

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 18.03.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo úkonu 24/2025

Vo veci : Odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností vedených na liste vlastníctva č. 329 ako rodinný dom s.č. 250 na parc. č. 3955/1, garáž s.č. 570 na p.č. 3955/3, hospodárska budova s.č. 571 na p.č. 3955/2 s príslušenstvom a pozemky na parc.č. CKN 3955/1, 3955/2, 3955/3, 3955/4, 3956/2 a pozemky registra E na p.č. 3956 k.ú. Lovinobaňa, obec Lovinobaňa, okres Lučenec.

Počet strán znaleckého posudku (z toho príloh) : posudku 37 (z toho 9 strán príloh),

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

I. Ú V O D :**1 Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:**

Odhadnúť všeobecnú hodnotu nehnuteľností vedených na liste vlastníctva č. 329 ako rodinný dom s.č. 250 na parc. č. 3955/1, garáž s.č. 570 na p.č. 3955/3, hospodárska budova s.č. 571 na p.č. 3955/2 s príslušenstvom a pozemky na parc.č. CKN 3955/1, 3955/2, 3955/3, 3955/4, 3956/2 a pozemky registra E na p.č. 3956 k.ú. Lovinobaňa, obec Lovinobaňa, okres Lučenec.

2 Účel znaleckého posudku :

Odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti 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 03.02.2018 podľa popisu technického stavu znalca Ing. Andrei Bothovej v znaleckom posudku č. 27/2018 (pre prvky ktoré nebolo možné z dôvodu neumožnenia obhliadky identifikovať).

4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje :

07.05.2025.

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

- Originál – Objednávka znaleckého posudku zo dňa 18.03.2025.
- Kópia – Potvrdenie o veku stavby vzdané obcou Lovinobaňa č. 211/2015 zo dňa 17.06.2015.
- Nákresy stavieb.

b) Obstarané znalcom :

- Originál – Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 329 vydaný Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky cez informačný systém, k.ú. Lovinobaňa, zo dňa 14.04.2025.
- Originál – Kópia katastrálnej mapy vyhotovená cez Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, k.ú. Lovinobaňa, zo dňa 14.04.2025.
- Originál – Kópia z mapy určeného operátu vyhotovená cez Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, k.ú. Lovinobaňa, zo dňa 14.04.2025.
- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľností dňa 15.04.2025 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 webového rozhrania informačných portálov o ponuke nehnuteľností. Spoplatnená databáza Trhovereporty.sk.
- Informácie z územného plánu obce Lovinobaňa.

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 nehnuteľností a stavieb vydané ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3) softvér HYPO 23.00.

- Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastrálnosti 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:

- Porovnávací metóda (pri výpočte sa používa transakčný prístup). Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu
- Kombinovaná metóda (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. Najpoužívanejšie 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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 02.18.2018.

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 trhových 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 diferenciácie, 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 nehnuteľností 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 diferenciácie vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_s = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie, 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 I.Q/2025 (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 diferenciácie. 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 diferenciácie - VSH_{POZ} sa vypočíta pomocou metódy polohovej diferenciácie, ako súčin výmery pozemku a jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku za použitia koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa skladá z koeficientu všeobecnej situácie, intenzity využitia, dopravných vzťahov, funkčného využitia územia, technickej infraštruktúry pozemku a povyšujúcich alebo redukujúcich faktorov na základe vzťahu

$$VSH_{POZ} = M \cdot VSH_{MJ} (€)$$

kde M - výmera pozemku v m^2

VSH_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v $€/m^2$

jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu

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

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

K_{pd} - je koeficient polohovej diferenciácie

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

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 povyšujúcich faktorov

k_R - koeficient redukujúcich 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. Porovnávací 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. 329 vydaný Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky cez informačný systém, k.ú. Lovinobaňa, zo dňa 14.04.2025.

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
3955/1	108	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3955/2	44	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3955/3	19	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3955/4	251	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3956/2	1189	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda**Spôsob využívania pozemku**

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 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

Parcely registra E evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
3956	1417	Orná pôda	7	1	1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda**Umiestnenie pozemku**

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Pôvodné katastrálne územie

- 7 PARCELA PRED THM

Stavby

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
250	3955/1	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					
570	3955/3	7	Garáž		1
Iné údaje: Bez zápisu					
571	3955/2	20	Hospodárska budova		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda**Druh stavby**

- 7 Samostatne stojaca garáž
- 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

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spolu vlastnícky podiel
1	Zlejší Július r. , PSČ , Dátum narodenia:	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č. V- 3944/2017 z 21.12.2017 - vz. 431/17	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. 13675437 z 13.03.2025 spoločnosťou EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2, 821 09 Bratislava IČO: 35 724 803 formou dobrovoľnej dražby, na pozemky CKN parc.č. 3955/1, 3955/2, 3955/3, 3955/4, 3956/2, pozemok EKN parc.č. 3956 a stavbu so s.č. 250 rodinný dom na pozemku CKN parc.č. 3955/1, so s.č. 570 garáž na pozemku CKN parc.č. 3955/3, so s.č. 571 hospodárska budova na pozemku CKN parc.č. 3955/2, zapísané 13.03.2025, P-75/2025 - vz.26/25	-

Časť C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2, 821 09 Bratislava, IČO: 35 724 803, na pozemky registra C KN parc.č. 3955/1, 3955/2, 3955/3, 3955/4, 3956/2, pozemok EKN parc.č. 3956, na stavbu s.č. 250 na pozemku registra C KN parc.č. 3955/1, stavbu s.č. 570 na pozemku registra C KN parc.č. 3955/3 a stavbu s.č. 571 na pozemku registra C KN parc.č. 3955/2, č. V- 1784/2019 z 19.07.2019, Z-375/2025 - vz. 195/19, 24/25
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť, č. 325EX 39/24 zo dňa 01.03.2024 (Exekútor: JUDr. Lucia Ulianková) v prospech: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2, Bratislava - mestská časť Ružinov, IČO: 35 724 803, na pozemky registra C KN parc.č. 3955/1, 3955/2, 3955/3, 3955/4, 3956/2, na pozemok registra E KN parc.č. 3956 a na stavby: Rodinný dom so súpisným číslom 250 na pozemku registra C KN parc.č. 3955/1, Garáž so súpisným číslom 570 na pozemku registra C KN parc.č. 3955/3 a Hospodárska budova so súpisným číslom 571 na pozemku registra C KN parc.č. 3955/2, Z-659/2024, zapísané dňa 04.03.2024 -32/24.
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva, č. 325EX 135/24 zo dňa 27.03.2024 (Exekútor: JUDr. Lucia Ulianková) v prospech: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2, Bratislava - mestská časť Ružinov, IČO: 35 724 803, na pozemky registra C KN parc.č. 3955/1, 3955/2, 3955/3, 3955/4, 3956/2, na pozemok registra E KN parc.č. 3956 a na stavby: Rodinný dom so súpisným číslom 250 na pozemku registra C KN parc.č. 3955/1, Garáž so súpisným číslom 570 na pozemku registra C KN parc.č. 3955/3 a Hospodárska budova so súpisným číslom 571 na pozemku registra C KN parc.č. 3955/2, zapísané 28.03.2024, Z-993/2024 - vz.48/24
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť, č. 325EX 113/24 zo dňa 28.03.2024 (Exekútor: JUDr. Lucia Ulianková) v prospech: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2, 821 09 Bratislava, IČO 35724803, na pozemky registra C KN parc.č. 3955/1, 3955/2, 3955/3, 3955/4, 3956/2, na pozemok registra E KN parc.č. 3956 a na stavby: Rodinný dom so súpisným číslom 250 na pozemku registra C KN parc.č. 3955/1, Garáž so súpisným číslom 570 na pozemku registra C KN parc.č. 3955/3 a Hospodárska budova so súpisným číslom 571 na pozemku registra C KN parc.č. 3955/2, na podiel B-1, Z-1013/2024, zapísané dňa 02.04.2024 - v.z.49/24.
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 325EX 743/24 z 18.11.2024 (Ex. úrad Zvolen, JUDr. Lucia Ulianková) v prospech: Home Credit Slovakia, a.s., Teplická 7434/147, 921 22 Piešťany, IČO 36234176, na pozemky registra C KN parc.č. 3955/1, 3955/2, 3955/3, 3955/4, 3956/2, na pozemok registra E KN parc.č. 3956 a na stavby Rodinný dom so súpisným číslom 250 na pozemku registra C KN parc.č. 3955/1, Garáž so súpisným číslom 570 na pozemku registra C KN parc.č. 3955/3 a Hospodárska budova so súpisným číslom 571 na pozemku registra C KN parc.č. 3955/2, zapísané 18.11.2024, Z-3379/2024 - 180/24
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. 325EX 653/24 zo dňa 25.11.2024 (Exekútor: JUDr. Lucia Ulianková) v prospech: Home Credit Slovakia, a.s., Teplická 7434/147, 921 22 Piešťany, IČO: 36234176, na pozemky registra C KN p.č. 3955/1, 3955/2, 3955/3, 3955/4, 3956/2, pozemky registra E KN p.č. 3956, stavby: Rodinný dom so súp.č. 250 na pozemku registra C KN p.č. 3955/1, Garáž so súp.č. 570 na pozemku registra C KN p.č. 3955/3, Hospodárska budova so súp.č. 571 na pozemku registra C KN p.č. 3955/2, zapísané dňa 26.11.2024, Z-3490/2024 - v.z.185/24

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym zisťovaním bez umožnenia vstupu do rodinného domu, nebola umožnená dňa 15.04.2025. 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 nehnuteľnosti nebolo umožnené.
 - Fotodokumentácia bola vyhotovená len z uličnej časti exteriéru dňa 15.04.2025 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, nákresy podlaží domu a znalecký posudok č. 27/2018 vypracovaný znalcom Ing. Andreou Bothovou vo formáte pdf.. Dom bol postavený v roku 1963. 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. 250 je zakreslená v katastrálnej mape na p.č. 3955/1 a je vedená na liste vlastníctva medzi stavbami. Stavba garáž s.č. 570 je zakreslená v katastrálnej mape na p.č. 3955/3 a je vedená na liste vlastníctva medzi stavbami. Stavba hospodárska budova s.č. 571 je zakreslená v katastrálnej mape na p.č. 3955/2 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 a E. Pozemky na p.č. 3955/1, 3955/2, 3955/3, 3955/4, 3956/2 3956 sú situované v zastavanom území obce, využívané sú v súčasnosti ako zastavané plochy a nádvorja, záhrada, orná pôda.
- f) **Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia :**
-rodinný dom s.č. 250 na parc. č. 3955/1
-garáž s.č. 570 na p.č. 3955/3
-hospodárska budova s.č. 571 na p.č. 3955/2
-príslušenstvo
-pozemky na parc.č. CKN 3955/1, 3955/2, 3955/3, 3955/4, 3956/2 a pozemky registra E na p.č. 3956
- g) **Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia :**
-nie sú
- h) **Informácie z územného plánu o záväzných regulatívach priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka)**
Územný plán obce Lovinobaňa je verejne prístupný na adrese <https://www.lovinobana.sk/uzemny-plan-obce>
nehnuteľnosti ležia v lokalite s funkčným využitím územia - plochy 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. 250 na p.č. 3955/1

POPIS STAVBY (prevzaté zo znaleckého posudku č. 27/2018)

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE

Dom je riešený ako čiastočne podpivničený s jedným nadzemným podlažím. Dom je osadený v svahovitom teréne.

Na 1. podzemnom podlaží sa nachádza pivnica.

Na 1. nadzemnom podlaží sa nachádza 3 izba, kuchyňa, kúpeľňa s WC, sklad.

Z dispozičného riešenia rodinného domu vyplýva, že viac ako polovica podlahovej plochy všetkých miestností je určená na bývanie, dom nemá viac ako tri samostatné byty a nemá viac ako dve nadzemné podlažia a podkrovia a preto pre účely ocenenia sa považuje za rodinný dom. Ohodnocovaná stavba v zmysle stavebného zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebného poriadku v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov a STN 73 4301 Budovy na bývanie spĺňa charakter rodinného domu, pretože je to budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri samostatné byty, dve nadzemné podlažia a podkrovia.

Rodinný dom je osadený v mierne svahovitom teréne na parc. CKN č. 43 v k. ú. Lovinobaňa. Je situovaný v okrajovej časti obce. Okolité zástavba je tvorená rodinnými domami. V danej lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Rodinný dom bol kolaudovaný v roku 1963.

Napojenie domu na inžinierske siete:

- voda z obecnej prípojky
- kanalizácia - do žumpy
- plynová prípojka - RD nie je napojený na rozvod plynu, v blízkosti sa nachádza rozvod zemného plynu
- elektrická energia - vzdušnou prípojkou

TECHNICKÝ POPIS RODINNÉHO DOMU

Podzemné podlažie je osadené v priemernej hĺbke do 2 m bez zvislej izolácie. Murivo je z monolitického betónu. Vnútorňé omietky sú vápenné štukové. Stropy sú s rovným pohľadom monolitické. Dvere sú oceľové. Dlažby sú z cementového poteru. Elektroinštalácia je svetelná. Rozvod vody je z platového potrubia je nový.

Kanalizácia je z kameninového potrubia. Podlažie je bez vybavenia.

Prvé nadzemné podlažie má betónové základy s vodorovnou izoláciou. Nosné steny sú murované v hrúbke 40 cm z tehál, deliace konštrukcie sú priečkové. Vnútorňé omietky sú vápenné, štukové. Stropy sú s rovným omietaným pohľadom. Strecha je valbová, krytinu tvorí pálená krytina. Klampiarske konštrukcie sú vyhotovené z pozinkovaného plechu. Fasádne omietky sú hladké. Dvere sú drevené, rámové s výplňou, okná sú pastové s kovovými žalúziami. Podlahy obytných miestností sú laminátové, plávajúce, ostatné sú z keramickej dlažby. Vykurovanie je lokálne - 3 piecky na pevné palivo. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická. Kanalizácia je riešená do žumpy.

Vybavenie kuchyne: sporák na propán bután, drezové umývadlo nerezové, linka na báze dreva, keramický obklad okolo sporáka a linky.

Vybavenie kúpeľne: vaňa s batériou pákovou, umývadlo s batériou pákovou, keramická WC misa, keramický obklad. Zdrojom teplej vody je elektrický bojler.

Vchodové dvere sú nové, plastové.

Rodinný dom je čiastočne rekonštruovaný - nové vchodové dvere, kuchyňa, kúpeľňa, okná, podlahy, vnútorné rozvody vody, kanalizácie.

Údržba domu je dobrá.

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	1963	2,5*3,42	8,55	120/8,55=14,035
1. NP	1963	9,02*5,34+4,32*10,92	95,34	120/95,34=1,259

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP
1	Osadenie do terénu		
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560	-
2	Základy		
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520
3	Podmurovka		
	3.4.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	-	165
4	Murivo		
	4.1.c murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	-	1290
	4.3 z monolitického betónu	1250	-
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	-	160
6	Vnúterné omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	400
7	Stropy		
	7.1.a s rovným podhladom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	-
	7.1.b s rovným podhladom drevené trámové	-	760
8	Krovy		
	8.2 väznicové valbové, stanové	-	625
10	Krytiny strechy na krove		
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	-	535
12	Klmpiarske konštrukcie strechy		
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žlaby a zvody, záveterné lišty	-	55
13	Klmpiarske 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	-	180
17	Dvere		
	17.3 hladké plné alebo zasklené	-	135
	17.6 oceľové a hliníkové zasklené	555	-
18	Okná		
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	-	530
19	Okenné žalúzie		
	19.3 kovové	-	300
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
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	-
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
	25.2 svetelná	155	-
30	Rozvod vody		

30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	35
Spolu	4045	6975

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25	-
	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		
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (3 ks)	-	60
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne		
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	-	50
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	-	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4 bm)	-	220
37	Vnútorne vybavenie		
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	-	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	-	10
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
	40.4 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	25	955

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cv} = 3,954$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	(4045 + 25 * 14,035) / 30,1260	145,92
1. NP	(6975 + 955 * 1,259) / 30,1260	271,44

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1963	62	38	100	62,00	38,00

1. NP	1963	62	38	100	62,00	38,00
-------	------	----	----	-----	-------	-------

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1963		
Východisková hodnota	145,92 €/m ² *8,55 m ² *3,954*0,95	4 686,42
Technická hodnota	38,00% z 4 686,42	1 780,84
1. NP z roku 1963		
Východisková hodnota	271,44 €/m ² *95,34 m ² *3,954*0,95	97 209,62
Technická hodnota	38,00% z 97 209,62	36 939,66

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	4 686,42	1 780,84
1. nadzemné podlažie	97 209,62	36 939,66
Spolu	101 896,04	38 720,50

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 GARÁŽ S.Č.570 NA P.Č. 3955/3

POPIS STAVBY (prevzaté zo znaleckého posudku č. 27/2018)

Garáž súp. č. 570 sa nachádza za rodinným domom na parc. č. 3955/3. Stavba spĺňa požiadavky stavebného zákona ako vedľajšia stavba pri rodinnom dome, ktorá sa nevyužíva na podnikanie ale na doplnkovú funkciu pri trvalom bývaní. Stavba je vedľajšou drobnou stavbou pri rodinnom dome súp. č. 250 na parc. č. 3955/1. Stavba je evidovaná v popisných informáciách katastra na výpise z listu vlastníctva, na LV č. 329, je znázornená v geodetických údajoch katastra v súlade so skutkovým stavom k dátumu obhliadky. Bola postavená v roku 1965.

Dispozične pozostáva z jednej miestnosti garáže

Technický popis:

Je to objekt s jedným nadzemným podlažím so sedlovou strechou s krytinou z pálených škridiel. Základy sú betónové pásy, nosné konštrukcie sú murované tehlové hrúbky 30 cm. Strop je drevený trámový s pohľadom. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vnútorne omietky sú hladké, vonkajšie omietky sú hrubé. Podlahu tvorí cementový poter. Okná sú jednoduché. Garážové vráta sú plechové. Garáž je napojená na elektrickú energiu.

Projektová dokumentácia sa nezachovala, nebola poskytnutá pri obhliadke. Skutkový stav bol zistený zameraním a obhliadkou. Technický stav je dobrý, stavba je v primeranom technickom stave. Vzhľadom na vek stavby, celkový technický stav jednotlivých prvkov v čase ohodnotenia je vo výpočte použitá predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení
KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	KZP
----------	-------------------	---------------------------	----------------------	-----

1. NP	1965	5,41*3,55	19,21	18/19,21=0,937
-------	------	-----------	-------	----------------

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	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhľadom	360
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žlaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútna úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo ocelové	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.3 svetelná a motorická - poistky	245
	Spolu	4120

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracie (1 ks)	295
	Spolu	295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,954$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	(4120 + 295 * 0,937) / 30,1260	145,93

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

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

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$145,93 \text{ €/m}^2 \cdot 19,21 \text{ m}^2 \cdot 3,954 \cdot 0,95$	10 530,09
Technická hodnota	25,00% z 10 530,09	2 632,52

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 HOSPODÁRSKA BUDOVA S.Č. 571 NA P.Č.3955/2

POPIS STAVBY (prevzaté zo znaleckého posudku č. 27/2018)

Hospodárska budova súp. č. 571 sa nachádza za rodinným domom na parc. č. 3955/2. Stavba spĺňa požiadavky stavebného zákona ako vedľajšia stavba pri rodinnom dome, ktorá sa nevyužíva na podnikanie ale na doplnkovú funkciu pri trvalom bývaní. Stavba je vedľajšou drobnou stavbou pri rodinnom dome súp. č. 250 na parc. č. 3955/1. Stavba je evidovaná v popisných informáciách katastra na výpise z listu vlastníctva, na LV č. 329, je znázomená v geodetických údajoch katastra v súlade so skutkovým stavom k dátumu obhliadky. Bola postavená v roku 1963. Dispozične pozostáva z kotolne, letnej kuchyne, komory.

Technický popis:

Je to objekt s jedným nadzemným podlažím so sedlovou strechou s krytinou z pálených škridiel. Základy sú betónové pásy, nosné konštrukcie sú murované tehlové hrúbky 30 cm. Strop je drevený trámový s pohľadom. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vnútorne omietky sú hladké, vonkajšie omietky sú hladké. Podlahu tvorí cementový poter. Okná sú dvojité, drevené. Dvere sú rámové s vyplňou. Stavba je bez vybavenia.

Projektová dokumentácia sa nezachovala, nebola poskytnutá pri obhliadke. Skutkový stav bol zistený zameraním a obhliadkou. Technický stav je dobrý, stavba je v primeranom technickom stave. Vzhľadom na vek stavby, celkový technický stav jednotlivých prvkov v čase ohodnotenia, je vo výpočte použitá predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom na 80 rokov.

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	1963	$9,65 \cdot 2,82$	27,21	$18/27,21=0,662$

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	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	

	3.1.a murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky viac ako 30 cm	1590
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhladom	360
5	Krov	
	5.1 väznícové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žlaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.5 rámové s výplňou	255
13	Okná	
	13.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva	275
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.3 svetelná a motorická - poistky	245
	Spolu	4985

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,954$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4985 + 0 * 0,662) / 30,1260$	165,47

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1963	62	18	80	77,50	22,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$165,47 \text{ €/m}^2 * 27,21 \text{ m}^2 * 3,954 * 0,95$	16 912,51
Technická hodnota	$22,50\% \text{ z } 16 912,51$	3 805,31

2.3.2 OPLOTENIE ULIČNÉ

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	15,55m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka: betónová monolitická alebo prefabrikovaná	15,55m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu: z rámového pletiva, alebo z ocelovej tyčoviny v ráme	21,77m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu:

15,55 m

Pohľadová plocha výplne:

 $15,55 \cdot 1,4 = 21,77 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{cv} = 3,954$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
oplotenie uličné	1980	45	5	50	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(15,55\text{m} \cdot 53,98 \text{ €/m} + 21,77\text{m}^2 \cdot 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} \cdot 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} \cdot 129,12 \text{ €/ks}) \cdot 3,954 \cdot 0,95$	5 754,61
Technická hodnota	$10,00 \% \text{ z } 5 754,61 \text{ €}$	575,46

2.3.3 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 navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 10 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,954$
 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	2013	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,954 * 0,95$	1 558,49
Technická hodnota	$76,00 \% \text{ z } 1 558,49 \text{ €}$	1 184,45

2.3.4 VODOMERNÁ ŠACHTA**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
 Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
 Položka: 1.5.a) betónová, ocelový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $1,1*1,2*1,2 = 1,58 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,954$
 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 [%]
vodomerná šachta	2013	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,58 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,954 * 0,95$	1 509,08
Technická hodnota	$76,00 \% \text{ z } 1 509,08 \text{ €}$	1 146,90

2.3.5 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: 8 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,954$
 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	2013	12	48	60	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 3,954 * 0,95$	528,59
Technická hodnota	$80,00 \% \text{ z } 528,59 \text{ €}$	422,87

2.3.6 ŽUMPA

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
 Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $2*2,5*3 = 15 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,954$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
žumpa	2013	12	48	60	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,954 * 0,95$	6 078,44
Technická hodnota	$80,00 \% \text{ z } 6 078,44 \text{ €}$	4 862,75

2.3.7 PRÍSTREŠOK PRED RODINNÝM DOMOM

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok
Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $7,64 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,954$
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 [%]
prístrešok pred rodinným domom	1975	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7,64 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,954 * 0,95$	2 972,27
Technická hodnota	$16,67 \% \text{ z } 2\,972,27 \text{ €}$	495,48

2.3.8 PRÍSTREŠOK PRED HOSPODÁRSKOU BUDOVOU

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok
Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $14,96 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,954$
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 [%]
prístrešok pred hospodárskou budovou	1975	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14,96 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,954 * 0,95$	5 820,04
Technická hodnota	$16,67 \% \text{ z } 5\,820,04 \text{ €}$	970,20

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
rodinný dom s.č. 250 na p.č. 3955/1	101 896,04	38 720,50
garáž s.č.570 na p.č. 3955/3	10 530,09	2 632,52
hospodárska budova s.č. 571 na p.č.3955/2	16 912,51	3 805,31
oplotenie uličné	5 754,61	575,46
vodovodná prípojka	1 558,49	1 184,45
vodomerná šachta	1 509,08	1 146,90
kanalizačná prípojka	528,59	422,87
žumpa	6 078,44	4 862,75
prístrešok pred rodinným domom	2 972,27	495,48
prístrešok pred hospodárskou budovou	5 820,04	970,20
Celkom:	153 560,16	54 816,44

3 Stanovenie všeobecnej hodnoty :

a) Analýza polohy nehnuteľnosti :

Posudzované nehnuteľnosti sa nachádzajú v obci Lovinobaňa, k.ú. Detva v zastavanom území mesta. Ležia mimo úplného centra v obojstrannej uličnej zástavbe rodinných domov, na Štúrovej ulici. Pozemok je mierne sa zvažujúci s orientáciou na severozápadnú stranu. Prístup k nehnuteľnosti je zabezpečený z obecnej verejnej komunikácie. Dopravné spojenie je možné autobusovou a železničnou dopravou. Obec Lovinobaňa má v súčasnosti 1 920 obyvateľov, nezamestnanosť je vzťahnutá ku okresnému mestu Lučenec a podľa štatistických údajov je na hranici 6%.

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 je nie sú známe. Vyznačené je záložné právo, exekučné príkazy. Znalci 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 6%. 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 električka, voda.

Doprava je autobusová a železničná. Občianska vybavenosť je v rozsahu stredne vybavenej obce s obecným úradom, obchodom, športoviskom. Prírodná lokalita je vo vzdialenosti do 1000m. Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí je zatažená 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 je čiastočne 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 K _{PDI} * 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, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,800	30	24,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,800	8	6,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľností 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 dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,800	9	7,20
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,800	6	4,80
9	Orientácia nehnuteľností k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,400	5	2,00
10	Konfigurácia terénu južný svah o sklone 5% - 25%	II.	0,800	6	4,80
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,400	7	2,80
12	Doprava v okolí nehnuteľností železnica a autobus	III.	0,400	7	2,80
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	IV.	0,220	10	2,20

	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,400	8	3,20
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	9	7,20
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,400	8	3,20
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,220	7	1,54
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľností bez výnosu	V.	0,040	4	0,16
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,400	20	8,00
	Spolu			180	100,30

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 100,3 / 180$	0,557
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 54\,816,44 \text{ €} * 0,557$	30\,532,76 €

POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

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 obec do 5 000 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 so stredne vybavenou lokalitou s miestnymi rozvodmi inžinierskych sietí voda, elektrika.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3955/1	zastavaná plocha a nádvorie	108,00	1/1	108,00
3955/2	zastavaná plocha a nádvorie	44,00	1/1	44,00
3955/3	zastavaná plocha a nádvorie	19,00	1/1	19,00
3955/4	zastavaná plocha a nádvorie	251,00	1/1	251,00
3956/2	záhrada	1189,00	1/1	1189,00
3956	orná pôda	1417,00	1/1	1417,00
Spolu výmera				3 028,00

Obec:

Lovinobaňa

Východisková hodnota:

 $VH_M = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov,	0,90

k_v koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu,	2,50
k_R koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,85 * 1,30 * 1,20 * 2,50 * 1,00$	3,1327
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 3,1327$	10,40 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 3955/1	$108,00 \text{ m}^2 * 10,40 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 123,20
parcelsa č. 3955/2	$44,00 \text{ m}^2 * 10,40 \text{ €/m}^2 * 1/1$	457,60
parcelsa č. 3955/3	$19,00 \text{ m}^2 * 10,40 \text{ €/m}^2 * 1/1$	197,60
parcelsa č. 3955/4	$251,00 \text{ m}^2 * 10,40 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 610,40
parcelsa č. 3956/2	$1 189,00 \text{ m}^2 * 10,40 \text{ €/m}^2 * 1/1$	12 365,60
parcelsa č. 3956	$1 417,00 \text{ m}^2 * 10,40 \text{ €/m}^2 * 1/1$	14 736,80
Spolu		31 491,20

4

Odhad nedostatkov viaznucich na predmete posúdenia :
Vyznačené je záložné právo, exekučné príkazy.

III. ZÁVER:

Znaleckou úlohou bol odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností vedených na liste vlastníctva č. 329 ako rodinný dom s.č. 250 na parc. č. 3955/1, garáž s.č. 570 na p.č. 3955/3, hospodárska budova s.č. 571 na p.č. 3955/2 s príslušenstvom a pozemky na parc.č. CKN 3955/1, 3955/2, 3955/3, 3955/4, 3956/2 a pozemky registra E na p.č. 3956 k.ú. Lovinobaňa, obec Lovinobaňa, okres Lučenec.

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 07.05.2025, 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 [€]
Stavby	
rodinný dom s.č. 250 na p.č. 3955/1	21 567,32
garáž s.č.570 na p.č. 3955/3	1 466,31
hospodárska budova s.č. 571 na p.č.3955/2	2 119,56
oplotenie uličné	320,53
vodovodná prípojka	659,74
vodomerná šachta	638,82
kanalizačná prípojka	235,54
žumpa	2 708,55
prístrešok pred rodinným domom	275,98
prístrešok pred hospodárskou budovou	540,40
Spolu stavby	30 532,76
Pozemky	
pozemky - parc. č. 3955/1 (108 m ²)	1 123,20
pozemky - parc. č. 3955/2 (44 m ²)	457,60
pozemky - parc. č. 3955/3 (19 m ²)	197,60
pozemky - parc. č. 3955/4 (251 m ²)	2 610,40
pozemky - parc. č. 3956/2 (1 189 m ²)	12 365,60
pozemky - parc. č. 3956 (1 417 m ²)	14 736,80
Spolu pozemky (3 028,00 m²)	31 491,20
Všeobecná hodnota celkom	62 023,96

Všeobecná hodnota zaokrúhlene	62 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Šestdesiatdvatisíc Eur	

Miesto a dátum	Odtlačok úradnej pečiatky	Podpis znalca
V Banskej Bystrici dňa 07.05.2025		

IV. PRÍLOHY:

- 1 Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 329 vydaný Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky cez informačný systém, k.ú. Lovinobaňa, zo dňa 14.04.2025.
- 2 Kópia katastrálnej mapy vyhotovená cez Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, k.ú. Lovinobaňa, zo dňa 14.04.2025.
- 3 Kópia z mapy určeného operátu vyhotovená cez Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, k.ú. Lovinobaňa, zo dňa 14.04.2025.
- 4 Potvrdenie o veku stavby vzdané obcou Lovinobaňa č. 211/2015 zo dňa 17.06.2015.
- 5 Nákreby stavieb.
- 6 Fotodokumentácia.
- 7 CD nosič s elektronickou verziou znaleckého posudku.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 606
Obec : 511552
Katastrálne územie : 833215

Lučenec
Lovinobaňa
Lovinobaňa

Dátum vyhotovenia : 14.4.2025
Čas vyhotovenia : 18:04:50
Údaje platné k : 11.4.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 329

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 5

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
3955/1	108	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3955/2	44	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3955/3	19	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3955/4	251	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3956/2	1189	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 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

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
3956	1417	Orná pôda	7	1	1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Pôvodné katastrálne územie

7 PARCELA PRED THM

Stavby

Počet stavieb: 3

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
250	3955/1	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					
570	3955/3	7	Garáž		1
Iné údaje: Bez zápisu					
571	3955/2	20	Hospodárska budova		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

7 Samostatne stojaca garáž

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	Spoluovlastnícky podiel
1	Zlejšť Július r. , , , PSČ , , Dátum narodenia:	1/1
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č. V- 3944/2017 z 21.12.2017 - vz. 431/17		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky		K nehnuteľnosti
Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. 13675437 z 13.03.2025 spoločnosťou EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2, 821 09 Bratislava IČO: 35 724 803 formou dobrovoľnej dražby, na pozemky CKN parc.č. 3955/1, 3955/2, 3955/3, 3955/4, 3956/2, pozemok EKN parc.č. 3956 a stavby so s.č. 250 rodinný dom na pozemku CKN parc.č. 3955/1, so s.č. 570 garáž na pozemku CKN parc.č. 3955/3, so s.č. 571 hospodárska budova na pozemku CKN parc.č. 3955/2, zapísané 13.03.2025, P-75/2025 - vz.26/25		-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

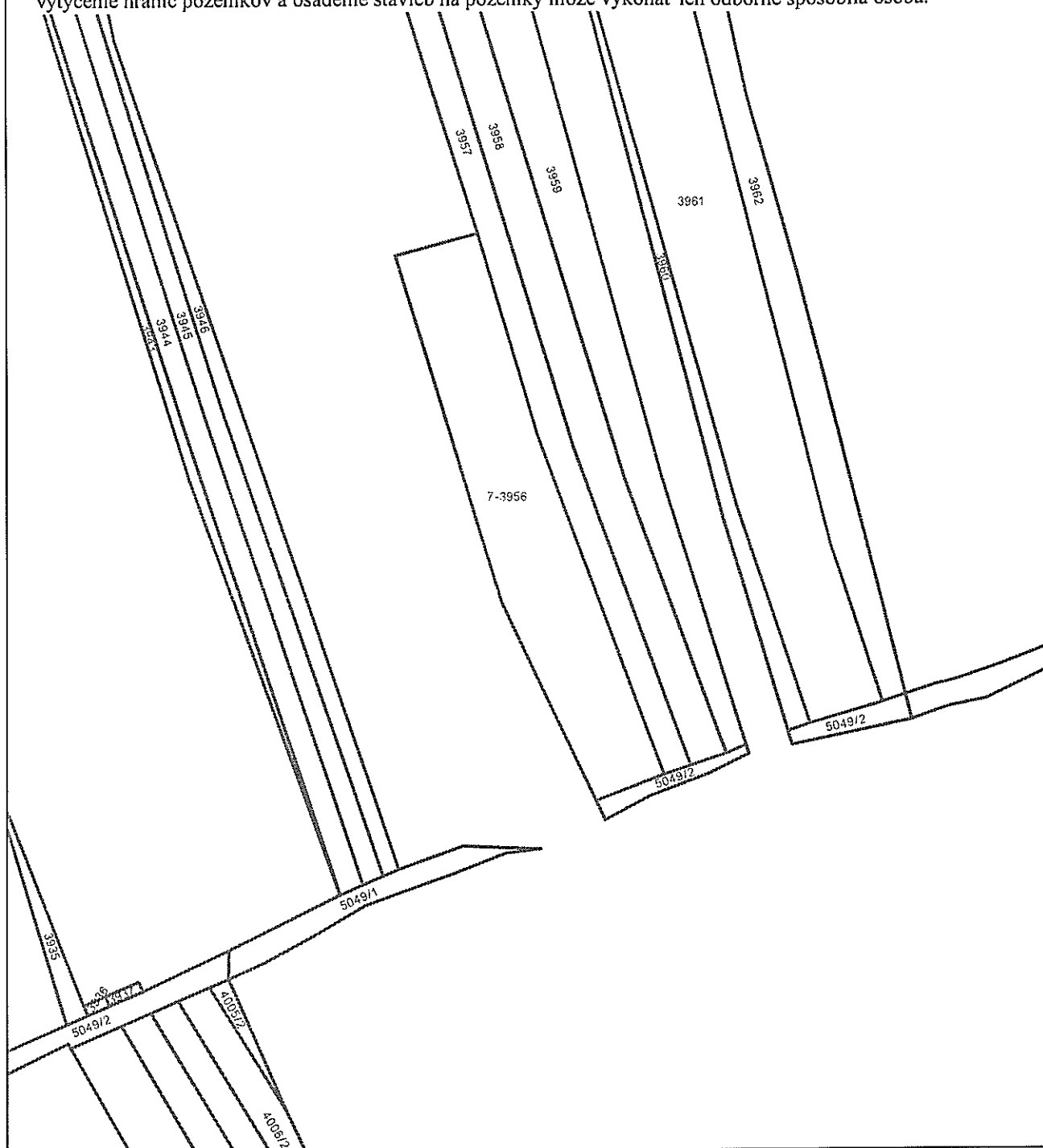
ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2, 821 09 Bratislava, IČO: 35 724 803, na pozemky registra C KN parc.č. 3955/1, 3955/2, 3955/3, 3955/4, 3956/2, pozemok EKN parc.č. 3956, na stavbu s.č. 250 na pozemku registra C KN parc.č. 3955/1, stavbu s.č. 570 na pozemku registra C KN parc.č. 3955/3 a stavbu s.č. 571 na pozemku registra C KN parc.č. 3955/2, č. V- 1784/2019 z 19.07.2019, Z-375/2025 - vz. 195/19, 24/25

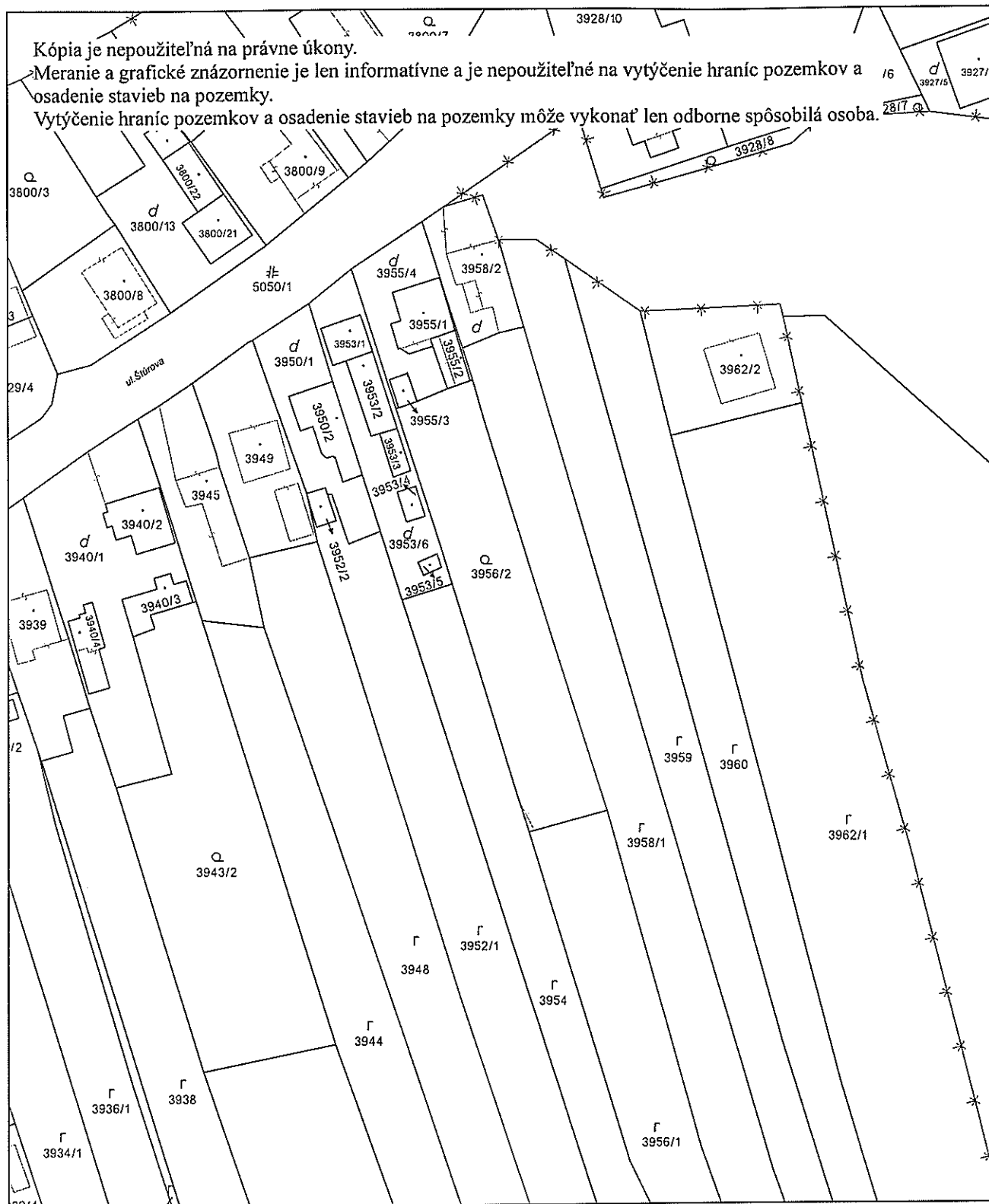
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť, č. 325EX 39/24 zo dňa 01.03.2024 (Exekútorický úrad Zvolen, JUDr. Lucia Ulianková) v prospech: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2, Bratislava - mestská časť Ružinov, IČO: 35 724 803, na pozemky registra C KN parc.č. 3955/1, 3955/2, 3955/3, 3955/4, 3956/2, na pozemok registra E KN parc.č. 3956 a na stavby: Rodinný dom so súpisným číslom 250 na pozemku registra C KN parc.č. 3955/1, Garáž so súpisným číslom 570 na pozemku registra C KN parc.č. 3955/3 a Hospodárska budova so súpisným číslom 571 na pozemku registra C KN parc.č. 3955/2, Z-659/2024, zapísané dňa 04.03.2024 -32/24.
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva, č. 325EX 135/24 zo dňa 27.03.2024 (Exekútorický úrad Zvolen, JUDr. Lucia Ulianková) v prospech: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2, Bratislava - mestská časť Ružinov, IČO: 35 724 803, na pozemky registra C KN parc.č. 3955/1, 3955/2, 3955/3, 3955/4, 3956/2, na pozemok registra E KN parc.č. 3956 a na stavby: Rodinný dom so súpisným číslom 250 na pozemku registra C KN parc.č. 3955/1, Garáž so súpisným číslom 570 na pozemku registra C KN parc.č. 3955/3 a Hospodárska budova so súpisným číslom 571 na pozemku registra C KN parc.č. 3955/2, zapísané 28.03.2024, Z-993/2024 - vz.48/24
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť, č. 325EX 113/24 zo dňa 28.03.2024 (Exekútorický úrad Zvolen, JUDr. Lucia Ulianková) v prospech: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2, 851 09 Bratislava, IČO 35724803, na pozemky registra C KN parc.č. 3955/1, 3955/2, 3955/3, 3955/4, 3956/2, na pozemok registra E KN parc.č. 3956 a na stavby: Rodinný dom so súpisným číslom 250 na pozemku registra C KN parc.č. 3955/1, Garáž so súpisným číslom 570 na pozemku registra C KN parc.č. 3955/3 a Hospodárska budova so súpisným číslom 571 na pozemku registra C KN parc.č. 3955/2, na podiel B-1, Z-1013/2024, zapísané dňa 02.04.2024 - v.z.49/24.
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 325EX 743/24 z 18.11.2024 (Ex. úrad Zvolen, JUDr. Lucia Ulianková) v prospech: Home Credit Slovakia, a.s., Teplická 7434/147, 921 22 Piešťany, IČO 36234176, na pozemky registra C KN parc.č. 3955/1, 3955/2, 3955/3, 3955/4, 3956/2, na pozemok registra E KN parc.č. 3956 a na stavby Rodinný dom so súpisným číslom 250 na pozemku registra C KN parc.č. 3955/1, Garáž so súpisným číslom 570 na pozemku registra C KN parc.č. 3955/3 a Hospodárska budova so súpisným číslom 571 na pozemku registra C KN parc.č. 3955/2, zapísané 18.11.2024, Z-3379/2024 - 180/24
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. 325EX 653/24 zo dňa 25.11.2024 (Exekútorický úrad Zvolen, JUDr. Lucia Ulianková) v prospech Home Credit Slovakia, a.s., Teplická 7434/147, 921 22 Piešťany, IČO: 36234176, na pozemky registra C KN p.č. 3955/1, 3955/2, 3955/3, 3955/4, 3956/2, pozemky registra E KN p.č. 3956, stavby: Rodinný dom so súp.č. 250 na pozemku registra C KN p.č. 3955/1, Garáž so súp.č. 570 na pozemku registra C KN p.č. 3955/3, Hospodárska budova so súp.č. 571 na pozemku registra C KN p.č. 3955/2, zapísané dňa 26.11.2024, Z-3490/2024 - v.z.185/24

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

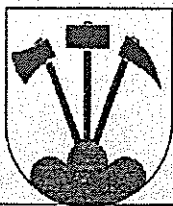
Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Lučenec	Obec Lovinobaňa	Katastrálne územie Lovinobaňa
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA Z MAPY URČENÉHO OPERÁTU na parcelu 7-3956		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	14. 4. 2025 19:53:33	Bez autorizácie	
Údaje platné k	11. 4. 2025 18:00:00		



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Lučenec	Obec Lovinobaňa	Katastrálne územie Lovinobaňa
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 3956/2		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	14. 4. 2025 18:06:46		
Údaje platné k	11. 4. 2025 18:00:00		



OBEC LOVINOBANĀ

Obecný úrad

SNP 356/1

985 54 Lovinobaňa Prima banka Slovensko., pobočka Lučenec

číslo bankového účtu: 600 908 5001/5600

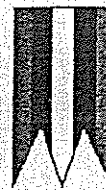
web: www.lovinobana.sk

tel.: 047 / 45 12 515, 45 12 516

fax: 047 / 43 96 402

IČO: 00 316 172

e-mail: obeclovinobana@stonline.sk



Čís.211/2015

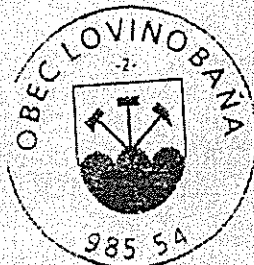
v Lovinobani 17.06.2015

POTVRDENIE o veku stavby

Obec Lovinobaňa, zastúpená starostom Ing. Marianom Lenhardom, týmto potvrdzuje, že stavba : **rodinný dom** súpisné číslo 250 na ulici Štúrova v katastrálnom území Lovinobaňa čísl.kód 511552. C-KN 3955 s výmerou 400 m² zastavané plochy a nádvoria, evidovaná na LV č. 329,

bola postavená cca v roku 1963
/ pred účinnosť stavebného zákona/

Potvrdenie sa vydáva na základe žiadosti vlastníka rodinného domu : Martina Krupčiaková nar. _____, trvale bytom _____, _____ pre vypracovanie znaleckého posudku a ďalších úradných potrieb.




Ing. Marian Lenhard
starosta obce

pôdorys rodinného domu súp. č. 250

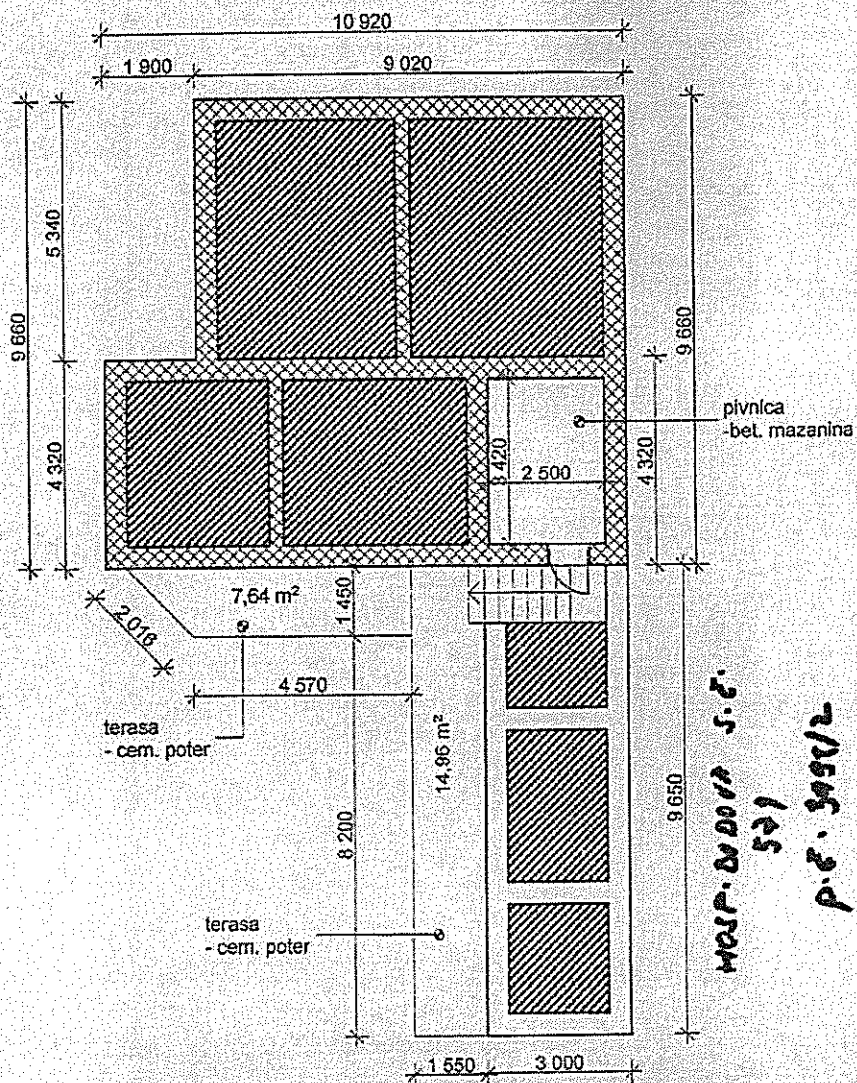
parcelné číslo: 3955 **14**

okres: Lučenec

obec: Lovinobaňa

katastrálne územie: Lovinobaňa

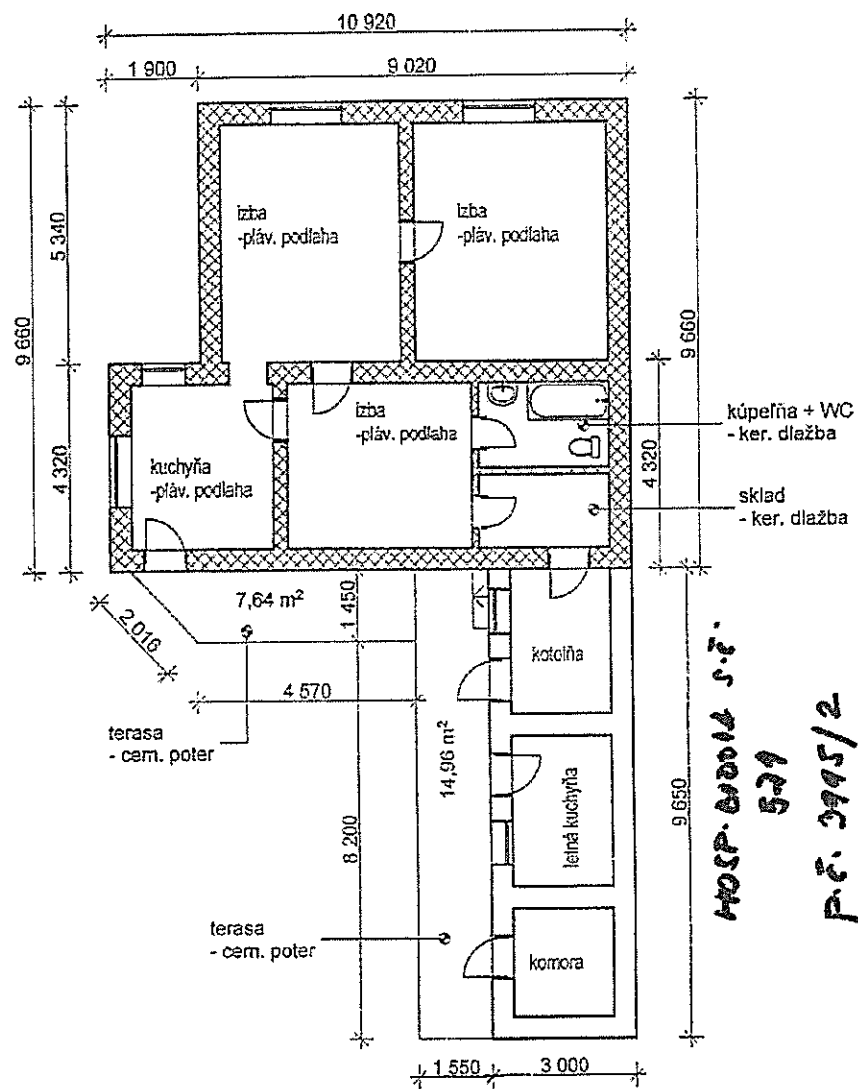
I.PP



WOLP. 20.00/17 J. E.
521
P. E. 3491/2

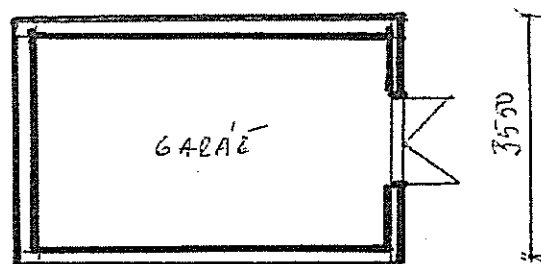
pôdorys rodinného domu súp. č. 250

parcelné číslo: 3955/1
okres: Lučenec
obec: Lovinobaňa
katastrálne územie: Lovinobaňa
I.NP



HOŠP. 010014 S.Č.
529
P.Č. 3995/2

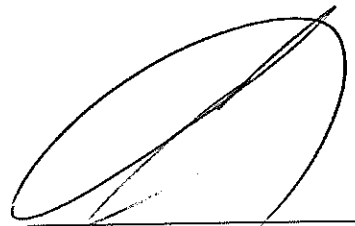
GARÁŽ S.Č. 570, P.Č. 3955/3





V. ZNALECKÁ 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 24/2025. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of a large loop and a diagonal stroke.

podpis znalca

