v mierne svahovitom teréne a je prístupná z miestnej komunikácie z parcely EKN č. 77.

Od centra obce je vzdialený 300 m a od mesta Rožňava je dom vzdialený cca 25 km. Okolitú zástavbu tvoria rodinné domy. Znalec nezískal dôveryhodný doklad o veku stavby, preto stanovil rok 1965 ako rok začatia užívania stavby.

Objekt bol v minulosti napojený na prípojku elektrickej energie a kanalizáciu. Pitná voda bola zabezpečená zo studne zo susednej parcely č. 65/1.

Dispozičné riešenie:

Na 1.podzemnom podlaží (v suteréne) sa nachádza len 1 skladová miestnosť, ktorá je prístupná vonkajšími schodmi.

Na 1.nadzemnom podlaží (prízemí) sa nachádza chodba, WC, kúpeľňa, obývacia izba s kuchyňou a 2 samostatné izby.

Technické riešenie:

Základy: výkres základov nebol znalcovi predložený, ale predpokladám kamenno-betónové pásové základy

Zvislé nosné konštrukcie: zmiešané murivo - valkové, tehlové a pórobetónové nosné steny na 1.NP, kamenné nosné steny na 1.PP

Deliace konštrukcie: pórobetónové a tehlové priečky

Vodorovné nosné konštrukcie - stropy: nad 1.PP klenbový strop, nad 1.NP drevený trémový strop

Strecha: drevený krov sedlového tvaru nad 3 izbami s polvalbou na severouápadnej strane domu, nad kúpeľňou a WC pultová strecha

Krytiny strechy na krove: obyčajná škridľa na krove sedlového tvaru s polvalbou, na pultovej časti krovu vlnitá krytina

Klmpiarske konštrukcie strechy: viac menej chýbajú - na dome je len malá časť dažďového žľabu bez následného odvodu (zvodu)

Úpravy vonkajších povrchov: vápenná omietka

Úpravy vnútorných povrchov: vnútorné omietky vápenné štukové okrem m.č. 1.2, kde sú len hrubé omietky, omietka z umelého kameniva v kúpeľni, vo WC olejový náter sokla

Vnútorné obklady: keramický obklad stien kúpeľni - okolo sprchovacieho kúta, kamenný obklad v kuchyni aj nad kuchynskou linkou

Výplne otvorov: vstupné dvere plastové, vnútorné dvere plné do kúpeľne a WC, ostatné sú len otvory bez dverí (len tesárska drevená konštrukcia bez obložiek)

Okná: plastové okná s izolačným dvojsklom v 3 izbách, v kúpeľni a za kuchynskou linkou pôvodné drevené okná

Podlahy - podlahy obytných miestností: betónový poter,

Podlahy ostatných miestností: na 1. PP (pivnici) len udusaná hlina, na chodbe cementový poter, v kúpeľni a vo WC keramická dlažba, pod a pred kuchynskou linkou tehlová dlažba

Vybavenie kuchyne: plynový sporák na propán-bután, nerezový drez s odkvapkávačom, digestor, vodovodná batéria, kuchynská linka z materiálov na báze dreva,

Vybavenie kúpeľní: umývadlo so zmiešavacou vodovodnou batériou, sprchovací kút s pákovou sprchovacou batériou

Vykurovanie: lokálne

Zdroj vykurovania: len v 1 miestnosti (obývačke) sa nachádza (do komína) nezapojená piecka na tuhé palivo

Vnútorné rozvody vody: rozvod z pozinkovaných rúr

Zdroj teplej vody: elektrický bojler vo WC
 Vnútorne rozvody kanalizácie: plastové
 Vnútorne rozvody elektroinštalácie : svetelná

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové
 KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1965	1,2*(3,51*3,04)	12,8	120/12,8=9,375
1. NP	1965	4,7*(12,2+3,35)+3,35*3,7	85,48	120/85,48=1,404

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560
4	Murivo	
	4.8.a kamenné murivo v hrúbke do 60 cm	690
6	Vnútorne omietky	
	6.2 sadrové, striekané (hrubozrnné)	625
7	Stropy	
	7.3 klenbové	650
14	Fasádne omietky	
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	135
17	Dvere	
	17.8 zvlakové	110
	Spolu	2770

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	0
--	--------------	----------

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
3	Podmurovka	
	3.5.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	270
4	Murivo	
	4.2.b murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 50 do 60cm	1150
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160

6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535
14	Fasádne omietky	
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	180
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	Spolu	5475

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	20
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.5 bm)	193
37	Vnútorne vybavenie	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.2 s poistkami (1 ks)	145
	Spolu	828

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(2770 + 0 * 9,375) / 30,1260$	91,95
1. NP	$(5475 + 828 * 1,404) / 30,1260$	220,33

TECHNICKÝ STAV

Znalcovi sa nepodarilo získať hodnoverný doklad o veku stavby. Podľa vyjadrenia obce Čoltovo (príloha č. 5) bola stavba daná do užívania pred rokom 1976.

Znalec podľa svojej praxe a skúseností stanovuje rok 1965 ako rok začatia užívania rodinného domu.

Nakoľko znaleckej obhliadky sa nezúčastnil vlastník nehnuteľnosti ("povinný") a ani nikto z jeho rodiny, znalec nemal presné informácie o rodinnom dome. Taktiež počas obhliadky nebolo možné vyskúšať funkčnosť vodovodných batérií (prívod studenej a teplej vody, funkčnosť domácej vodárne (čerpadla), elektrickej energie, plynového sporáka, digestora, prípadne prívodu elektrickej energie.

Podľa vyjadrenia susedy - p. Gizely Molnárovej dom nie je obývaný cca 10 rokov.

Stavba je v zlom technickom stave, s chýbajúcou strešnou krytinou (škridľou), chýbajúcimi klampiarskymi prvkami (žľaby, zvody), s viditeľnými hygienickými poruchami (prejavujúca sa vlhkosť na 1.NP aj 1.PP) . Na obvodovom murive je zreteľná menšia statická porucha - popraskané murivo.

V dome sú vymenené len 3 plastové okná, vstupné plastové dvere. vymenená kuchynská linka.

Vzhľadom na aktuálny technický stav stavby, doterajšiu slabšiu priebežnú údržbu, je celková životnosť stanovená odborným odhadom na 80 rokov.

Dom vyžaduje okamžitú komplexnú rekonštrukciu.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1965	60	20	80	75,00	25,00
1. NP	1965	60	20	80	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1965		
Východisková hodnota	$91,95 \text{ €/m}^2 * 12,80 \text{ m}^2 * 4,014 * 0,95$	4 488,10
Technická hodnota	25,00% z 4 488,10	1 122,03
1. NP z roku 1965		
Východisková hodnota	$220,33 \text{ €/m}^2 * 85,48 \text{ m}^2 * 4,014 * 0,95$	71 818,96
Technická hodnota	25,00% z 71 818,96	17 954,74

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	4 488,10	1 122,03
1. nadzemné podlažie	71 818,96	17 954,74
Spolu	76 307,06	19 076,77

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Letná kuchyňa, súpisné číslo 178 na parcele č. 90/3**

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Ohodnocovaná letná kuchyňa, súp. číslo 178 na parcele CKN č. 90/3, katastrálne územie Čoltovo, obec Čoltovo, okres Rožňava je nepodpivničený, nezateplený, 1-podlažný dom, s dreveným krovom.

Stavba je osadená v mierne svahovitom teréne a je prístupná z miestnej komunikácie z parcely EKN č. 77.

Od centra obce je vzdialený 300 m a od mesta Rožňava je dom vzdialený cca 25 km. Okolitú zástavbu tvoria rodinné domy. Znalec nezískal dôveryhodný doklad o veku stavby, preto stanovil rok 1965 ako rok začatia užívania stavby.

Objekt bol v minulosti napojený na prípojku elektrickej energie. V stavbe sa nenachádza vodovodný ani kanalizačný rozvod.

Dispozičné riešenie:

Na 1.nadzemnom podlaží (prízemí) sa v severnej (prednej) časti nachádza 1 izba, v strednej časti sa nachádza garáž a v južnej (zadnej) časti sa nachádza dreváreň.

Technické riešenie:

Základy: výkres základov nebol znalcovi predložený,

Zvislé nosné konštrukcie: zmiešané murivo - valkové, tehlové, pórobetónové aj kamenné nosné steny
Deliace konštrukcie: pórobetónové a tehlové priečky

Strecha: v severnej (prednej) časti drevený krov sedlového tvaru s polvalbou do ulice, v strednej aj zadnej časti drevený krov pultového tvaru

Krytiny strechy na krove: v prednej časti obyčajná škridľa, v strednej časti AZC vlnitá krytina, v zadnej časti plechová vlnitá krytina

Úpravy vonkajších povrchov: len v prednej časti brizolit

Úpravy vnútorných povrchov: v prednej časti - izba hladké omietky, v strednej časti (v garáži) len hrubé omietky na cca polovici stien, v zadnej časti (drevárni) bez omietok

Výplne otvorov: vstupné dvere do prednej časti drevené, dvere do drevárne stolárske drevené zvlakové dvere, do garáže vráta chýbajú

Okná: drevené zdvojené pôvodné okno v prednej časti

Podlahy - podlahy obytných miestností: v izbe betónový poter,

Podlahy ostatných miestností: v garáži betónový poter

Vnútorné rozvody elektroinštalácie: v čase obhliadky nefunkčné - boli len svetelné

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne

KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy

KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	k _{ZP}
1. NP	1965	4,6*9,34+5,11*4,87	67,85	18/67,85=0,265

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.1 betónové, podmurovka tehlová alebo kamenná, škárovaná alebo omietaná	925
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
5	Krov	

	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.1 vápenná, štuková omietka	250
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	3645

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	0
--	--------------	----------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3645 + 0 * 0,265)/30,1260$	120,99

TECHNICKÝ STAV

Znalcovi sa nepodarilo získať hodnoverný doklad o veku stavby. Podľa vyjadrenia obce Čoltovo (príloha č. 5) bola stavba daná do užívania pred rokom 1976.

Znalec podľa svojej praxe a skúseností stanovuje rok 1965 ako rok začatia užívania rodinného domu.

Nakoľko znaleckej obhliadky sa nezúčastnil vlastník nehnuteľnosti ("povinný") a ani nikto z jeho rodiny, znalec nemal presné informácie o rodinnom dome.

Podľa vyjadrenia susedy - p. Gizely Molnárovej nehnuteľnosť nie je používaná cca 10 rokov.

Stavba je v zlom technickom stave, s chýbajúcou strešnou krytinou (škridlou), chýbajúcimi klampiarskymi prvkami (žľaby, zvody), s viditeľnými hygienickými poruchami (prejavujúca sa vlhkosť na obvodových stenách, podlahe aj strope).

V dome sú všetky prvky krátkodobej aj dlhodobej životnosti pôvodné.

Vzhľadom na aktuálny technický stav stavby, doterajšiu slabšiu priebežnú údržbu, je celková životnosť stanovená odborným odhadom na 70 rokov.

Letná kuchyňa vyžaduje okamžitú komplexnú rekonštrukciu.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1965	60	10	70	85,71	14,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$120,99 \text{ €/m}^2 * 67,85 \text{ m}^2 * 4,014 * 0,95$	31 304,03
Technická hodnota	14,29% z 31 304,03	4 473,35

2.2.2 Plot na hranici parciel č. 90/2- "E" 77

Predmetom ohodnotenia je plot oddeľujúci parcelu č. 90/2 od parcely EKN č. 77 na severnej strane pozemku o dĺžke 3,9 m.

Plot je tvorený betónovou podmurovkou, rámom z ocelových profilov a výplňou z pletiva výšky 1000 mm.

Plot bol postavený v roku 1965 a jeho životnosť stanovujem na 70 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	3,90m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	3,90m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	3,90m ²	435	14,44 €/m

Dĺžka plotu: 3,9 m
 Pohľadová plocha výplne: $3,9 \cdot 1,00 = 3,90 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
 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 [%]
Plot na hranici parciel č. 90/2- "E" 77	1965	60	10	70	85,71	14,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(3,90\text{m} \cdot 53,98 \text{ €/m} + 3,90\text{m}^2 \cdot 14,44 \text{ €/m}^2) \cdot 4,014 \cdot 0,95$	1 017,53
Technická hodnota	14,29 % z 1 017,53 €	145,41

2.2.3 Plot na hranici parciel č. 64/2- "E" 77

Predmetom ohodnotenia je plot oddeľujúci parcelu č. 64/2 od parcely EKN č. 77 na južnej strane pozemku o dĺžke 26,2 m.

Plot je tvorený betónovou podmurovkou, rámom z ocelových profilov a výplňou z pletiva výšky 1000 mm.

Súčasťou plotu je aj bránka pre peších šírky 1,1 m.

Plot bol postavený v roku 1965 a jeho životnosť stanovujem na 70 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	26,20m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	26,20m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	26,20m ²	435	14,44 €/m
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 26,2 m
 Pohľadová plocha výplne: 26,2*1,00 = 26,20 m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
 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 [%]
Plot na hranici parciel č. 64/2- "E" 77	1965	60	10	70	85,71	14,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(26,20m * 53,98 €/m + 26,20m^2 * 14,44 €/m^2 + 1ks * 129,12 €/ks) * 4,014 * 0,95$	7 328,11
Technická hodnota	14,29 % z 7 328,11 €	1 047,19

2.2.4 Vodovodná prípojka zo studne na p.č. 65/1

Predmetom ohodnotenia je vodovodná prípojka z pozinkovaného potrubia DN25 o približnej dĺžke 5 m zo studne do domu. Prípojka bola zrealizovaná v roku 1965. Predpokladaná životnosť je 65 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
 Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceleové potrubie
 Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1780/30,1260 = 59,09 €/bm
 Počet merných jednotiek: 5 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
 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 zo studne na p.č. 65/1	1965	60	5	65	92,31	7,69

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 4,014 * 0,95$	1 126,64
Technická hodnota	$7,69 \% \text{ z } 1\,126,64 \text{ €}$	86,64

2.2.5 Kanalizačná prípojka na p. CKN č. 64/2 a EKN č. 77

Predmetom ohodnotenia je kanalizačná prípojka na odvod splaškových vôd z domu do verejnej kanalizácie. Prípojka je plastová dimenzie DN110, dĺžky 3 m a nachádza sa na parcele č. 64/2. Prípojka bola zrealizovaná v roku 1998. Predpokladaná životnosť je 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 3 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
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 p. CKN č. 64/2 a EKN č. 77	1998	27	53	80	33,75	66,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 4,014 * 0,95$	201,23
Technická hodnota	$66,25 \% \text{ z } 201,23 \text{ €}$	133,31

2.2.6 Prípojka elektrickej energie na p.č. 64/2

Predmetom ohodnotenia je vzdušná nízkonapäťová (NN) prípojka elektrickej energie na parcele č. 64/2, ktorá vedie od verejného rozvodu do domu. Bola zrealizovaná v roku 1987.

Predpokladanú životnosť stanovujem na 50 rokov.

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.a) vodiče - 1-fázová prípojka vzdušná AIFe

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $355/30,1260 = 11,78 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 7,07 €/bm
Počet merných jednotiek: 3 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
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 elektrickej energie na p.č. 64/2	1987	38	12	50	76,00	24,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3 \text{ bm} * (11,78 \text{ €/bm} + 0 * 7,07 \text{ €/bm}) * 4,014 * 0,95$	134,76
Technická hodnota	$24,00 \% \text{ z } 134,76 \text{ €}$	32,34

2.2.7 Vonkajšie betónové schody do domu na p.č. 64/1

Predmetom ohodnotenia sú vonkajšie 4 betónové schody z terénu do domu p.č. 64/1. Schody boli zrealizované v roku 1965, ich predpokladaná životnosť je 70 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: 10.2. 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: $4 * 0,9 = 3,6 \text{ bm}$ stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
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 betónové schody do domu na p.č. 64/1	1965	60	10	70	85,71	14,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	3,6 bm stupňa * 7,14 €/bm stupňa * 4,014 * 0,95	98,02
Technická hodnota	14,29 % z 98,02 €	14,01

2.2.8 Vonkajšie kamenné schody do pivnice na p.č. 64/2

Predmetom ohodnotenia sú vonkajšie 4 kamenné schody z terénu do pivnice p.č. 64/2. Schody boli zrealizované v roku 1965, ich predpokladaná životnosť je 70 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: 10.6. Z lomového kameňa - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $140/30,1260 = 4,65 \text{ €/bm stupňa}$
Počet merných jednotiek: $4*0,85 = 3,4 \text{ bm stupňa}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
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 kamenné schody do pivnice na p.č. 64/2	1965	60	10	70	85,71	14,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	3,4 bm stupňa * 4,65 €/bm stupňa * 4,014 * 0,95	60,29
Technická hodnota	14,29 % z 60,29 €	8,62

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom súpisné číslo 24 na parcele CKN č. 64/1, evidované na LV č. 1023, kat. územie Čoltovo	76 307,06	19 076,77
Letná kuchyňa, súpisné číslo 178 na parcele č. 90/3	31 304,03	4 473,35
Ploty		

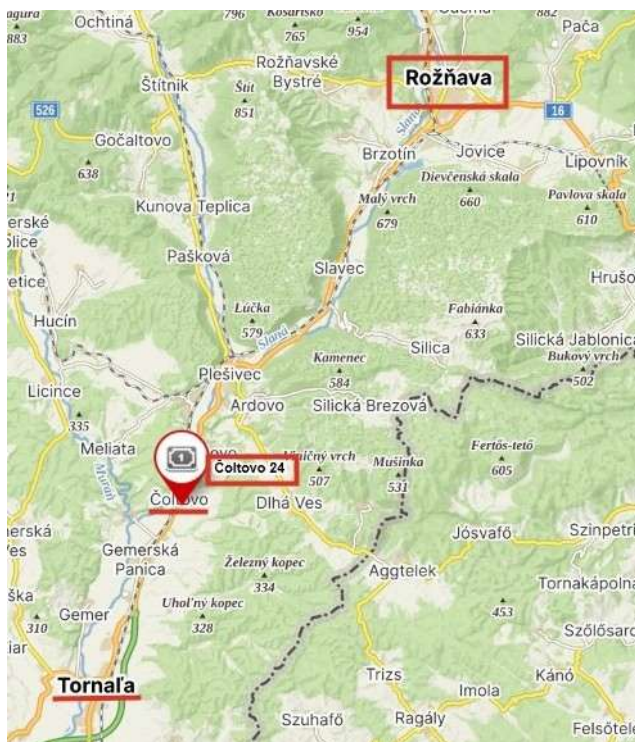
Plot na hranici parciel č. 90/2- "E" 77	1 017,53	145,41
Plot na hranici parciel č. 64/2- "E" 77	7 328,11	1 047,19
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka zo studne na p.č. 65/1	1 126,64	86,64
Kanalizačná prípojka na p. ČKN č. 64/2 a EKN č. 77	201,23	133,31
Prípojka elektrickej energie na p.č. 64/2	134,76	32,34
Vonkajšie betónové schody do domu na p.č. 64/1	98,02	14,01
Vonkajšie kamenné schody do pivnice na p.č. 64/2	60,29	8,62
Celkom:	117 577,67	25 017,64

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a, Analýza polohy nehnuteľnosti:

Rodinný dom sa nachádza v mierne svahovitom teréne v katastrálnom území Čoltovo, obec Čoltovo, okres Rožňava, v jeho južnej časti na parcele 64/1. Súčasťou ohodnocovanej nehnuteľnosti sú aj parcely ČKN č. 64/1, 64/2, 90/2 a 90/3.

Ohodnocovaný dom sa nachádza v južnej časti zastavaného územia obce v zástavbe okolitých rodinných domov. Rodinný dom je prístupný z verejnej-miestnej komunikácie. Prístupová komunikácia (parcely EKN č. 77) je vo vlastníctve obce Čoltovo. Nehnuteľnosť je napojená na verejný rozvod kanalizácie a elektrickej energie. Voda je zabezpečená zo studne nachádzajúcej sa na susednom pozemku - parcele č. 65/1. Dopravne je obec spojená s okolím železničnou a prímestskou autobusovou dopravou.



Od centra obce je nehnuteľnosť vzdialená 300 m, od centra okresného mesta Rožňava 25 km.

V blízkom okolí nehnuteľnosti sa nachádzajú budovy občianskej vybavenosti - potraviny, kostol základná škola pre 1.-4.ročník s vyučovacím jazykom maďarským a čerpacia stanica OMV.

Oceňovaný rodinný dom má okná orientované najmä na juhozápad.

b, Analýza využitia nehnuteľnosti:

V čase ohodnotenia nebol dom obývaný približne 10 rokov. Dom aj letná kuchyňa si vyžadujú okamžitú komplexnú rekonštrukciu.

Po rekonštrukcii bude rodinný dom využívaný na projektovaný účel a to na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c, Analýza prípadných rizík spojených s využitím nehnuteľnosti:

Pri obhliadke znalec zistil chýbajúcu strešnú krytinu na rodinnom dome aj letnej kuchyni, čo má za následok zatekanie dažďovej vody do oboch stavieb a z toho vyplývajúce hygienické poruchy - plieseň, riasy, vlhkosť v stavbách. Taktiež na oboch stavbách chýbajú klampiarske prvky (žľaby, zvody) na odvedenie dažďovej vody a znalcom bola zistená nefunkčná vodorovná aj zvislá hydroizolácia, čo má za následok zavlhnutie obvodového múru, oduté až opadané omietky.

Na obvodovej stene rodinného domu je viditeľná prasklina nielen omietky ale aj muriva.

Z listov vlastníctva č. 16 a 1023 vyplýva, že existuje exekučné záložné právo k nehnuteľnosti zriadené súdnymi exekútormi JUDr. Hovanovou (zadávateľkou) a JUDr. Hodermarským.

Nehnuteľnosť neleží v záplavovom ani v zosuvnom území.

Znalcom neboli zistené žiadne iné riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti pre účely bývania. V obci sa nachádzajú konfliktné skupiny obyvateľstva. V danej oblasti nebola zistená existencia radónového rizika.

Pri obhliadke neboli na výzvu znalca predložené majiteľom žiadne iné ťarchy a vecné bremená.

Znalcomi nie sú známe iné riziká súvisiace s užívaním, ktoré by mali vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti alebo obmedzovali disponovanie s nehnuteľnosťami.

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE**

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanéj ÚSI v Žiline (ISBN 80-7100-827-3) pre bytové budovy v kobciach hodnotou 0,20-0,30 (odporúčané hodnoty). Ak ide o samostatnú obec, ktorá tvorí oblasť so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie, je možné priemerný koeficient polohovej diferenciácie zvýšiť o hodnotu max 0,15.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti ako aj veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnosti podobného typu v danej lokalite, vek nehnuteľnosti a kúpnu silu obyvateľstva v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,45.

Znalec využil možnosť zvýšenia priemerného koeficientu polohovej diferenciácie, nakoľko koeficienty prezentované v metodike v danom období nevystihujú skutočnosť na trhu s nehnuteľnosťami.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je zvolený na úrovni, ktorá zodpovedá priemernému pomeru medzi technickou hodnotou a dosahovanými všeobecnými hodnotami daného typu stavieb v obci Čoltovo, okres Rožňava.

Takto stanovená hodnota je objektívnou hodnotou, ktorú by bolo možné získať jej predajom v danom mieste a v danom čase.

Aplikovaním doporučených koeficientov pre stavbu v danej lokalite, by bola stavba výrazne podhodnotená, čo by bolo v rozpore s vyhláškou.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha V _I	Výsledok K _{PDI} *V _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,248	13	3,22
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				

	<i>Dopyt po rodinných domoch je nižší ako je ponuka.</i>				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,450	30	13,50
	<i>Dom sa nachádza v zastavanom území obce určenom na bývanie.</i>				
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti				
	nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,045	8	0,36
	<i>Dom vyžaduje okamžitú komplexnú rekonštrukciu.</i>				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,350	7	9,45
	<i>V okolí sa nachádzajú objekty na bývanie.</i>				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,450	6	2,70
	<i>Príslušenstvo domu nemá vplyv na cenu nehnuteľnosti.</i>				
6	Typ nehnuteľnosti				
	nevhodný - dom v radovej uličnej zástavbe, s dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	IV.	0,248	10	2,48
	<i>Dom je samostatne stojaci na veľmi malom pozemku, letná kuchyňa a dvor je na druhej strane cesty.</i>				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,900	9	8,10
	<i>Nezamestnanosť v okrese Rožňava bola za 11/2025 vo výške 8,09%.</i>				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	malá hustota obyvateľstva	I.	1,350	6	8,10
	<i>V mieste stavby je malá hustota obyvateľstva.</i>				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,900	5	4,50
	<i>Hlavná orientácia domu je na juhozápad.</i>				
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,350	6	8,10
	<i>Terén je mierne svahovitý.</i>				
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,450	7	3,15
	<i>Dom je napojený na verejný rozvod elektrickej energie a kanalizácie, voda je zo studne.</i>				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica a autobus	III.	0,450	7	3,15
	<i>Obec je napojená na prímestskú autobusovú a železničnú sieť.</i>				
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	žiadna	V.	0,045	10	0,45
	<i>V obci sa nachádzajú len potraviny, základná škola pre 1.-4.ročník a čerpačka pohonných hmôt OMV.</i>				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,248	8	1,98
	<i>Les aj vodná nádrž sú vo vzdialenosti väčšej ako 1 km.</i>				

15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	I.	1,350	9	12,15
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti				
	<i>V bezprostrednom okolí je kvalita ŽP bez akéhokoľvek poškodenia.</i>				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnúť.	III.	0,450	8	3,60
	bez zmeny				
	<i>Nedá sa očakávať výrazná zmena v zástavbe.</i>				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,045	7	0,32
	žiadna možnosť rozšírenia				
	<i>Možnosť rozšírenia súčasnej zástavby je minimálna.</i>				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,045	4	0,18
	nehnuteľnosti bez výnosu				
	<i>Nehnuteľnosť nie je schopná prinášať výnos formou nájomu.</i>				
19	Názor znalca	IV.	0,248	20	4,96
	problematická nehnuteľnosť				
	<i>Nehnuteľnosť je v zlom technickom stave, posledných cca 10 rokov neobývaná, s hygienickými aj malými statickými vadami.</i>				
Spolu				180	90,45

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 90,45 / 180$	0,503
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 25\,017,64 \text{ €} * 0,503$	12 583,87 €

3.2 POZEMKY

Pozemok - parcely registra "C" č. 90/2 a 90/3 sú vedené na liste vlastníctva č. 16, katastrálne územie Čoltovo, obec Čoltovo, okres Rožňava. nasledovne:

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
90/2	265	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu.							
90/3	69	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 178 evidovanej na pozemku parcelné číslo 90/3 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1023.							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová 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

Druh právneho vzťahu

5 Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Pozemok - parcely registra "C" č. 64/1 a 64/2 sú vedené na liste vlastníctva č. 1023, katastrálne územie Čoltovo, obec Čoltovo, okres Rožňava. nasledovne:

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
64/1	91	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu.							
64/2	70	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu.							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Pozemok - parcely CKN č. 64/1 a 64/2 spolu vytvárajú nepravidelný tvar o maximálnej dĺžke 21 m a šírke 0-10 m. Parcely č. 90/2 a 90/3 vytvárajú lichobežníkový tvar o šírke 10-11 m a dĺžke cca 27 m. Parcely sa nachádzajú v miernom svahu, po úprave sú však už rovinaté.

Parcela č. 64/1 je úplne zastavaná rodinným domom súpisné číslo 24.

Parcela č. 64/2 je nezastavaná a nachádza sa na nej zeleň.

Parcela č. 90/3 je úplne zastavaná stavbou "letná kuchyňa", súpisné číslo 178.

Na parcele č. 90/2 sa nachádza zeleň.

Oceňované parcely sa nachádzajú v južnej časti obce Čoltovo. Pozemok je vzdialený od úplného centra obce Čoltovo cca 300 m, od centra okresného mesta Rožňava 25 km.

Na pozemku sa nachádza rozvod elektrickej energie a kanalizácie. Pitná voda je zabezpečovaná zo studne nachádzajúcej sa na susednom (cudzom) pozemku - parcele č. 65/1.



Nehnuteľnosť je prístupná z miestnej - účelovej komunikácie na parcele EKN č. 77, ktorá je vo vlastníctve obce Čoltovo. Obec je s okolím prepojená prímestskou autobusovou dopravou, železničnou dopravou a automobilovou dopravou.

Poloha nehnuteľnosti je v obytnej zóne, v okolitej zástavbe rodinných domov.

Obec Čoltovo nemá vypracovaný a odsúhlasený územný plán.

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemok - parcely CKN č. 90/2 a 90/3 evidované na LV č. 16 a parcely CKN č. 64/1 a 64/2 evidované na LV č. 1023

POPIS

Všeobecná hodnota pozemku stanovená metódou polohovej diferenciácie je definovaná ako súčin východiskovej hodnoty pre danú obec, výmery a koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý je súčinom koeficientov všeobecnej situácie, intenzity využitia, dopravných vzťahov, funkčného využitia územia, technickej infraštruktúry pozemku, koeficientu zvyšujúcich faktorov a koeficientu reduktujúcich faktorov.

$$V\check{S}H_{\text{poz}} = M \cdot V\check{S}H_{\text{mj}}$$

kde:

M - výmera pozemku v m²

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

$$V\check{S}H_{\text{mj}} = V\check{H}_{\text{mj}} \cdot k_{\text{pd}} \text{ (EUR/m}^2\text{)}$$

V $\check{H}_{\text{mj}}$ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky

$$k_{\text{pd}} = k_{\text{s}} \cdot k_{\text{v}} \cdot k_{\text{d}} \cdot k_{\text{f}} \cdot k_{\text{i}} \cdot k_{\text{z}} \cdot k_{\text{r}}$$

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

k_v - koeficient intenzity využitia (0,50-2,00)

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

k_f - koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,00)
 k_i - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50)
 k_z - koeficient povyšujúcich faktorov (1,00-3,00)
 k_r - koeficient redukujúcich faktorov (0,20-1,00)

Jednotková východisková hodnota pozemku VH_{mj}

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov		VH_{mj}	
		EUR/m ²	Sk/m ²
a)	Bratislava	66,39	2000
b)	Krajské mestá (Prešov, Košice, Nitra, Banská Bystrica, Žilina, Trnava, Trenčín) a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26,56	800
c)	mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16,60	500
d)	ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov	9,96	300
e)	ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	6,64	200
f)	ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	4,98	150
g)	ostatné obce do 5 000 obyvateľov	3,32	100

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľnosti 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 nehnuteľnosti (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkárske osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60% z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkárske osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov postavených pred 24.6.1991 môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 50% z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takýchto prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje k obci, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

Pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciácie podľa Prílohy č. 3, časť E, bod E3, vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení bola jednotková východisková hodnota pozemku VH_{MJ} v obci Čoltovo stanovená hodnotou 80% z hodnoty platnej pre pozemky v okresnom meste Rožňava: 9,96 EUR/m².

VH_{mj} pre Čoltovo = 80% * 9,96 EUR/m² = 7,97 EUR/m².

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
90/2	zastavaná plocha a nádvorie	265,00	1/1	265,00
90/3	zastavaná plocha a nádvorie	69,00	1/1	69,00
64/1	zastavaná plocha a nádvorie	91,00	1/1	91,00
64/2	zastavaná plocha a nádvorie	70,00	1/1	70,00
Spolu výmera				495,00

Obec:

Čoltovo

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 = 7,97 \text{ €/m}^2$

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 <i>Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce so 470 obyvateľmi.</i>	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>Okolité objekty sú rodinné domy so štandardným vybavením.</i>	1,05

k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca <i>Obec je spojená s okolím prímestskou autobusovou a železničnou dopravou.</i>	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Okolité územie je obytné s rodinnými domami.</i>	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) <i>Pozemok je napojený na rozvod elektrickej energie a kanalizácie.</i>	1,20
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,30
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>Nie sú.</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,85 * 1,30 * 1,20 * 2,30 * 1,00$	2,8821
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 2,8821$	22,97 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 90/2	$265,00 \text{ m}^2 * 22,97 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 087,05
parcely č. 90/3	$69,00 \text{ m}^2 * 22,97 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 584,93
parcely č. 64/1	$91,00 \text{ m}^2 * 22,97 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 090,27
parcely č. 64/2	$70,00 \text{ m}^2 * 22,97 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 607,90
Spolu		11 370,15

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázka: aká je všeobecná hodnota nehnuteľnosti:

- a) vedenej na liste vlastníctva č. 1023:
 - stavby "rodinný dom" súpisné číslo 24 na parcele CKN č. 64/1 s príslušenstvom
 - stavby "letná kuchyňa" súpisné číslo 178 na parcele CKN č. 90/3 s príslušenstvom
 - parciel CKN č. 64/1 a 64/2
- b) vedenej na liste vlastníctva č. 16:
 - parciel CKN č. 90/2 a 90/3

katastrálne územie Čoltovo, obec Čoltovo, okres Rožňava, pre účel výkonu exekučného záložného práva formou dražby?

Odpoveď: všeobecná hodnota nehnuteľnosti:

- a) vedenej na liste vlastníctva č. 1023:
 - stavby "rodinný dom" súpisné číslo 24 na parcele CKN č. 64/1 s príslušenstvom
 - stavby "letná kuchyňa" súpisné číslo 178 na parcele CKN č. 90/3 s príslušenstvom
 - parcel CKN č. 64/1 a 64/2
- b) vedenej na liste vlastníctva č. 16:
 - parcel CKN č. 90/2 a 90/3

katastrálne územie Čoltovo, obec Čoltovo, okres Rožňava, pre účel výkonu exekučného záložného práva formou dražby je zaokrúhlene

24 000 eur

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom súpisné číslo 24 na parcele CKN č. 64/1, evidované na LV č. 1023, kat. územie Čoltovo	9 595,61
Letná kuchyňa, súpisné číslo 178 na parcele č. 90/3	2 250,09
Ploty	
Plot na hranici parcel č. 90/2- "E" 77	73,14
Plot na hranici parcel č. 64/2- "E" 77	526,74
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka zo studne na p.č. 65/1	43,58
Kanalizačná prípojka na p. CKN č. 64/2 a EKN č. 77	67,05
Prípojka elektrickej energie na p.č. 64/2	16,27
Vonkajšie betónové schody do domu na p.č. 64/1	7,05
Vonkajšie kamenné schody do pivnice na p.č. 64/2	4,34
Spolu stavby	12 583,87
Pozemky	
Pazemok - parcely CKN č. 90/2 a 90/3 evidované an LV č. 16 a parcely CKN č. 64/1 a 64/2 evidované na LV č. 1023 - parc. č. 90/2 (265 m ²)	6 087,05
Pazemok - parcely CKN č. 90/2 a 90/3 evidované an LV č. 16 a parcely CKN č. 64/1 a 64/2 evidované na LV č. 1023 - parc. č. 90/3 (69 m ²)	1 584,93
Pazemok - parcely CKN č. 90/2 a 90/3 evidované an LV č. 16 a parcely CKN č. 64/1 a 64/2 evidované na LV č. 1023 - parc. č. 64/1 (91 m ²)	2 090,27
Pazemok - parcely CKN č. 90/2 a 90/3 evidované an LV č. 16 a parcely CKN č. 64/1 a 64/2 evidované na LV č. 1023 - parc. č. 64/2 (70 m ²)	1 607,90
Spolu pozemky (495,00 m²)	11 370,15
Všeobecná hodnota celkom	23 954,02
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	24 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťštyritisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

PREDKUPNÉ PRÁVO

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovanej nehnuteľnosti neviazne / nebolo identifikované predkupné právo spoluvlastníkov - nehnuteľnosť nie je v spoluvlastníctve.

VECNE BREMENÁ VZNIKNUTÉ NA ZÁKLADE OSOBITNÝCH PREDPISOV

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovanej nehnuteľnosti neboli zistené ťarchy, ktoré by vznikli na základe osobitného právneho predpisu (§ 153, ods. 1 Exekučného poriadku), ktoré sa pri exekučnej dražbe preberajú bez započítania na najvyššie podanie.

NÁJOMNÉ ALEBO INÉ PRÁVA SPOJENÉ S NEHNUTEĽNOSŤOU

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovanej nehnuteľnosti neboli zistené žiadne nájomné práva, alebo iné práva spojené s nehnuteľnosťou (§ 153, ods. 1 Exekučného poriadku).

Samotné definitívne rozhodnutie o tom, či sa právo započítava alebo nezapočítava na najvyššie podanie je vecou rozhodnutia exekútora v zmysle § 139, odst. 7 exekučného poriadku !

ZÁVADY VIAZNUCE NA NEHNUTEĽNOSTI

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovanej nehnuteľnosti neexistujú základy viaznúce na nehnuteľnosti (§ 139, ods. 4 Exekučného poriadku), ktoré sa pri exekučnej dražbe preberajú so započítaním na najvyššie podanie.

Samotné definitívne rozhodnutie o tom, či sa záhada započítava alebo nezapočítava na najvyššie podanie je vecou rozhodnutia exekútora v zmysle § 139, odst. 7 exekučného poriadku !

INÉ RIZIKÁ

Za mimoriadne riziká znalec považuje existenciu exekučných záložných práv na oboch listoch vlastníctva č. 16 a 1023, veľmi zlý technický stav rodinného domu aj letnej kuchyne ako aj existenciu konfliktných skupín obyvateľstva v obci. Obe stavby boli v čase ohodnotenia neobývateľné.

V Košiciach, dňa 07.01.2026

Ing. Peter Papcun



IV. PRÍLOHY

1. Písomná objednávka zo dňa 5.11.2025, spisová značka 289 EX 564/24
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 16 zo dňa 21.11.2025, vytvorený cez katastrálny portál, k. ú. Čoltovo
3. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1023 zo dňa 21.11.2025, vytvorený cez katastrálny portál, k. ú. Čoltovo
4. Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 664/1, 64/2, 90/2 a 90/3 k. ú. Čoltovo, zo dňa 21.11.2025, vytvorená cez katastrálny portál
5. Potvrdenie obce Čoltovo č. 215/2025 zo dňa 24.11.2025 o veku stavby
6. Prezenčná listina zo znaleckej obhliadky
7. Pôdorys prízemí (1.NP) rodinného domu súp. číslo 24 na parcele CKN č. 64/1
8. Pôdorys letnej kuchyne súp. číslo 178 na parcele CKN č. 90/3
9. Fotodokumentácia

PRÍLOHA č. 1

564/2024-51

289EX 564/24 – 51

Súdny exekútor JUDr. Barbora Hovanová

Exekútorský úrad so sídlom: Gorkého 8, 052 01 Spišská Nová Ves

tel. 053/4411862, fax: , e-mail: barbora.hovanova@ske.sk, č. účtu: SK59 1100 0000 0026 2284 1903

Ing. Peter Papcun, znalec v odbore Stavebníctvo
Štrbská 2
040 01 Košice

V Spišskej Novej Vsi dňa 05.11.2025

Vec:

Objednávka znaleckého posudku

V zmysle § 138 a nasl. Exekučného poriadku si u Vás objednávam vypracovanie znaleckého posudku vo veci exekúcie 289EX 564/24 oprávneného Slovenská kancelária poisťovateľov, Bajkalská 19B, Bratislava, IČO: 36062235, zast. Remedium Legal, s.r.o., Prievozská 2, 821 09 Bratislava - mestská časť Ružinov, IČO: 53255739 proti povinnému Rybár Viliam, Čoltovo 24, Čoltovo, r.č. 870117/8981, na cenu nehnuteľností, a to:

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1023

Obec: Čoltovo
Okres: Rožňava

Katastrálne územie: Čoltovo
Okresný úrad Rožňava, katastrálny odbor

PARCELY registra C evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
64/2	70	Zastavaná plocha a nádvorie	18	1	0	
64/1	91	Zastavaná plocha a nádvorie	15	1	0	

Stavby

Súpisné číslo na parcele	číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
24	64/1	10	Rodinný dom	0	1
178	90/3	20	letná kuchyňa	0	1

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO), spoluvlastnícky podiel, miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

1 Rybár Viliam r. Rybár, 049 12, Čoltovo, č. 24, SR, Dátum narodenia: 17.01.1987 , Podiel: 1/1

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 16

Obec: Čoltovo
Okres: Rožňava

Katastrálne územie: Čoltovo
Okresný úrad Rožňava, katastrálny odbor

PARCELY registra C evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
90/2	265	Zastavaná plocha a nádvorie	18	1	0	
90/3	69	Zastavaná plocha a nádvorie	16	1	5	

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO),
spoluvlastnícky podiel, miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

1 Rybár Viliam r. Rybár, 049 12, Čoltovo, č. 24, SR, Dátum narodenia: 17.01.1987 , Podiel: 1/1

S pozdravom

JUDr. Barbora Hovanová
Súdny exekútor

PRÍLOHA č. 2

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

Okres : 808

Obec : 525600

Katastrálne územie : 809942

Rožňava

Čoltovo

Čoltovo

Dátum vyhotovenia : 21.11.2025

Čas vyhotovenia : 12:04:13

Údaje platné k : 20.11.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 16

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape Počet parcelí: 2

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
90/2	265	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
90/3	69	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 178 evidovanej na pozemku parcelné číslo 90/3 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1023.							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

- Spôsob využívania pozemku
- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová 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
- Druh právneho vzťahu
- 5 Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

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	Rybár Viliam r. Rybár, 049 12, Čoltovo, č. 24, SR, Dátum narodenia: 17.01.1987	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 978/09-46/09 PKV 84	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: pozemok registra C KN p.č. 90/2, 90/3 v podiele 1/1 v prospech: Slovenská kancelária poisťovateľov, Bratislava, IČO: 36062235. Exekútorský úrad Spišská Nová Ves, JUDr. Barbora Hovanová - súdny exekútor Spišská Nová Ves. Zakazuje sa nakladať s nehnuteľnosťami. 289EX 564/24-10 P 464/2024 - 44/2024.	-

	Poznamenáva sa : Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľností- Exekútorský úrad Spišská Nová Ves s.e. JUDr.Barbora Hovanová - 289 EX 564/24-18 Zákaz povinnému nakladať s nehnuteľnosťami , P 553/24 - 59/24 a P 24/2025 - 5/2025.	-
--	--	---

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené

GP č. 32999232-50/06 - 80/06

ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorský úrad so sídlom Rožňava, JUDr. Peter Hodermarský, súdny exekútor - Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti na podiel 1/1,EX 312/2010 - Z 3175/15- 84/15
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorský úrad Spišská Nová Ves, JUDr. Barbora Hovanová - súdny exekútor Spišská Nová ves. Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva k nehnuteľnostiam: pozemok registra C KN p.č. 90/2, 90/3 v podiele 1/1 v prospech: Slovenská kancelária poisťovateľov, Bratislava, IČO: 36062235. 289EX 564/24-26 Z 89/2025 - 5/2025.
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorský úrad Spišská Nová Ves, JUDr. Barbora Hovanová - súdny exekútor Spišská Nová ves. Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva k nehnuteľnostiam: podiele 1/1 v prospech: Slovenská kancelária poisťovateľov, Bratislava, IČO: 36062235. 289EX 737/24-22 - Z 626/2025 - 12/2025.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

PRÍLOHA č. 3

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 808	Rožňava	Dátum vyhotovenia	: 21.11.2025
Obec	: 525600	Čoltovo	Čas vyhotovenia	: 12:06:13
Katastrálne územie	: 809942	Čoltovo	Údaje platné k	: 20.11.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1023

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcelí: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
64/1	91	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
64/2	70	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 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

Počet stavieb: 2

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
24	64/1	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					
178	90/3	20	letná kuchyňa		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 90/3 pod stavbou s.č. 178 je evidovaný na liste vlastníctva č. 16.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 10 Rodinný dom
- 20 Iná budova

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	Rybár Viliam r. Rybár, 049 12, Čoltovo, č. 24, SR, Dátum narodenia: 17.01.1987	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 978/09-46/09	
	Iné údaje: GP č. 32999232-50/06-82/06	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: pozemok registra C KN p.č. 64/1, 64/2, stavba rodinný dom so s.č. 24 na p.č. 64/1, stavba letná kuchyňa so s.č. 178 na p.č. 90/3 v podiele 1/1 v prospech: Slovenská kancelária poisťovateľov, Bratislava, IČO: 36062235. Exekútorský úrad Spišská Nová Ves, JUDr. Barbora Hovanová - súdny exekútor Spišská Nová Ves. Zakazuje sa nakladať s nehnuteľnosťami. 289EX 564/24-10 P 464/2024 - 44/2024.	-
	Poznamenáva sa : Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľností- Exekútorský úrad Spišská Nová Ves s.e. JUDr.Barbora Hovanová - 289 EX 564/24-18 Zákaz povinnému nakladať s nehnuteľnosťami , P 553/24 - 59/24 a P 24/2025 - 5/2025.	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

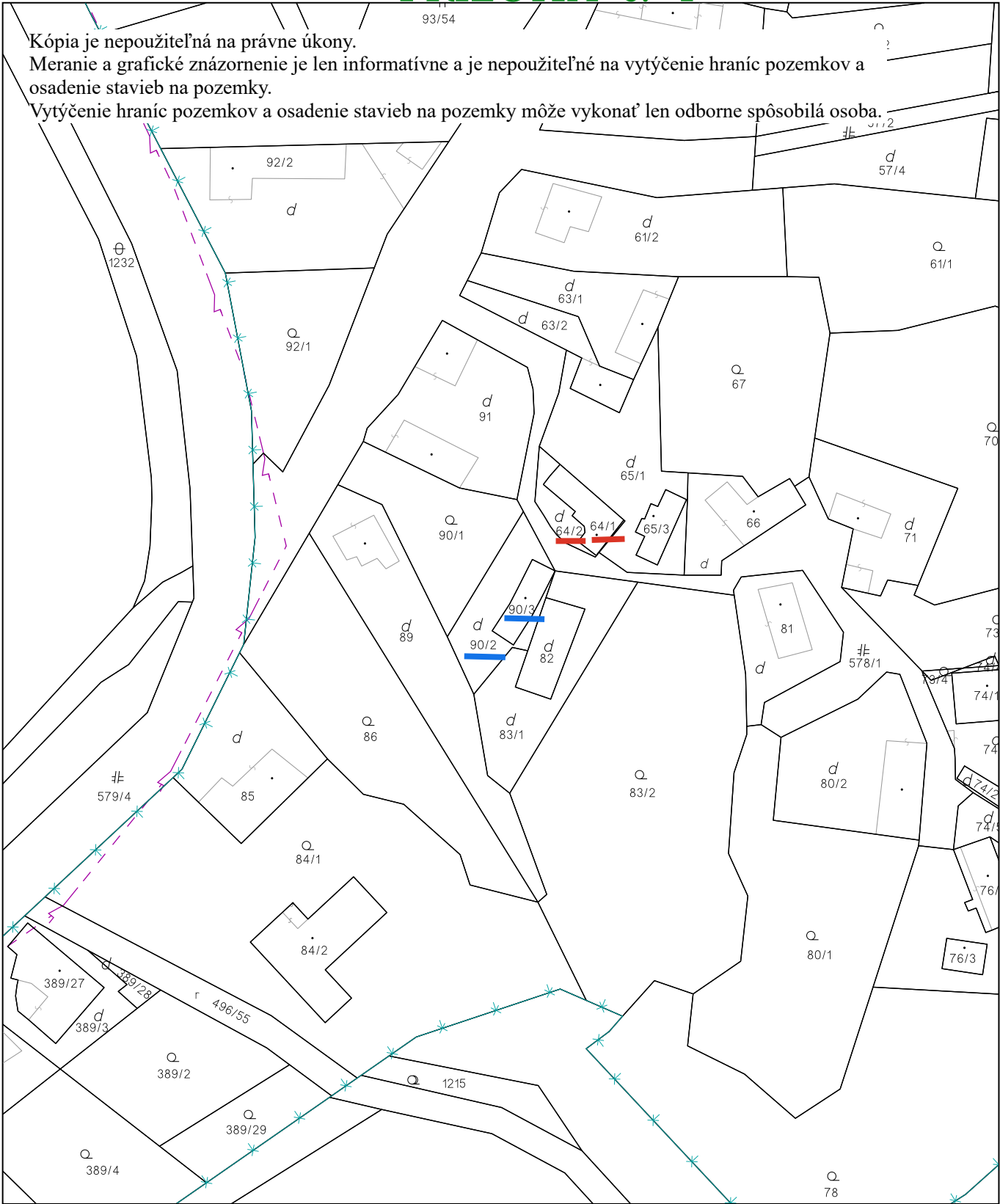
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorský úrad Spišská Nová Ves, JUDr. Barbora Hovanová - súdny exekútor Spišská Nová ves. Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva k nehnuteľnostiam: pozemok registra C KN p.č. 64/2, 64/1, stavba - rodinný dom so s.č. 24 na p.č. 64/1, stavba - letná kuchyňa so s.č. 178 na p.č. 90/3 v podiele 1/1 v prospech: Slovenská kancelária poisťovateľov, Bratislava, IČO: 36062235. 289EX 564/24-26 Z 89/2025 - 5/2025.
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorský úrad Spišská Nová Ves, JUDr. Barbora Hovanová - súdny exekútor Spišská Nová ves. Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva k nehnuteľnostiam: podiele 1/1 v prospech: Slovenská kancelária poisťovateľov, Bratislava, IČO: 36062235. 289EX 737/24-22 - Z 626/2025 - 12/2025.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

PRÍLOHA č. 4



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Rožňava	Čoltovo	Čoltovo
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 90/2 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhотовené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	21. 11. 2025 12:00:51		
Údaje platné k	20. 11. 2025 18:00:00		

PRÍLOHA č. 5

Obec Čoltovo, Čoltovo 77, 049 12 Gemerská Hôrka

Ing. Peter Papcun
Štrbská 2
040 01 Košice

Naša zn.: 215/2025

v Čoltove, 24.11.2025

Vec: Potvrdenie o veku stavby

Obec Čoltovo na základe žiadosti p. Ing. Petra Papcuna, Štrbská 2, Košice, zo dňa 21.11.2025, potvrdzuje, že stavby v kat. ú. Čoltovo

- a. Súpisné číslo 24 na parcele CKN č. 64/1 „Rodinný dom“
 - b. Súpisné číslo 178 na parcele CKN č. 90/3 „Letná kuchyňa“
- Obe nehnuteľnosti sú evidované na LV č. 1023, kat. územie Čoltovo,

boli postavené pred rokom 1976.

Potvrdenie sa vydáva na žiadosť menovaného.

OBEC ČOLTOVO
04912 ČOLTOVO
IČO : 00 328 162
DIČ : 2020961217 ②

Ján Hubay
starosta obce

Tel: 058/7886501
Email: oucoltovo@gmail.com

PRÍLOHA č. 6

PREZENČNÁ LISTINA ZO ZNALECKEJ OBHLIADKY

konanej dňa 11.12.2025 od 10,00

Zadávatel': JUDr. Barbora Hovanová – súdny exekútor
Gorkého 8
052 01 Spišská Nová Ves
číslo exekučného spisu: 289EX 564/24

Znalec: Ing. Peter Papcun
Štrbská 2
040 01 Košice
Evidenčné číslo znalca: 915 760

Nehnutelnosť:

Rodinný dom súpisné číslo 24 na parcele CKN č. 64/1, letná kuchyňa súp. číslo 178 na parcele CKN č. 90/3, pozemky – parcely CKN č. 64/2, 64/1, 90/2 a 90/3, evidované na LV č. 1023 a 16, kat. územie Čoltovo, obec Čoltovo, okres Rožňava, spoluvlastnícky podiel 1/1

Mená účastníkov

Peter Papcun

Organizácia

znalec

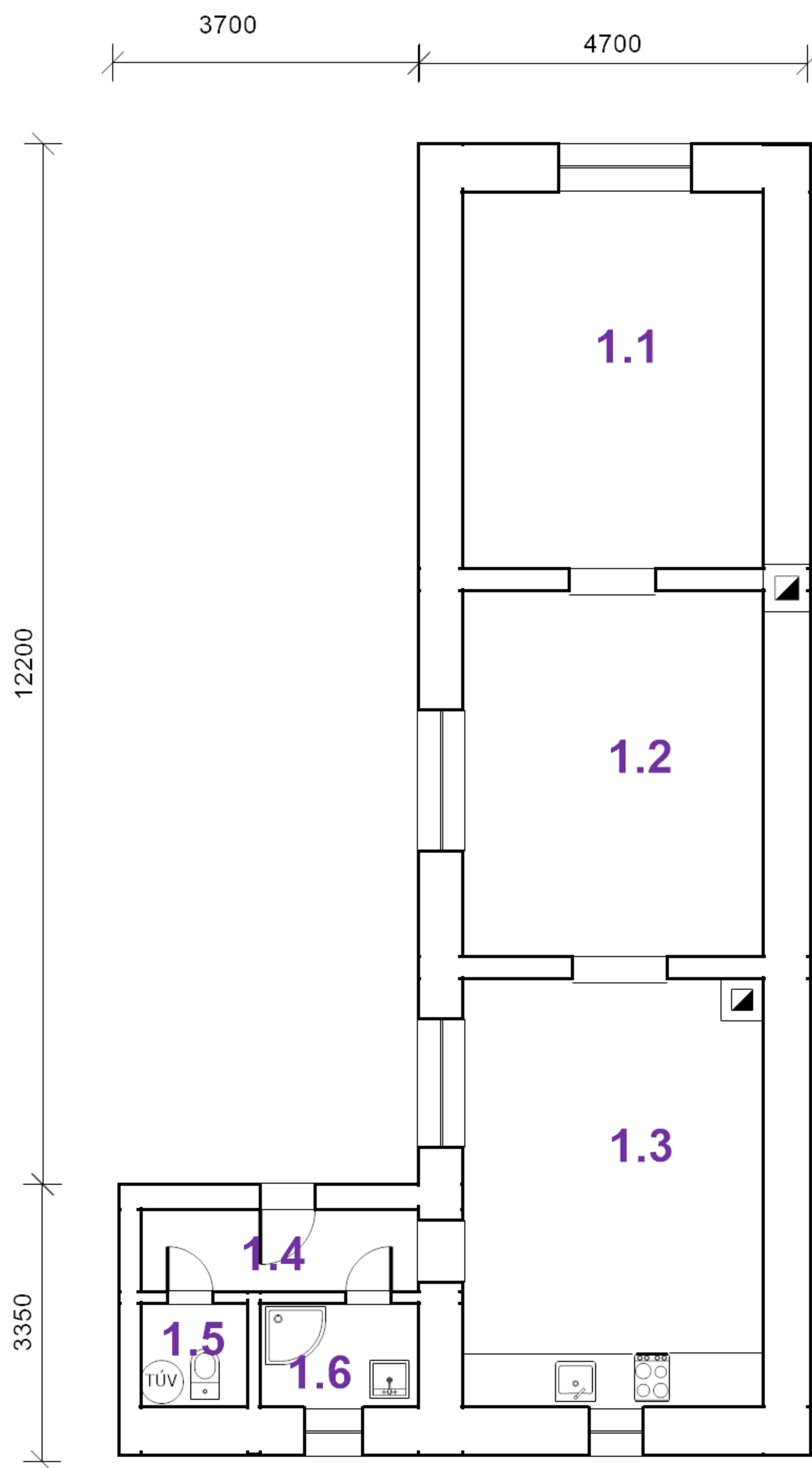
Podpis

Tcey

Ing. B.

PRÍLOHA č. 7

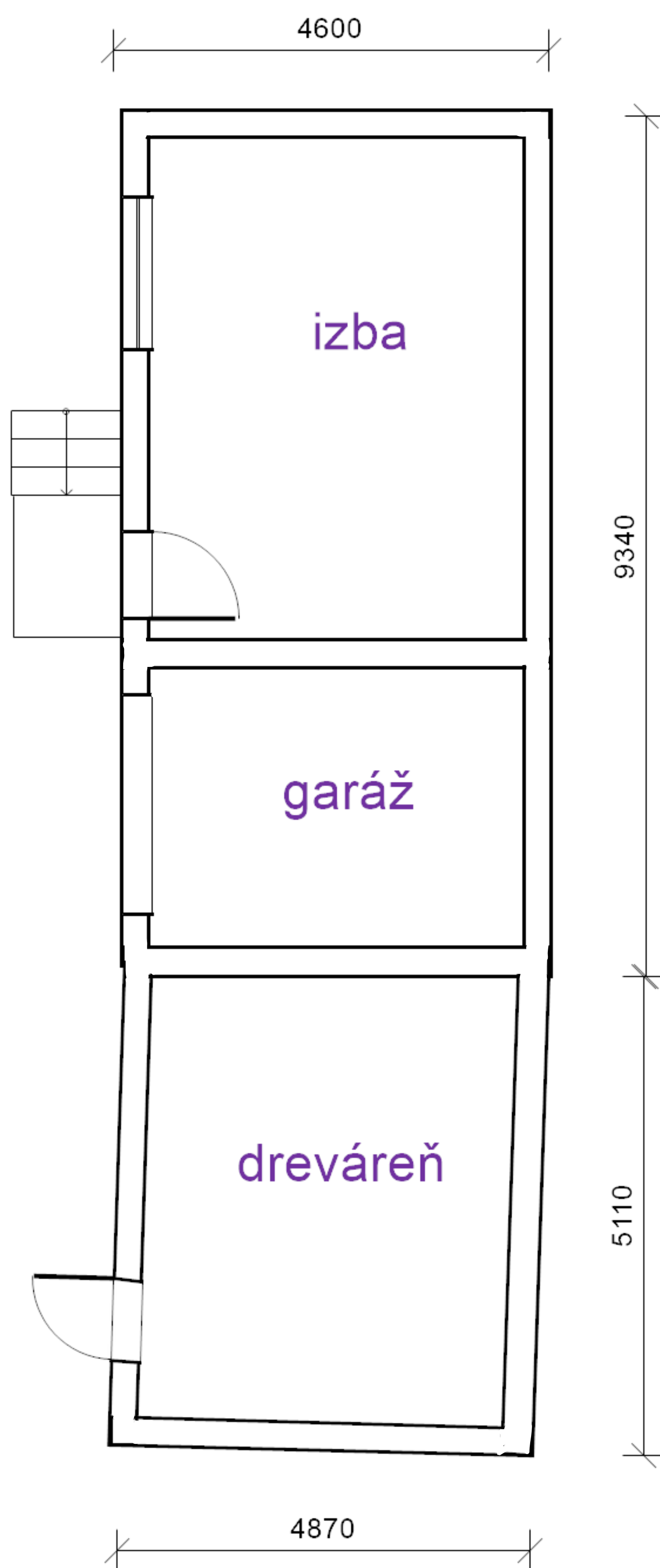
Pôdorys prízemia (1.NP) rodinného domu s.č. 24 na p.č. 64/1



číslo miestnosti	popis miestnosti
1.1	izba
1.2	izba
1.3	obývacoa izba s kuchyňou
1.4	chodba
1.5	WC
1.6	kúpeľňa

PRÍLOHA č. 8

Pôdorys "letnej kuchyne" - s.č. 178 na p.č. 90/3



PRÍLOHA č. 9 – FOTODOKUMENTÁCIA

A. Letná kuchyňa súp. číslo 178 na parcele č. 90/3



Južná (zadná) časť „letnej kuchyne“ – dreváreň



severná (predná) časť „letnej kuchyne“ – vľavo
Vpravo stredná časť „letnej kuchyne“ – garáž



„letná kuchyňa“ – dreváreň



„letná kuchyňa“ – dreváreň



„letná kuchyňa“ – garáž



stredná časť „letnej kuchyne“ – garáž



„letná kuchyňa“ – garáž



strecha „letnej kuchyne“



Severná (predná) časť „letnej kuchyne“



Severná (predná) časť „letnej kuchyne“



Severný pohľad (od ulice)



západný pohľad



Juhozápadný pohľad



východný pohľad

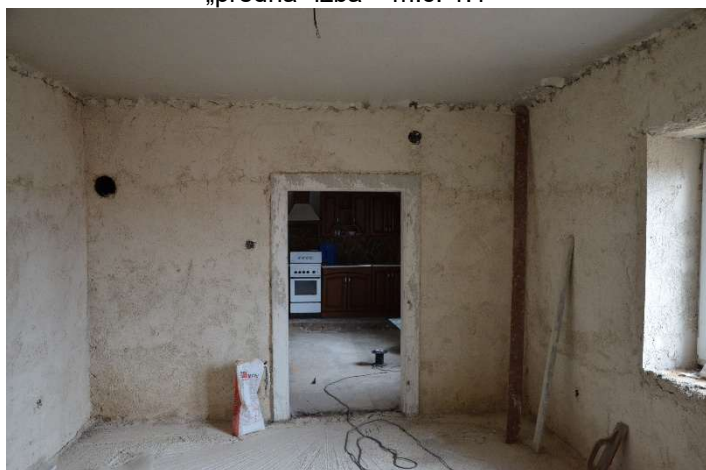
B. Rodinný dom súp. číslo 24 na p.č. 64/1



„predná“ izba – m.č. 1.1



„predná“ izba – m.č. 1.1



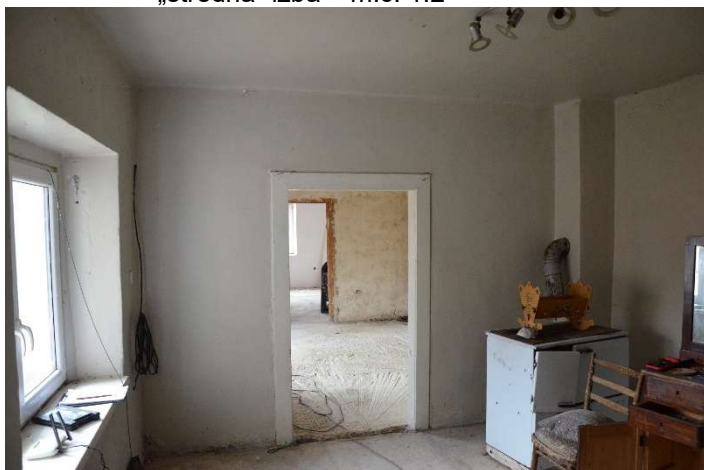
„stredná“ izba – m.č. 1.2



„stredná“ izba – m.č. 1.2



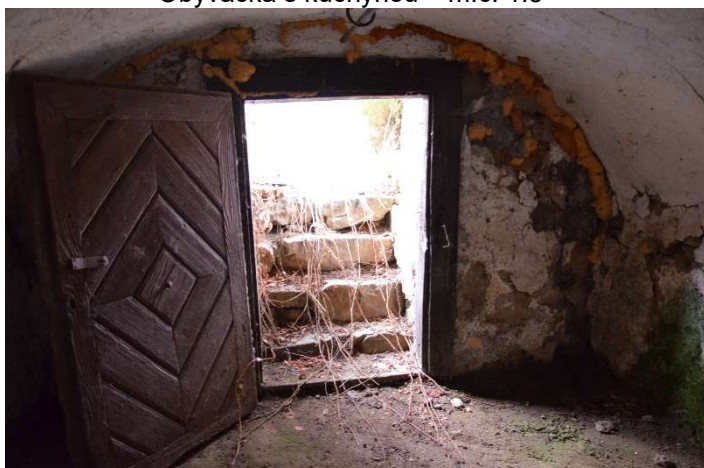
Obývačka s kuchyňou – m.č. 1.3



Obývačka s kuchyňou – m.č. 1.3



Pivnica – 1.PP



Pivnica – 1.PP



Kúpeľňa – m.č. 1.6



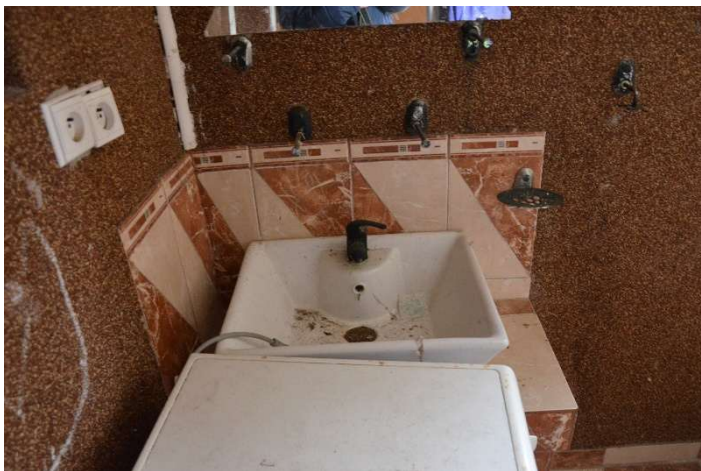
WC – m.č. 1.5



chodba – m.č. 1.4



Pohľad z obývačky (m.č. 1.3) „cez“
otvory do izieb m.č. 1.2 a 1.1.



kúpeľňa – m.č. 1.6



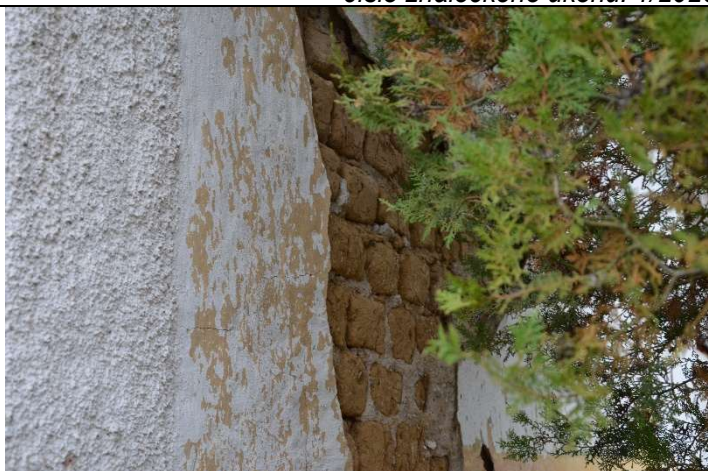
Juhovýchodný pohľad



juhozápadný pohľad



Severozápadný pohľad



valkové obvodové murivo



Severozápadný pohľad

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký úkon som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky,

v odbore

37 00 00 STAVEBNÍCTVO

v odvetviach

37 01 00 Pozemné stavby

37 08 00 Projektovanie v stavebníctve

37 09 01 Odhad hodnoty nehnuteľností

37 10 02 Odhad hodnoty stavebných prác

pod evidenčným číslom 915 760.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 1/2026.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého úkonu.



.....
Ing. Peter Papcun - znalec

