

Znalec : Ing. Peter Makóni, Selčianska cesta č. 5E, 976 11 Selce,
tel. +421905656043, mail: makoni@znalecka.sk

Zadávateľ : U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava

Číslo spisu (objednávky) : Objednávka zo dňa 28.02.2025

Z N A L E C K Ý P O S U D O K

číslo úkonu 20/2025

Vo veci : Odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností vedených na liste
vlastníctva č. 8765, 3371 a 9784 ako rodinný dom s.č. 429 na parc. č.
1624, s príslušenstvom a pozemky na parc.č. 1624, 1628, 1615-1619,
1630 a 1614 k.ú. Detva, obec Detva, okres Detva.

Počet strán znaleckého posudku (z toho príloh) : posudku 35 (z toho 10 strán príloh),

Počet odovzdaných vyhotovení znaleckého posudku : pre zadávateľa posudku 5x,

I. ÚVOD:**1 Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:**

Odhadnúť všeobecnú hodnotu nehnuteľností vedených na liste vlastníctva č. č. 8765, 3371 a 9784 ako rodinný dom s.č. 429 na parc. č. 1624, s príslušenstvom a pozemky na parc.č. 1624, 1628, 1615-1619, 1630 a 1614 k.ú. Detva, obec Detva, okres Detva.

2 Účel znaleckého posudku :

Odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností pre potreby výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

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

Znalecký posudok je vypracovaný so stavom k 08.10.2018 podľa popisu technického stavu znalca Ing. Jána Šútyho v znaleckom posudku č. 155/2018 (pre prvky ktoré nebolo možné z dôvodu neumožnenia obhliadky identifikovať).

4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje :

21.04.2025.

5 Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :**a) Dodané zadávateľom :**

- Originál - Objednávka znaleckého posudku zo dňa 28.02.2025.
- Kópia - Čestné vyhlásenie predchádzajúceho vlastníka zo dňa 18.03.2003 o veku stavby domu.
- Nákrepy stavieb.

b) Obstarané znalcom :

- Originál - Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 3371 vydaný Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky cez informačný systém, k.ú. Detva, zo dňa 07.04.2025.
- Originál - Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 8765 vydaný Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky cez informačný systém, k.ú. Detva, zo dňa 07.04.2025.
- Originál - Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 9784 vydaný Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky cez informačný systém, k.ú. Detva, zo dňa 07.04.2025.
- Originál - Kópia katastrálnej mapy vyhotovená cez Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, k.ú. Detva, zo dňa 07.04.2025.
- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľností dňa 08.04.2025 v rozsahu dostupnom z uličnej časti bez umožnenia vstupu na pozemok a do objektu.
- Informácie od zastupiteľstva obce pre ohodnotenie o počte obyvateľov, inžinierskych sieťach a ostatných skutočnostiach v obci.
- Verejne dostupné údaje z informačných portálov o ponuke nehnuteľností. Spoplatnená databáza Trhovereporty.sk.
- Informácie z územného plánu obce Detva.

6 Použité právne predpisy a literatúra :

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 23. augusta 2004 č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- Zákon Národnej rady Slovenskej republiky z 26. mája 2004 č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 20. júla 2018 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.

- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3) softvér HYPO 22.00.
- Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z.z. a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon).
- Zborník prednášok zo seminára k vyhláške MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z. vydaný Žilinskou univerzitou v Žiline v novembri 2010 ISBN 978-80-554-0285-7.
- STN 734055 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Indexy cien stavebných prác, materiálov a výrobkov spotrebovávaných v stavebníctve v Slovenskej republike, vydávané Štatistickým úradom SR.
- Zborník prezentácií z odborného seminára o stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov vydaný Žilinskou univerzitou v Žiline - marec 2019 ISBN 978-80-554-1547-5.
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky z 22. júna 2010 ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb č. 323/2010 Z.z.

7

Definície dôležitých pojmov :

Všeobecná hodnota stavieb (VŠH_s) - 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. Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa môžu využívať nasledovné metódy:

- Porovnávacia metóda (pri výpočte sa používa transakčný prístup). Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu
- Kombinovaná metóda (pri výpočte sa vychádza z výnosovej hodnoty a z technickej hodnoty). 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. Spôsob výpočtu určí znalec. Technická hodnota je východisková hodnota stavby znížená o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- Metóda polohovej diferenciácie (princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu stavby). Technická hodnota je východisková hodnota stavby znížená o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Koeficient polohovej diferenciácie vyjadruje vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase, uplatnia sa hlavne trh s nehnuteľnosťami, kúpna sila obyvateľstva, poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce, súčasný technický stav nehnuteľnosti, prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti, príslušenstvo nehnuteľnosti, typ nehnuteľnosti, pracovné možnosti obyvateľstva, skladba obyvateľstva v mieste stavby, orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám, konfigurácia terénu, pripravenosť inžinierskych sietí

v blízkosti stavby, doprava v okolí nehnuteľnosti, občianska vybavenosť, prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby, kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby, možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, možnosti ďalšieho rozšírenia, dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti, názor znalca, iné faktory

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

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

Opotrebenie stavby (O) - je veličina vyjadrujúca postupnú degradáciu stavby spôsobenú starnutím a používaním. Udáva sa v percentách. Najpoužívanjšie metódy výpočtu opotrebovania sú lineárna a analytická.

Základná životnosť (ZZ): Je doba od začiatku užívania budovy (stavby) do jej predpokladaného zániku (straty schopností plniť požadované funkcie) za primeraných podmienok jej existencie (údržba, prevádzka, bez mimoriadnych okolností). Určuje sa najmä podľa druhu budovy (stavby), jej účelu vo vzťahu k použitému druhu hlavných nosných konštrukcií. Spravidla sa určuje podľa odbornej literatúry.

Životnosť (Z): Je objektivizovaná predpokladaná doba životnosti, resp. objektivizovaná základná životnosť budovy (stavby). Vyjadruje časový úsek od začiatku užívania budovy (stavby) do jej predpokladaného zániku (straty schopností plniť požadované funkcie) so zohľadnením skutočných podmienok užívania budovy (stavby). Určuje sa najmä podľa druhu stavby, druhu hlavných nosných konštrukcií so zohľadnením jej technického stavu, ktorý je ovplyvnený najmä: vykonávanou údržbou, kvalitou vyhotovenia konštrukcií, vplyvom vykonaných rekonštrukcií, spôsobom a intenzitou užívania stavby a pod. Spravidla sa určuje odborným odhadom znalca, prípadne s využitím dostupných matematických modelov jej výpočtu. Najčastejšie sa stanoví ako súčet veku a zostatkovej životnosti budovy (stavby).

Základná zostatková životnosť (TT):

Vyjadruje dobu od času posúdenia do jej predpokladaného zániku (straty schopností plniť požadované funkcie) za primeraných podmienok jej existencie (údržba, prevádzka, bez mimoriadnych okolností). Určuje sa najmä podľa druhu budovy (stavby), jej účelu vo vzťahu k použitému druhu hlavných nosných konštrukcií.

Zostatková životnosť (T): Vyjadruje dobu od času posúdenia do ukončenia životnosti budovy (stavby), ktorá zohľadňuje skutočné podmienky užívania budovy (stavby). Spravidla sa určuje odborným odhadom znalca, prípadne s využitím dostupných matematických modelov jej výpočtu.

Vek budovy (V): Vypočíta sa ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva a roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. V prípadoch, keď došlo k užívaniu budovy (stavby) skôr, vypočíta sa vek tak, že od roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, sa odpočíta rok, v ktorom sa preukázateľne budova (stavba) začala užívať. Ak nie je možné vek budovy (stavby) takto zistiť, počíta sa podľa iného dokladu, a ak nie je ani taký doklad, určí sa zdôvodneným odborným odhadom.

Všeobecná hodnota pozemkov (VŠH_p)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota pozemkov, 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. Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa môžu využívať nasledovné 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).

8 Osobitné požiadavky zadávateľa :

Bola vznesená osobitná požiadavka na ohodnotenie nehnuteľností s príslušenstvom aj napriek tomu že nebola umožnená obhliadka interiéru domu, s technickým stavom nehnuteľnosti ku dňu 08.10.2018.

9 Všeobecné predpoklady a vymedzenia:

Zhotoviteľ znaleckého posudku neuskutočnil žiadne šetrenie smerujúce k spochybneniu pravosti, správnosti a úplnosti podkladov a informácií jemu poskytnutých zadávateľom znaleckého posudku. Rovnako sa predpokladá, že informácie z iných zdrojov sú vierohodné a neboli vo všetkých prípadoch podrobené overeniu. Predpokladá sa správanie vlastníka v súlade so všetkými v Slovenskej republike platnými právnymi predpismi a prevzatými záväzkami. Predpokladá sa zodpovedné vlastníctvo a správa vlastníckych práv. Zhotoviteľ znaleckého posudku nepreberá zodpovednosť za zmeny v trhovách podmienkach, ku ktorým môže dôjsť po dátume, ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok.

10 Prehlásenie zhotoviteľa:

Prehlasujem, že ku dňu ohodnotenia ani v blízkej budúcnosti nemáme ani nebudeme mať žiadnu účasť alebo prospech z transakcie súvisiacej so znaleckou úlohou tohto znaleckého posudku. Odmena účtovaná objednávateľovi znaleckého posudku nie je závislá na hodnote ani na jednotlivých záveroch.

11 Všeobecné obmedzenia:

Upozorňujem že znalecký posudok môže byť použitý iba na účel uvedený v kapitole 1.2. účel znaleckého posudku. Posudok nemôže byť ani ako celok ani jeho jednotlivé časti kopírovaný alebo rozmnožovaný bez predchádzajúceho písomného súhlasu znalca. Interpretácia a použitie výsledkov ohodnotenia úzko súvisí s účelom jeho spracovania.

II. POSUDOK:

1 Všeobecné údaje :

a) Výber použitej metodiky :

Pre odhad všeobecnej hodnoty stavieb je použitá metóda polohovej diferenciacie, ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Kombinovaná metóda nie je počítaná, nakoľko podklady poskytnuté k jej výpočtu nedávajú objektívne výsledky k jej použitiu. Metóda polohovej diferenciacie vychádza zo základného vzťahu:

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

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

Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3) softvérové vybavenie hypo v aktuálnej verzii. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtové ukazovatele jednotlivých podlaží domu

sú vytvorené na m² zastavanej plochy podľa prílohy uvedenej metodiky. Pri výpočte východiskovej hodnoty je použitý koeficient vyjadrujúci vývoj cien stavebných prác vydaný pre IV.Q/2024 (dostupnosť podľa zverejnenia štatistickým úradom). Koeficienty zastavanej plochy, vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky jednotlivých konštrukčných prvkov a poškodenosti sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciacie. Ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciacie - VSH_{poz} sa vypočíta pomocou metódy polohovej diferenciacie, ako súčin výmery pozemku a jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku za použitia koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa skladá z koeficientu všeobecnej situácie, intenzity využitia, dopravných vzťahov, funkčného využitia územia, technickej infraštruktúry pozemku a zvyšujúcich alebo znižujúcich faktorov na základe vzťahu

$$VSH_{poz} = M \cdot VSH_{MJ} (\text{€})$$

kde M - výmera pozemku v m²

VSH_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m²

jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu

$$VSH_{MJ} = VH_{MJ} \cdot K_{pd} (\text{€/m}^2)$$

VH_{MJ} - jednotková východisková hodnota pozemku sa určí podľa veľkosti obce

K_{pd} - je koeficient polohovej diferenciacie

$$K_{pd} = k_s \cdot k_v \cdot k_d \cdot k_f \cdot k_i \cdot k_z \cdot k_r$$

k_s - koeficient všeobecnej situácie

k_v - koeficient intenzity využitia

k_d - koeficient dopravných vzťahov

k_f - koeficient funkčného využitia územia

k_i - koeficient technickej infraštruktúry pozemku

k_z - koeficient zvyšujúcich faktorov

k_r - koeficient znižujúcich faktorov

Výnosová metóda nie je použitá z dôvodu neschopnosti pozemkov prinášať disponibilný výnos z jeho využitia formou prenájmu a znalec nemal k dispozícii relevantné údaje k jej výpočtu. Porovnávacia metóda nie je použitá z dôvodu že znalec nemal k dispozícii relevantný počet podkladových informácií k jej použitiu. Bol oslovený Okresný úrad katastrálny odbor, ktorý nevedel poskytnúť informácie o prevodoch nehnuteľností v danej lokalite bez presnej špecifikácie záujmovej parcely. Boli oslovené realitné kancelárie, ktoré odmietli poskytnúť údaje o prevádzaných nehnuteľnostiach s odvolaním sa na svojich klientov, ktorí si neželajú zverejnenie pre tretie osoby.

b)
1

Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 3371 vydaný Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky cez informačný systém, k.ú. Detva, zo dňa 07.04.2025.

ČASŤ A : MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra C evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1615	24	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1616	14	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1617	14	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1618	38	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1619	12	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1630	45	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

4	Oláhová Anna r.	Dátum narodenia:	2/6
Titul nadobudnutia: Rozhodnutie Správy katastra Derva č. OT 00015/2010-000984-zo dňa: 19.11.2010 - 1361/2010 kúp.zml.č.V 158/05-437/2005.PKV 684			
Iné údaje: Bez zápisu			
Poznámky			K nehnuteľnosti
P-7/2025-U9,a.s.Bratislava-oznámenie o začatí výkonu záložného práva na nehnuteľ.parc.C-KN č.1615,1616,1617,1618,1619,1630 uvedené v LV č.3371 pod B 4 v 2/6-238/2025.			-

Časť C: TÁRCHY

Vlastník poradové číslo 4	Záložné právo prospech VÚB, a.s. IČO: 31320155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 001/332173/18-001/000 zo dňa 12. 12. 2018 podľa V 1939/2018 zo dňa 05. 02. 2019 na pozemky parc. C-KN č.: 1615, 1616, 1617, 1618, 1619, 1630 pod BLV 4 v 2/6 - 255/2019
---------------------------	---

2

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 8765 vydaný Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky cez informačný systém, k.ú. Detva, zo dňa 07.04.2025.

ČASŤ A : MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcelly registra C evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1624	91	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1628	21	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda**Spôsob využívania pozemku**

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

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
429	1624	10	rod.dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda**Druh stavby**

- 10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spółvlastnícky podiel
1	OLÁHOVÁ ANNA r. narodenia: SR, Dátum	1/1

Časť C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Záložné právo prospech VÚB, a.s. IČO: 31320155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 001/332173/18-001/000 zo dňa 12. 12. 2018 podľa V 1939/2018 zo dňa 05. 02. 2019 na pozemky parc. C-KN č.: 1624, 1628, rod. dom s.č. 429 na pozemku parc. C-KN č. 1624 - 255/2019

3

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 39784 vydaný Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky cez informačný systém, k.ú. Detva, zo dňa 07.04.2025.

ČASŤ A : MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra C evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1614	231	Zastavaná plocha a nádvorie	19		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

19 Pozemok, na ktorom je spoločný dvor

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

3	Oláhová Anna r.	Dátum narodenia:	2/6
Titul nadobudnutia: Rozhodnutie Správy katastra Detva č. OT 00015/2010-000984-zo dňa: 19.11.2010 - 1361/2010 kúp.zml.č.V 158/05-437/2005.PKV 684			
Iné údaje: Bez zápisu			
Poznámky			K nehnuteľnosti
P-7/2025-U9,a.s.Bratislava-oznámenie o začatí výkonu záložného práva na nehnuteľ.parc.C-KN č.1614 uvedenú v LV č.9784 pod B 3 v 2/6-238/2025.			-

Časť C: TÁRCHY

Vlastník poradové číslo 3	záložné právo prospech VÚB, a.s. IČO: 31320155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 001/332173/18-001/000 zo dňa 12. 12. 2018 podľa V 1939/2018 zo dňa 05. 02. 2019 na pozemok parc. C-KN č. 1614 pod BLV 3 v 2/6 - 255/2019
---------------------------	--

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia :

- Miestna obhliadka spojená s miestnym zisťovaním bez umožnenia vstupu do rodinného domu, nebola umožnená dňa 08.04.2025. Preto znalec postupoval pri vypracovaní znaleckého posudku podľa podkladov poskytnutých objednávateľom a v zmysle § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.
- Zameranie nehnuteľností nebolo umožnené.
- Fotodokumentácia bola vyhotovená len z uličnej časti exteriéru dňa 08.04.2025 prístrojom Panasonic-TZ70 a je v prílohe znaleckého posudku.

d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutkovým stavom :

K porovnaniu súladu technickej dokumentácie stavieb a pozemkov so skutočným stavom boli k dispozícii listy vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy, doklad o veku, nákrepy podlaží domu a znalecký posudok č. 155/2018 vypracovaný znalcom Ing. Jánom Šútym vo formáte pdf.. Dom bol postavený v roku 1913, prístavba v roku 2006. Projektová dokumentácia skutočného vyhotovenia ani iná ďalšia nebola predložená, ani nebola k dispozícii z iných zdrojov.

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom :

K porovnaniu súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností boli k dispozícii listy vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy. Z porovnania skutočného stavu a konfrontácie listu vlastníctva a kópie z katastrálnej mapy je vidno že stavba rodinného domu s.č. 429 je zakreslená v katastrálnej mape na p.č. 1624 a je vedená na liste vlastníctva medzi stavbami. Z porovnania je vidno, že pozemky sú zakreslené v katastrálnej mape a sú vedené na liste vlastníctva medzi parcelami registra C. Pozemky na p.č. 1624, 1628, 1615-1619, 1630 a 1614

sú situované v zastavanom území obce, využívané sú v súčasnosti ako zastavané plochy a nádvoría.

- f) **Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia :**
-rodinný dom s.č. 429 na parc. č. 1624,
-príslušenstvo
-pozemky na parc.č. 1624, 1628, 1615-1619, 1630 a 1614
- g) **Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia :**
-nie sú
- h) **Informácie 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)**
Územný plán mesta Detva je verejne prístupný na adrese <https://www.uzemneplany.sk/upn/detva/uzemny-plan-mesta/>
nehnuteľnosti ležia v lokalite s funkčným využitím územia bývania v rodinných domoch.
- ch) **Nefunkčnosť elektronických operátov :**
V sledovanom období nebol možný ucelený prístup do elektronického operátu katastra nehnuteľností (<https://zbgis.skgeodesy.sk/>) a niektoré popisné a polohopisné údaje nemohli byť overené.

2 Stanovenie technickej hodnoty :

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 rodinný dom s.č. 429 na p.č. 1624

POPIS STAVBY (prevzaté zo znaleckého posudku č. 155/2018)

Posudzovaná stavba rodinného domu v radovej zástavbe so spoločným dvorom sa nachádza v zastavanom území Mesta Detva v uličnej zástavbe prevažne stavieb rodinných domov. Jedná sa o prízemný nepodpivničený objekt so sedlovou strechou, ktorý je časťou pôvodne jednej budovy. Do užívania bola daná podľa vyjadrenia predchádzajúceho vlastníka v roku 1913, v roku 1953 ako aj v nedávnom období bola uskutočnená rekonštrukcia. Prístavba vstupného zádveria bola vykonaná v roku 2006. Stavba je pripojená na verejný rozvod el. energie, vody a kanalizácie. Dopravne je stavba pripojená z miestnej verejnej komunikácie.

Dispozičné riešenie:

Posudzovaný rodinný dom obsahuje súbor miestností zodpovedajúci jednej bytovej jednotke. Podlažie obsahuje miestnosti podľa priloženého pôdorysu.

Technické riešenie:

Základy - kamenné - bez izolácie. Zvislé nosné konštrukcie - kamenné murivo v hrúbke do 60 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM). Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhladom drevené trámové. Strecha - krovy - hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov; krytiny strechy na krove - pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové. Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné a vápenno-cementové hladké; obklady fasád - obkladové murivo z umelého kameňa. Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - vane; - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze. Výpne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením. Podlahy - podlahy obytných miestností - veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby. Vybavenie kuchýň - sporák

elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou; - sporák na tuhé palivo kombinovaný s ústredným vykurovaním; - drezové umývadlo nerezové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva. Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová rohová; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla. Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá. Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický. Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie. Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením.

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. NP	1913	12,07*6,45	77,85	
1. NP	2006	3,4*1,1	3,74	
Spolu 1. NP			81,59	120/81,59=1,471

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.3.b kamenné - bez izolácie	200
3	Podmurovka	
	3.2.c nepodpivničené - priem. výška 50-100 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	360
4	Murivo	
	4.8.a kamenné murivo v hrúbke do 60 cm	690
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorné omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhladom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stípičkov	445
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	45
15	Obklady fasád	
	15.4.b obkladové murivo z prírodného kameňa (haklíky, kopáky) do 1/3	55
17	Dvere	

	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvomým zasklením	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Spolu	6015

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	20
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.6 bm)	143
37	Vnútorne vybavenie	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1063

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_{CU} = 3,831$

$k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(6015 + 1063 * 1,471) / 30,1260$	251,57

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	2,83	7,66	100	7,66
Murivo	17,10	46,26	100	46,26
Stropy	10,74	29,06	100	29,06
Schodisko	0,00	0,00	0	0,00
Krov	6,29	17,02	100	17,02
Súčet	36,96			100,00

Základná životnosť stavby: 100 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti: 100,00 %

Základná zostatková životnosť: $TT = \frac{V}{2} = \frac{112}{2} \approx 56$ rokov

Zostatková životnosť: $T = 100,00 \% z 56 \text{ rokov} \approx 56 \text{ rokov}$

Predpokladaná životnosť: $Z = V + T = 112 + 56 = 168$ rokov

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1913	112	56	168	66,67	33,33
1. NP - prístavba	2006	19	56	75	25,33	74,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1913		
Východisková hodnota	$251,57 \text{ €/m}^2 * 77,85 \text{ m}^2 * 3,831 * 1,00$	75 029,08
Technická hodnota	33,33% z 75 029,08	25 007,19
1. NP - prístavba z roku 2006		
Východisková hodnota	$251,57 \text{ €/m}^2 * 3,74 \text{ m}^2 * 3,831 * 1,00$	3 604,48
Technická hodnota	74,67% z 3 604,48	2 691,47

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	78 633,56	27 698,66
Spolu	78 633,56	27 698,66

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 prístrešok pred RD s.č. 429 p.č. 184/7**

POPIS STAVBY (prevzaté zo znaleckého posudku č. 155/2018)

Umiestnenie stavby:

Prístrešok je umiestnený pred vstupom do domu súp.č. 429 na pozemku parc.č. 1618 so strešnou konštrukciou aj ponad parc.č. 1614 a 1624 .

Dispozičné riešenie:

Čiastočne opláštený a zastrešený priestor.

Technické riešenie:

Základy - betónové, podmurovka betónová. Zvislé nosné konštrukcie - drevené stĺpikové jednostranne obité; drevené stĺpiky s dreveným plášťom. Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná. Podlahy - hrubé betónové.

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 [m ²]	Kzp
1. NP	2010	4,8*6,4+1,4*1,1	32,26	18/32,26=0,558

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	2970

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2970 + 0 * 0,558) / 30,1260$	98,59

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
----------	-------------------	---------	---------	---------	-------	--------

1. NP	2010	15	45	60	25,00	75,00
-------	------	----	----	----	-------	-------

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$98,59 \text{ €/m}^2 \cdot 32,26 \text{ m}^2 \cdot 3,831 \cdot 1,00$	12 184,55
Technická hodnota	75,00% z 12 184,55	9 138,41

2.2.2 vodovodná prípojka

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 navíťavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 35,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vodovodná prípojka	1997	28	32	60	46,67	53,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$35,5 \text{ bm} \cdot 41,49 \text{ €/bm} \cdot 3,831 \cdot 1,00$	5 642,66
Technická hodnota	53,33 % z 5 642,66 €	3 009,23

2.2.3 kanalizačná prípojka

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: 36 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
kanalizačná prípojka	2014	11	49	60	18,33	81,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$36 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 3,831 * 1,00$	2 425,94
Technická hodnota	$81,67 \% \text{ z } 2\,425,94 \text{ €}$	1 981,27

2.2.4 NN prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.j) káblová prípojka zemná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $445/30,1260 = 14,77 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $8,86 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 48 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
NN prípojka	2008	17	43	60	28,33	71,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$48 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 3,831 * 1,00$	2 716,03
Technická hodnota	$71,67 \% \text{ z } 2\,716,03 \text{ €}$	1 946,58

2.2.5 oporný múrik

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 815 4 Oporné múry
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.3. Betónové - monolitické

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1300/30,1260 = 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $2,6 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
oporný múrik	1953	72	8	80	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,6 \text{ m}^3 \text{ OP} * 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,831 * 1,00$	429,80
Technická hodnota	$10,00 \% \text{ z } 429,80 \text{ €}$	42,98

2.2.6 spevnené plochy

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
 Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
 Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
 Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $9,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
spevnené plochy	1953	72	8	80	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,831 * 1,00$	314,08
Technická hodnota	$10,00 \% \text{ z } 314,08 \text{ €}$	31,41

2.2.7 vonkajšie schody

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: 10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $385/30,1260 = 12,78 \text{ €/bm stupňa}$
 Počet merných jednotiek: $2,7 \text{ bm stupňa}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,831$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vonkajšie schody	2006	19	61	80	23,75	76,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	2,7 bm stupňa * 12,78 €/bm stupňa * 3,831 *	132,19
Technická hodnota	76,25 % z 132,19 €	100,79

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
rodinný dom s.č. 429 na p.č. 1624	78 633,56	27 698,66
prístrešok pred RD s.č. 429 p.č. 184/7	12 184,55	9 138,41
vodovodná prípojka	5 642,66	3 009,23
kanalizačná prípojka	2 425,94	1 981,27
NN prípojka	2 716,03	1 946,58
oporný múrik	429,80	42,98
spevnené plochy	314,08	31,41
vonkajšie schody	132,19	100,79
Celkom:	102 478,81	43 949,33

3 Stanovenie všeobecnej hodnoty :**a) Analýza polohy nehnuteľnosti :**

Posudzované nehnuteľnosti sa nachádzajú v meste Detva, k.ú. Detva v zastavanom území mesta. Ležia mimo úplného centra v obojstrannej uličnej zástavbe rodinných domov, na Cintorínskej ulici. Pozemok je mierne sa zvažujúci s orientáciou na juhozápadnú stranu. Prístup k nehnuteľnosti je zabezpečený z obecnej verejnej komunikácie. Dopravné spojenie je možné autobusovou a železničnou dopravou. Mesto Detva má v súčasnosti 13 850 obyvateľov, nezamestnanosť je podľa štatistických údajov na hranici 4%.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti :

Posudzované nehnuteľnosti sú využívané na účel na ktorý boli postavené, ako stavba pre bývanie rodinný dom, s príslušenstvom. S iným spôsobom využitia sú spojené nutné investície na prestavbu.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti :

Nehnuteľnosti nie sú zatažené ekologickými dlhmi ani radónovým rizikom, environmentálne záťaž nie sú známe. Vyznačené je záložné právo pre pohľadávku VUB a.s. Bratislava. Znalcovi v predmetnej lokalite nie sú známe ďalšie riziká, ktoré by vplývali na nehnuteľnosť.

METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**STAVBY**

Trh s nehnuteľnosťami v uvedenej lokalite v súčasnosti môžeme charakterizovať ako vyrovnaný dopyt k ponuke. Polohu nehnuteľnosti vo vzťahu k centru obce môžeme považovať za vhodnú časť mimo centra. Súčasný technický stav nehnuteľností si nevyžaduje vykonávať opravu. Zástavba v tesnej blízkosti je objektmi pre bývanie. Príslušenstvo nehnuteľnosti nemá vplyv na hodnotu. Typ nehnuteľnosti je priemerný dom. Pracovné možnosti v uvedenej lokalite sú obmedzené a v súčasnosti je nezamestnanosť na úrovni 4%. Skladba obyvateľstva v posudzovanej oblasti je na priemernej úrovni hustoty. Orientácia k svetovým stranám je vyrovnaná. Terén je mierne sa zvažujúci. Inžinierske siete v okolí sú v skladbe elektrika, voda, kanalizácia. Doprava je autobusová a železničná. Občianska vybavenosť je v rozsahu okresného mesta so školstvom, úradmi, obchodnou sieťou, službami, športoviskom. Prírodná lokalita je vo vzdialenosti nad 1000m. Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí je zaťažená bežným hlukom a prachom z dopravy. V uvedenej lokalite sa nepredpokladajú zmeny v zástavbe a územnom rozvoji. Rozšírenie priestorov na stávajúcich parcelách KN, ktoré v súčasnosti vlastní majiteľ nehnuteľností v predmetnej lokalite nie je možné. Dosahovanie výnosu z nehnuteľností je obmedzené. Celkove môžeme hodnotiť nehnuteľnosť ako priemernú.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:

0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	KpDI	Váha V _i	Výsledok KpDI*V _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,400	13	5,20
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,400	30	12,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,800	8	6,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,200	7	8,40
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,400	10	4,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,200	9	10,80
8	Składba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,800	6	4,80
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,400	5	2,00
10	Konfigurácia terénu	I.	1,200	6	7,20

	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,400	7	2,80
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,400	7	2,80
	železnica a autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	II.	0,800	10	8,00
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby				
14	Prirodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,400	8	3,20
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,800	9	7,20
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,400	8	3,20
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,040	7	0,28
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,040	4	0,16
	nehnuteľností bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,400	20	8,00
	priemerná nehnuteľnosť				
	Spolu			180	98,84

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 98,84 / 180$	0,549
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 43\,949,33 \text{ €} * 0,549$	24 128,18 €

POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty boli čerpané údaje z obdobných ponúk predajov pozemkov ako aj verejne prístupných databáz a platených databáz a vlastných štatistík znalca. Zo všeobecnej situácie sa jedná o mesto do 50 000 obyvateľov. Z hľadiska intenzity využitia ide o objekty rodinných domov (stavby pre bývanie). Z hľadiska dopravných vzťahov ide o dostupnú lokalitu s autobusovou a železničnou dopravou. Podľa funkčného využitia ide o plochy obytného územia. Podľa technickej infraštruktúry ide o pozemky s dobre vybavenou lokalitou s miestnymi rozvodmi inžinierskych sietí voda, elektrika, kanalizácia.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
1615	zastavaná plocha a nádvorie	24,00	2/6	8,00
1616	zastavaná plocha a nádvorie	14,00	2/6	4,67
1617	zastavaná plocha a nádvorie	14,00	2/6	4,67
1618	zastavaná plocha a nádvorie	38,00	2/6	12,67
1619	zastavaná plocha a nádvorie	12,00	2/6	4,00
1630	zastavaná plocha a nádvorie	45,00	2/6	15,00

1624	zastavaná plocha a nádvorie	91,00	1/1	91,00
1628	zastavaná plocha a nádvorie	21,00	1/1	21,00
1614	zastavaná plocha a nádvorie	231,00	2/6	77,00
Spolu výmera				238,01

Obec:
Východisková hodnota:

Detva
 $VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné zóny na predmestiach miest do 50 000 obyvateľov,	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných 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, kanalizácie)	1,30
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu,	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 1,50 * 1,00$	2,2815
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 2,2815$	22,72 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 1615	$24,00 \text{ m}^2 * 22,72 \text{ €/m}^2 * 2/6$	181,76
parcelsa č. 1616	$14,00 \text{ m}^2 * 22,72 \text{ €/m}^2 * 2/6$	106,03
parcelsa č. 1617	$14,00 \text{ m}^2 * 22,72 \text{ €/m}^2 * 2/6$	106,03
parcelsa č. 1618	$38,00 \text{ m}^2 * 22,72 \text{ €/m}^2 * 2/6$	287,79
parcelsa č. 1619	$12,00 \text{ m}^2 * 22,72 \text{ €/m}^2 * 2/6$	90,88
parcelsa č. 1630	$45,00 \text{ m}^2 * 22,72 \text{ €/m}^2 * 2/6$	340,80
parcelsa č. 1624	$91,00 \text{ m}^2 * 22,72 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 067,52
parcelsa č. 1628	$21,00 \text{ m}^2 * 22,72 \text{ €/m}^2 * 1/1$	477,12
parcelsa č. 1614	$231,00 \text{ m}^2 * 22,72 \text{ €/m}^2 * 2/6$	1 749,44
Spolu		5 407,37

4

Odhad nedostatkov viaznucich na predmete posúdenia :

Vyznačené je záložné právo pre pohľadávku VUB a.s. Bratislava.

III. Z A V E R:

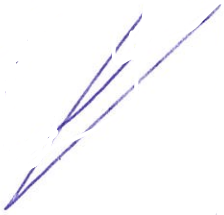
Znaleckou úlohou bol odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností vedených na liste vlastníctva č. č. č. 8765, 3371 a 9784 ako rodinný dom s.č. 429 na parc. č. 1624, s príslušenstvom a pozemky na parc.č. 1624, 1628, 1615-1619, 1630 a 1614 k.ú. Detva, obec Detva, okres Detva.

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola odhadnutá podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 21.04.2025, 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.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
rodinný dom s.č. 429 na p.č. 1624	15 206,56	1/1	15 206,56
prístrešok pred RD s.č. 429 p.č. 184/7	5 016,99	1/1	5 016,99
vodovodná prípojka	1 652,07	1/1	1 652,07
kanalizačná prípojka	1 087,72	1/1	1 087,72
NN prípojka	1 068,67	1/1	1 068,67
oporný múrik	23,60	1/1	23,60
spevnené plochy	17,24	1/1	17,24
vonkajšie schody	55,33	1/1	55,33
Spolu stavby			24 128,18
Pozemky			
zastavané plochy - parc. č. 1615 (8 m ²)	545,28	2/6	181,76
zastavané plochy - parc. č. 1616 (4,67 m ²)	318,08	2/6	106,03
zastavané plochy - parc. č. 1617 (4,67 m ²)	318,08	2/6	106,03
zastavané plochy - parc. č. 1618 (12,67 m ²)	863,36	2/6	287,79
zastavané plochy - parc. č. 1619 (4 m ²)	272,64	2/6	90,88
zastavané plochy - parc. č. 1630 (15 m ²)	1 022,40	2/6	340,80
zastavané plochy - parc. č. 1624 (91 m ²)	2 067,52	1/1	2 067,52
zastavané plochy - parc. č. 1628 (21 m ²)	477,12	1/1	477,12
zastavané plochy - parc. č. 1614 (77 m ²)	5 248,32	2/6	1 749,44

Spolu pozemky (238,01 m ²)			5 407,37
Všeobecná hodnota celkom			29 535,55
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			29 500,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťdeväťtisícpäťsto Eur			

Miesto a dátum	Odtlačok úradnej pečiatky	Podpis znalca
V Banskej Bystrici dňa 21.04.2025		

IV. PRÍLOHY:

- 1 Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 3371 vydaný Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky cez informačný systém, k.ú. Detva, zo dňa 07.04.2025.
- 2 Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 8765 vydaný Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky cez informačný systém, k.ú. Detva, zo dňa 07.04.2025.
- 3 Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 9784 vydaný Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky cez informačný systém, k.ú. Detva, zo dňa 07.04.2025.
- 4 Kópia katastrálnej mapy vyhotovená cez Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, k.ú. Detva, zo dňa 07.04.2025.
- 5 Čestné vyhlásenie predchádzajúceho vlastníka zo dňa 18.03.2003 o veku stavby domu.
- 6 Nákreby stavieb.
- 7 Fotodokumentácia.
- 8 CD nosič s elektronickou verziou znaleckého posudku.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 604 Detva
Obec : 518263 Detva
Katastrálne územie : 810363 Detva

Dátum vyhotovenia : 7.4.2025
Čas vyhotovenia : 21:57:06
Údaje platné k : 4.4.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3371

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 6

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1615	24	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1616	14	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1617	14	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1618	38	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1619	12	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1630	45	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 4

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Oláh Zoltán r. , SR, Dátum narodenia:	2/9
	Titul nadobudnutia: kúpna zmluva V 623/2018 zo dňa 30. 05. 2018 - 912/2018	

	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-4/2025 - AUKTION plus, s.r.o. - oznámenie o začatí výkonu likvidácie dedičstva speňažovaním poručiteľovho majetku formou dobrovoľnej dražby v zmysle zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách zo dňa 10. 02. 2025 - 157/2025	-
	P-14/2025 - AUKTION plus, s.r.o. Detva - oznámenie o dobrovoľnej dražbe v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z. zo dňa 26. 03. 2025 - 385/2025	-
2	Halaj Mikuláš r.	Dátum narodenia: 2/9
	Titul nadobudnutia: Rozhodnutie Správy katastra Detva č. OT 00015/2010-000984-zo dňa: 19.11.2010 - 1361/2010 D 64/84-7 - 320/90 PKV 1242	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
3	Ostrihoňová Anna r	Dátum narodenia: 2/9
	Titul nadobudnutia: Rozhodnutie Správy katastra Detva č. OT 00015/2010-000984-zo dňa: 19.11.2010 - 1361/2010 D 586/91 - 128/92 PKV 1242	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
4	Oláhová Anna r.	Dátum narodenia: 2/6
	Titul nadobudnutia: Rozhodnutie Správy katastra Detva č. OT 00015/2010-000984-zo dňa: 19.11.2010 - 1361/2010 kúp.zml.č.V 158/05-437/2005.PKV 684	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-7/2025-U9,a.s.Bratislava-oznámenie o začatí výkonu záložného práva na nehnuteľ.parc.C-KN č.1615,1616,1617,1618,1619,1630 uvedené v LV č.3371 pod B 4 v 2/6-238/2025.	

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo prospech VÚB, a.s. IČO: 31320155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 001/332173/18-001/000 zo dňa 12. 12. 2018 podľa V 1939/2018 zo dňa 05. 02. 2019 na pozemky parc. C-KN č.: 1615, 1616, 1617, 1618, 1619, 1630 pod BLV 1 v 2/9 - 255/2019
Vlastník poradové číslo 1	Z-1357/2023 - 74EX 622/23 súdny exekútor JUDr. Marián Jurina exekútorový úrad Lučenec - exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na parc. C-KN č.: 1630, 1619, 1616, 1615, 1618, 1617 pod BLV 1 v 2/9 ku dňu 06. 09. 2023 - 2610/2023
Vlastník poradové číslo 4	Záložné právo prospech VÚB, a.s. IČO: 31320155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 001/332173/18-001/000 zo dňa 12. 12. 2018 podľa V 1939/2018 zo dňa 05. 02. 2019 na pozemky parc. C-KN č.: 1615, 1616, 1617, 1618, 1619, 1630 pod BLV 4 v 2/6 - 255/2019

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 604 Detva
Obec : 518263 Detva
Katastrálne územie : 810363 Detva

Dátum vyhotovenia : 7.4.2025
Čas vyhotovenia : 21:53:52
Údaje platné k : 4.4.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 8765

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1624	91	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1628	21	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
429	1624	10	rod.dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluuvlastnícky podiel
1	OLÁHOVÁ ANNA r. narodenia: , SR, Dátum	1/1

Titul nadobudnutia: kúp.zml.č.V 158/05-437/2005. R-198/07-žiadost'-642/2007.	
Iné údaje: Bez zápisu	
Poznámky	K nehnuteľnosti
P-7/2025-U9,a.s.Bratislava-oznámenie o začatí výkonu záložného práva na nehnuteľ.parc.C-KN č.1624,1628 a rodinný dom s.č.429 na parc.Č-KN č.1624-238/2025.	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Záložné právo prospech VÚB, a.s. IČO: 31320155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 001/332173/18-001/000 zo dňa 12. 12. 2018 podľa V 1939/2018 zo dňa 05. 02. 2019 na pozemky parc. C-KN č.: 1624, 1628, rod. dom s.č. 429 na pozemku parc. C-KN č. 1624 - 255/2019

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres : 604 Detva
Obec : 518263 Detva
Katastrálne územie : 810363 Detva

Dátum vyhotovenia : 7.4.2025
Čas vyhotovenia : 21:58:19
Údaje platné k : 4.4.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 9784

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1614	231	Zastavaná plocha a nádvorie	19		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

19 Pozemok, na ktorom je spoločný dvor

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 4

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Oláh Zoltán, SR, Dátum narodenia:	2/9
	Titul nadobudnutia: kúpna zmluva V 623/2018 zo dňa 30. 05. 2018 - 912/2018	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-4/2025 - AUKTION plus, s.r.o. - oznámenie o začatí výkonu likvidácie dedičstva speňažovaním poručiteľovho majetku formou dobrovoľnej dražby v zmysle zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách zo dňa 10. 02. 2025 - 157/2025	-
	P-14/2025 - AUKTION plus, s.r.o. Detva - oznámenie o dobrovoľnej dražbe v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z. zo dňa 26. 03. 2025 - 385/2025	-
2	Oláh Zoltán, SR, Dátum narodenia:	2/9
	Titul nadobudnutia: kúpna zmluva V 1860/2020 zo dňa 18. 12. 2020 - 3741/2020	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-4/2025 - AUKTION plus, s.r.o. - oznámenie o začatí výkonu likvidácie dedičstva speňažovaním poručiteľovho majetku formou dobrovoľnej dražby v zmysle zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách zo dňa 10. 02. 2025 - 157/2025	-

	P-14/2025 - AUCTION plus, s.r.o. Detva - oznámenie o dobrovoľnej dražbe v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z. zo dňa 26. 03. 2025 - 385/2025	-
3	Oláhová Anna r	Dátum narodenia: 2/6
	Titul nadobudnutia: Rozhodnutie Správy katastra Detva č. OT 00015/2010-000984-zo dňa: 19.11.2010 - 1361/2010 kúp.zml.č.V 158/05-437/2005.PKV 684	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-7/2025-U9,a.s.Bratislava-oznámenie o začatí výkonu záložného práva na nehnuteľ.parc.C-KN č.1614 uvedenú v LV č.9784 pod B 3 v 2/6-238/2025.	-
4	Oláhová Monika r.	Dátum narodenia: 2/9
	Titul nadobudnutia: Rozhodnutie Správy katastra Detva č. OT 00015/2010-000984-zo dňa: 19.11.2010 - 1361/2010 Z-1602/2009 - osv. N 369/2009 Nz 47207/2009 - 89/2010 PKV 1242	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo prospech VÚB, a.s. IČO: 31320155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 001/332173/18-001/000 zo dňa 12. 12. 2018 podľa V 1939/2018 zo dňa 05. 02. 2019 na pozemok parc. C-KN č. 1614 pod BLV 1 v 2/9 - 255/2019
Vlastník poradové číslo 1	Z-1357/2023 - 74EX 622/23 súdny exekútor JUDr. Marián Jurina exekútorský úrad Lučenec - exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na parc. C-KN č. 1614 pod BLV 1 v 2/9 ku dňu 06. 09. 2023 - 2610/2023
Vlastník poradové číslo 2	Z-1357/2023 - 74EX 622/23 súdny exekútor JUDr. Marián Jurina exekútorský úrad Lučenec - exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na parc. C-KN č. 1614 pod BLV 2 v 2/9 ku dňu 06. 09. 2023 - 2610/2023
Vlastník poradové číslo 3	záložné právo prospech VÚB, a.s. IČO: 31320155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 001/332173/18-001/000 zo dňa 12. 12. 2018 podľa V 1939/2018 zo dňa 05. 02. 2019 na pozemok parc. C-KN č. 1614 pod BLV 3 v 2/6 - 255/2019

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

30 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

9 Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Detva	Detva	Detva
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 1624		
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhотовené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	7. 4. 2025 22:01:38	Bez autorizácie	
Údaje platné k	4. 4. 2025 18:00:00		

Čestné vyhlásenie

Podpísaný/á/
 narodený/á/
 bytom
 č. OP.
 v zmysle § 39 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní a pre
 nedostatok iných dôkazov

vyhlasujem

že rodinný dom - súpisné číslo 429/13
 ktorý sa nachádza na parcele č. 1624
 mal. 90. rokov. le. st. tieh. ročoch bol
 lekárstvom. tým 2026 st. mám od
 predchádzajúcich majiteľov
 po odkúpení rod. domu som vykonal úpra-
 vu vnútorných priestorov, ktoré obaram

Prehlasujem na svoju česť, že obsah tohoto môjho vyhlásenia
 zodpovedá skutočnosti a že som si vedomý/á/ následkov za uvedenie
 nepravdivých údajov v čestnom vyhlásení.

V Detve, dňa.....

.....
 vlastnoručný podpis

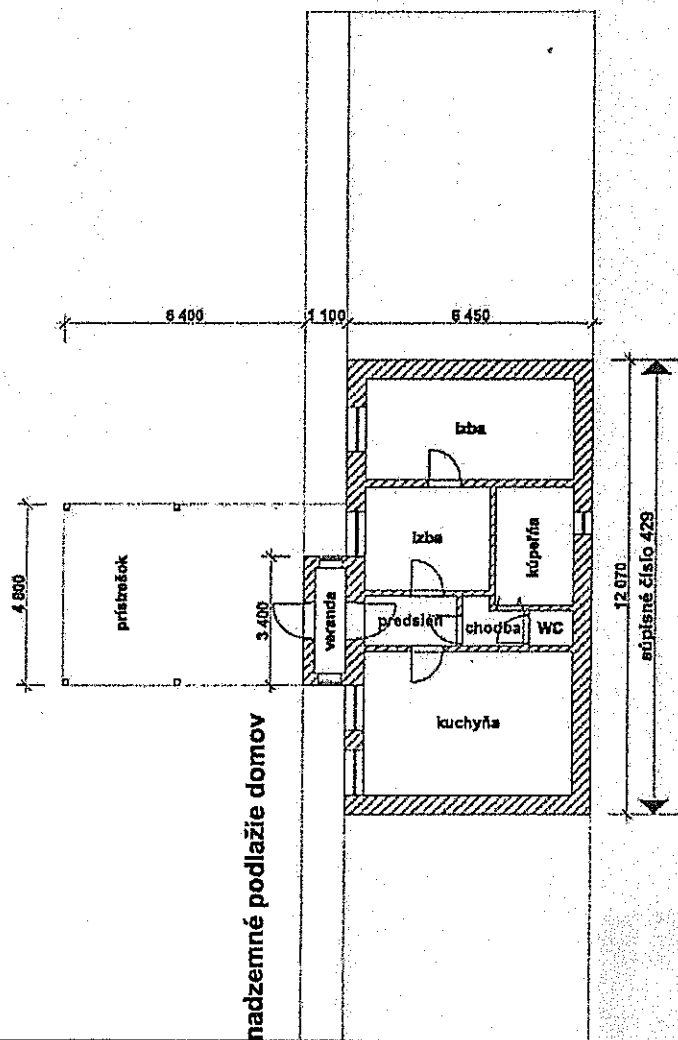
Podľa knihy osvedčenia
 podpísal-a túto listinu a podpis uznal-a
 za svoj vlastný
 bytom
 OP.

Mesto Detva - Mestský úrad v Detve
 / Detve

osvedčil



zakreslenie zamerania pôdorysov podlaží domov





V.

ZNALCKÁ DOLOŽKA:

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 370000 stavebníctvo, odvetviach 370100 pozemné stavby, 370901 odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912156. Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 20/2025. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes, positioned above a horizontal line.

podpis znalca

