

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 27.05.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo úkonu 40/2025

Vo veci : Odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností vedených na liste
vlastníctva č. 144 ako rodinný dom s.č. 105 na parc. č. 406 s
príslušenstvom a pozemky na parc.č. CKN 406 a 407 k.ú. Moštenica,
obec Moštenica, okres Banská Bystrica.

Počet strán znaleckého posudku (z toho príloh) : posudku 28 (z toho 6 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. 144 ako rodinný dom s.č. 105 na parc. č. 406 s príslušenstvom a pozemky na parc.č. CKN 406 a 407 k.ú. Moštenica, obec Moštenica, okres Banská Bystrica.

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 03.05.2012 podľa popisu technického stavu znalca Ing. Ivana Garguláka v znaleckom posudku č. 33/2012 (pre prvky ktoré nebolo možné z dôvodu neumožnenia obhliadky identifikovať).

4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje :

30.06.2025.

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

- Originál - Objednávka znaleckého posudku zo dňa 27.05.2025.
- Kópia - Znalecký posudok č. 33/2012 vypracovaný Ing. Ivanom Gargulákom zo dňa 03.05.2012 vo formáte pdf.
- Kópia - Potvrdenie o veku domu vydané obcou Moštenica zo dňa 07.07.2010.
- Nákrety stavieb.

b) Obstarané znalcom :

- Originál - Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 144 vydaný Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky cez informačný systém, k.ú. Moštenica, zo dňa 23.06.2025.
- Originál - Kópia katastrálnej mapy vyhotovená cez Informačný systém katastra nehnuteľností @ Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, k.ú. Moštenica, zo dňa 23.06.2025.
- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľností dňa 26.06.2025 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 meste.
- Verejne dostupné údaje z webového rozhrania informačných portálov o ponuke nehnuteľností. Spoplatnená databáza Trhovereporty.sk.
- Informácie z územného plánu obce Moštenica.

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 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 vlastnických 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).
- Vyhláška č. 59/2025 Z.z. úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky o členení stavieb.
- 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:

- Porovnávacía 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 nehnuteľností, 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 03.05.2012.

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 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:

$$VSH_s = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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 reduktujúcich faktorov na základe vzťahu

$$V\check{S}H_{POZ}=M^*V\check{S}H_{MJ}(\epsilon)$$

kde M - výmera pozemku v m^2

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

jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu

$$V\dot{S}_{H_{MJ}} = V H_{MJ} \cdot K_{pd} \quad (\text{€}/\text{m}^2)$$

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

K_{pd} - je koeficient polohovej diferenciácie

$$K_{pd} = k_S * k_V * k_D * k_F * k_I * k_Z * k_R$$

 k_5 -koeficient všeobecnej situácie k_V -koeficient intenzity využitia

k_p-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. 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 :

Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky cez informačný systém, k.ú. Moštenica, zo dňa 23.06.2025.

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
406	79	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
407	497	Záhraďa	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

- I Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- I Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
105	406	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

- I 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
3	Sámelová Iveta Dátum narodenia:	3/4

	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 5401/2010 zo dňa 23.11.2010 - č. 87/2010 Osvedčenie o dedičstve 25D/436/2013 zo dňa 30.10.2013 - č. 6/2014	
	Iné údaje: Zlúčenie podielov pri zápise Z 6277/2013 - č. 6/2014	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie záložného veriteľa EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2, 821 09 Bratislava, IČO: 35 724 803 o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby zo dňa 20.5.2025 (zmluva č. V 2405/2012) - č. 24/2025, P-186/2025	-
	Oznámenie záložného veriteľa EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2, 821 09 Bratislava, IČO: 35 724 803 o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby zo dňa 20.5.2025 (zmluva č. V 3948/2010) - č. 25/2025, P-187/2025	-
4	Sámelová Eva Dátum narodenia:	1/4
	Titul nadobudnutia: Osvedčenie o dedičstve 25D/436/2013 zo dňa 30.10.2013 - č. 6/2014	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie záložného veriteľa EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2, 821 09 Bratislava, IČO: 35 724 803 o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby zo dňa 20.5.2025 (zmluva č. V 2405/2012) - č. 24/2025, P-186/2025	-
	Oznámenie záložného veriteľa EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2, 821 09 Bratislava, IČO: 35 724 803 o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby zo dňa 20.5.2025 (zmluva č. V 3948/2010) - č. 25/2025, P-187/2025	-

Časť C: ĎALŠIE

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 3	Na parc. č. 406, 407 + č. s. 105 na p. č. 406: Záložné právo pre pohľadávku EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35 724 803, č. zml. V 3948/2010 zo dňa 26. 8. 2010 + Zmluva o postúpení pohľadávok č. 77/2020 zo dňa 01.10. 2020 - ČZ 65/2010, 87/2010, 3/2021
Vlastník poradové číslo 3, 4	Na parcely CKN č. 406, 407 a s. č. 105 na parcele CKN č. 406: Záložné právo pre pohľadávku EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO 35724803, Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, č. zmluvy V 2405/2012 zo dňa 14. 6. 2012, zmluva o postúpení pohľadávok č. 77/2020 zo dňa 01.10. 2020 - čz 36/2012, 4/2021
Vlastník poradové číslo 4	Na parc. č. 406, 407 + č. s. 105 na p. č. 406: Záložné právo pre pohľadávku EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35 724 803, č. zml. V 3948/2010 zo dňa 26. 8. 2010 + Zmluva o postúpení pohľadávok č. 77/2020 zo dňa 01.10. 2020 - ČZ 65/2010, 87/2010, 3/2021

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

- Miestna obhliadka spojená s miestnym zisťovaním bez umožnenia vstupu do rodinného domu, nebola umožnená dňa 26.06.2025. 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 26.06.2025 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 list vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy, vek stavby, nákreby podlaží domu a znalecký posudok č. 33/2012 vypracovaný znalcom Ing. Ivanom Gargulákom vo formáte pdf.. Stavba bola daná do užívania roku 1988, s realizáciou podkrovia 1991. Projektová dokumentácia skutočného vyhotovenia nebola predložená, k dispozícii boli nákreby podlaží domu.

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 list 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. 105 je zakreslená v katastrálnej mape na p.č. 406 a je vedená na liste vlastníctva medzi stavbami. Pozemky na p.č. 406 a 407 sú zakreslené v katastrálnej mape a sú vedené na liste vlastníctva medzi parcelami registra C.

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

- rodinný dom s.č. 105 na parc. č. 406
- príslušenstvo
- pozemky na parc.č. CKN 406 a 407

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)**

Obec Moštenica nemá spracovaný územný plán.

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.

i) **Zistenie charakteru nehnuteľnosti :**

V rodinnom dome s.č. 105 sa nenachádzajú prevádzkové priestory. Dom má jedno nadzemné podlažie, jedno podkrovia a jeden byt. Podľa § 3 odst. 2 zákona č. 25/2025 Z.z. stavebného zákona, v znení neskorších predpisov, stavba spĺňa charakter jednobytovej budovy identifikačný kód 1111.

2 Stanovenie technickej hodnoty :**2.1 RODINNÉ DOMY****2.1.1 rodinný dom s.č. 105 na p.č. 406****POPIS STAVBY (prevzaté zo znaleckého posudku č. 33/2012)****Popis:**

Ide o rodinný dom s nadzemným podlažím a nadstavbou podkrovia, postavený na parc.č. 406, k.ú. Moštenica, okres Banská Bystrica. Dom je situovaný v rovinatom teréne, v radovej zástavbe rodinných domov podobného typu, prístup k domu z miestnej komunikácie. Dom bol daný do užívania podľa podkladu majiteľa v roku 1988 a v roku 1991 bola realizovaná nadstavba podkrovia.

Dispozičné riešenie:

je zakreslené v prílohe znaleckého posudku. V 1.N.P. sa nachádza predsieň, kuchyňa, chodba, špajza, 2x izba, kúpeľňa, WC. V podkroví sa nachádzajú dve izby, schodisko a chodba.

Technické riešenie:

Základy domu tvoria betónové základové pásy s vodorovnou izoláciou. Obvodové steny v nadzemných podlažiach sú murované prevažne z pórobetónových tvárnic hr. cca 30 cm. Stropy sú drevené s priznanými trámami. Strecha nad domom je manzardová s krytinou Bramac, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu.

Fasády na dome (1.NP a podkrovia) sú omietnuté vápennou hľadkou omietkou, v podkroví je drevený obklad. Podlahy v 1.nadzemnom podlaží sú v izbách laminátové, v kúpeľni a kuchyni je keramická dlažba. V podkroví sú podlahy v izbách laminátové plávajúce. Okná v celom dome sú plastové tmavohnedé. Dvere sú v celom dome prevažne drevené hladké. Schody do podkrovia sú drevené točité bez podstupníc.

Vykurovanie domu - v kuchyni kachľová pec, v jednej izbe v 1NP je krb s teplovzdušným rozvodom aj do podkrovia, inde lokálne elektrické konvektory. V dome je vyhotovený rozvod teplej a studenej vody v plastových rúrach. Zdrojom teplej vody je zásobník teplej vody, ohrievaný elektrickou energiou umiestnený v kúpeľni v 1.N.P. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická.

Vzhľadom k veku domu, jeho celkovému technickému stavu v čase ocenenia a vykonávanej údržbe, je vo výpočte použitá predpokladaná životnosť domu ako celku 100 rokov.

Vybavenie domu a vyhotovené obklady:

1.NP - Kuchyňa - typová kuchynská linka, 1* nerezový drez, 1* sporák s keramickou doskou, keramický obklad steny nad sporákom, WC - 1* keramické umývadlo, keramický obklad stien, 1* záchod, keramický obklad 1* plastová rohová vaňa

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kzp
1. NP	1988	12,5*5,55+1,15*1,1+3,1*4,55	84,75	120/84,75=1,416
1. Podkrovia	1988	1,2* (0)	0	
1. Podkrovia	1988	1,2* (6,19*4,45+2,42*4,45+2,85*4,45)	61,2	
Spolu 1. Podkrovia			61,2	120/61,2=1,961

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.NP	1.PK
2	Základy		
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	-
4	Murivo		
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000	1000
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	-
	5.2 sadrokartónové	-	240
6	Vnútorne omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	400
7	Stropy		
	7.1.b s rovným podhladom drevené trámové	-	760
	7.2.b s viditeľnými trámami drevené	570	-
8	Krovy		
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	-
10	Krytiny strechy na krove		
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800	-
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)		
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	-
14	Fasádne omietky		
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130	-
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice		
	16.8 mäkké drevo bez podstupnic	185	-
17	Dvere		
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	-
18	Okná		
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.1 parkety, vlysý (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	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	280
29	Bleskozvod		
	- vyskytujúca sa položka	155	-
30	Rozvod vody		
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	-
	Spolu	6920	3565

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	-	50
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20	-

34	Zdroj teplej vody		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	-
35	Zdroj vykurovania		
	35.2.a lokálne - elektrické konvektory (8 ks)	140	140
	35.2.b lokálne - akumulčné kachle (1 ks)	65	-
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne		
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200	-
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	-
	36.8 drezové umývadlo ocelové smaltované (1 ks)	15	-
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3 bm)	165	-
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 (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	-
42	Kozub		
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	280	-
45	Elektrický rozvádzač		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	-
	Spolu	1585	190

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	$(6920 + 1585 * 1,416) / 30,1260$	304,20
1. Podkrovie	$(3565 + 190 * 1,961) / 30,1260$	130,70

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1988	37	63	100	37,00	63,00
1. Podkrovie	1988	37	63	100	37,00	63,00
1. Podkrovie - prístavba	1988	37	63	100	37,00	63,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1988		
Východisková hodnota	$304,20 \text{ €/m}^2 \cdot 84,75 \text{ m}^2 \cdot 3,954 \cdot 0,95$	96 840,98
Technická hodnota	63,00% z 96 840,98	61 009,82
1. Podkrovie z roku 1988		
Východisková hodnota	$130,70 \text{ €/m}^2 \cdot 0,00 \text{ m}^2 \cdot 3,954 \cdot 0,95$	0,00
Technická hodnota	63,00% z 0,00	0,00
1. Podkrovie - prístavba z roku 1988		
Východisková hodnota	$130,70 \text{ €/m}^2 \cdot 61,20 \text{ m}^2 \cdot 3,954 \cdot 0,95$	30 046,04
Technická hodnota	63,00% z 30 046,04	18 929,01

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	96 840,98	61 009,82
1. podkrovné podlažie	30 046,04	18 929,01
Spolu	126 887,02	79 938,83

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 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: 6 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	1988	37	13	50	74,00	26,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} \cdot 41,49 \text{ €/bm} \cdot 3,954 \cdot 0,95$	935,09
Technická hodnota	26,00 % z 935,09 €	243,12

2.2.2 ELEKTRICKÁ 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: 6 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 [%]
elektrická NN prípojka	1988	37	23	60	61,67	38,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 3,954 * 0,95$	332,88
Technická hodnota	$38,33 \% \text{ z } 332,88 \text{ €}$	127,59

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: 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 [%]
-------	-------------------	---------	---------	---------	-------	--------

kanalizačná prípojka	1988	37	23	60	61,67	38,33
----------------------	------	----	----	----	-------	-------

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 3,954 * 0,95$	660,73
Technická hodnota	$38,33 \% \text{ z } 660,73 \text{ €}$	253,26

2.2.4 PRÍSTREŠOK NA P.Č. 407

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: $4,22 * 3,82 = 16,12 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
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 na p.č. 407	1991	34	6	40	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16,12 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,954 * 0,95$	6 271,32
Technická hodnota	$15,00 \% \text{ z } 6 271,32 \text{ €}$	940,70

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: $12,5 * 1,2 * 0,3 = 4,5 \text{ m}^3 \text{ OP}$
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 [%]
oporný múrik	1991	34	26	60	56,67	43,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,5 \text{ m}^3 \text{ OP} * 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,954 * 0,95$	729,38
Technická hodnota	$43,33 \% \text{ z } 729,38 \text{ €}$	316,04

2.2.6 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: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm stupňa}$

Počet merných jednotiek: 3 bm stupňa

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 [%]
vonkajšie schody	1988	37	23	60	61,67	38,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3 \text{ bm stupňa} * 7,14 \text{ €/bm stupňa} * 3,954 * 0,95$	80,46
Technická hodnota	$38,33 \% \text{ z } 80,46 \text{ €}$	30,84

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
rodinný dom s.č. 105 na p.č. 406	126 887,02	79 938,83
vodovodná prípojka	935,09	243,12
elektrická NN prípojka	332,88	127,59
kanalizačná prípojka	660,73	253,26
prístrešok na p.č. 407	6 271,32	940,70
oporný múrik	729,38	316,04
vonkajšie schody	80,46	30,84
Celkom:	135 896,88	81 850,38

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

Posudzované nehnuteľnosti sa nachádzajú v obci Moštenica, k.ú. Moštenica v zastavanom území obce. Ležia mimo centra obce v obojstrannej uličnej zástavbe rodinných domov a rekreačných objektov. Pozemok je svahovitý s orientáciou na juhozápadnú stranu. Prístup k nehnuteľnosti je zabezpečený z obecnej verejnej komunikácie. Dopravné spojenie je možné autobusovou dopravou. Obec Moštenica má v súčasnosti 230 obyvateľov, nezamestnanosť je vzťahnutá k krajskému mestu Banská Bystrica a podľa štatistických je údajov na hranici 3%.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti :

Posudzované nehnuteľnosti sú využívané na účel na ktorý boli postavené, ako 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 zaťažené ekologickými dlhmi ani radónovým rizikom, environmentálne záťaže nie sú známe. Vyznačené je záložné právo pre pohľadávku EOS KSI Slovensko s.r.o. Bratislava. Znalecovi 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 na okraji obce. Súčasný technický stav nehnuteľností si nevyžaduje vykonávať opravu. Zástavba v tesnej blízkosti je objektmi pre bývanie a rekreáciu. 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 3%. Skladba obyvateľstva v posudzovanej oblasti je na priemernej úrovni hustoty. Orientácia k svetovým stranám je čiastočne vhodná. Terén je svahovitý. Inžinierske siete v okolí sú v skladbe električka, voda, kanalizácia. Doprava je autobusová. Občianska vybavenosť je v malom rozsahu obecny úrad, športovisko. Prírodná lokalita je vo vzdialenosti do 1000m. Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí je zaťažená bežným hlukom a prachom z dopravy. V uvedenej lokalite sa stávajúci 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 dobrú.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:

0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

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.	0,500	13	6,50
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,000	30	30,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,000	8	8,00
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,500	7	10,50
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,500	6	3,00
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,500	10	5,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,500	9	13,50
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,000	6	6,00
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	1,000	5	5,00
10	Konfigurácia terénu južný svah o sklone 5% - 25%	II.	1,000	6	6,00
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,500	7	3,50
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,275	7	1,93
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,275	10	2,75
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,500	8	4,00
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,000	9	9,00
16	Možnosť zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,500	8	4,00
17	Možnosť ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,050	7	0,35
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,050	4	0,20
19	Názor znalca dobrá nehnuteľnosť	II.	1,000	20	20,00
	Spolu			180	139,23

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 139,23 / 180$	0,774
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 81\,850,38 \text{ €} *$ 0,774	63 352,19 €

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 v blízkosti mesta do 100 000 obyvateľov. Z hľadiska intenzity využitia ide o objekty rodinných domov a rekreačných objektov (stavby pre bývanie a rekreáciu). Z hľadiska dopravných vzťahov ide o dostupnú lokalitu s autobusovou dopravou. Podľa funkčného využitia ide o plochy obytného a rekreačného územia. Podľa technickej infraštruktúry ide o pozemky s dobre vybavenou lokalitou s miestnymi rozvodmi inžinierskych sietí voda, električka, kanalizácia.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
406	zastavaná plocha a nádvorie	79,00	1/1	79,00
407	záhrada	497,00	1/1	497,00
Spolu výmera				576,00

Obec:

Moštenica

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 70,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 18,59 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	5.rodinné domy, rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke,	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	6. svahovitost' terénu,	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 0,90 * 1,30 *$ $1,30 * 1,00 * 0,80$	1,5818
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 18,59 \text{ €/m}^2 *$ 1,5818	29,41 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 406	$79,00 \text{ m}^2 * 29,41 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 323,39
parcela č. 407	$497,00 \text{ m}^2 * 29,41 \text{ €/m}^2 * 1/1$	14 616,77
Spolu		16 940,16

4

Odhad nedostatkov viaznucích na predmete posúdenia :

Vyznačené je záložné právo pre pohľadávku EOS KSI Slovensko s.r.o.
Bratislava.

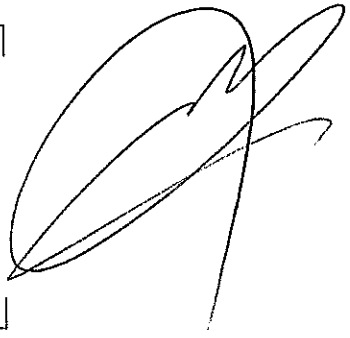
III. ZÁVER:

Znaleckou úlohou bol odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností vedených na liste vlastníctva č. 144 ako rodinný dom s.č. 105 na parc. č. 406 s príslušenstvom a pozemky na parc.č. CKN 406 a 407 k.ú. Moštenica, obec Moštenica, okres Banská Bystrica.

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 30.06.2025, 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 neprímeranou pohnútkou.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
rodinný dom s.č. 105 na p.č. 406	61 872,65
vodovodná prípojka	188,17
elektrická NN prípojka	98,75
kanalizačná prípojka	196,02
prístrešok na p.č. 407	728,10
oporný múrik	244,61
vonkajšie schody	23,87
Spolu stavby	63 352,19
Pozemky	
pozemky - parc. č. 406 (79 m ²)	2 323,39
pozemky - parc. č. 407 (497 m ²)	14 616,77
Spolu pozemky (576,00 m²)	16 940,16
Všeobecná hodnota celkom	80 292,35
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	80 300,00
Všeobecná hodnota slovom: Osemdesiatisícristo Eur	

Miesto a dátum	Odtlačok úradnej pečiatky	Podpis znalca
V Banskej Bystrici dňa 30.06.2025		

IV. PRÍLOHY:

- 1 Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 144 vydaný Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky cez informačný systém, k.ú. Moštenica, zo dňa 23.06.2025.
- 2 Kópia katastrálnej mapy vyhotovená cez Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, k.ú. Moštenica, zo dňa 23.06.2025.
- 3 Potvrdenie o veku domu vydané obcou Moštenica zo dňa 07.07.2010.
- 4 Nákresy stavieb.
- 5 Fotodokumentácia.
- 6 CD nosič s elektronickou verziou znaleckého posudku.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 601 Banská Bystrica
Obec : 508799 Moštenica
Katastrálne územie : 838586 Moštenica

Dátum vyhotovenia : 23.6.2025
Čas vyhotovenia : 8:49:17
Údaje platné k : 20.6.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 144

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
406	79	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
407	497	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
105	406	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluovlastnícky podiel
3	Sámelová Iveta r. narodenia: Dátum	3/4

	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 5401/2010 zo dňa 23.11.2010 - č. 87/2010 Osvedčenie o dedičstve 25D/436/2013 zo dňa 30.10.2013 - č. 6/2014	
	Iné údaje: Zlúčenie podielov pri zápise Z 6277/2013 - č. 6/2014	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie záložného veriteľa EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2, 821 09 Bratislava, IČO: 35 724 803 o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby zo dňa 20.5.2025 (zmluva č. V 2405/2012) - č. 24/2025, P-186/2025	-
	Oznámenie záložného veriteľa EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2, 821 09 Bratislava, IČO: 35 724 803 o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby zo dňa 20.5.2025 (zmluva č. V 3948/2010) - č. 25/2025, P-187/2025	-
4	Sámelová Eva r. ,	Dátum narodenia: 1/4
	Titul nadobudnutia: Osvedčenie o dedičstve 25D/436/2013 zo dňa 30.10.2013 - č. 6/2014	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie záložného veriteľa EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2, 821 09 Bratislava, IČO: 35 724 803 o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby zo dňa 20.5.2025 (zmluva č. V 2405/2012) - č. 24/2025, P-186/2025	-
	Oznámenie záložného veriteľa EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2, 821 09 Bratislava, IČO: 35 724 803 o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby zo dňa 20.5.2025 (zmluva č. V 3948/2010) - č. 25/2025, P-187/2025	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎALŠIE

K nehnuteľnosti K vlastníkov	Obsah
Vlastník poradové číslo 3	Na parc. č. 406, 407 + č. s. 105 na p. č. 406: Záložné právo pre pohľadávku EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35 724 803, č. zml. V 3948/2010 zo dňa 26. 8. 2010 + Zmluva o postúpení pohľadávok č. 77/2020 zo dňa 01.10. 2020- ČZ 65/2010, 87/2010, 3/2021
Vlastník poradové číslo 3, 4	Na parcely CKN č. 406, 407 a s. č. 105 na parcele CKN č. 406: Záložné právo pre pohľadávku EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO 35724803, Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, č. zml. V 2405/2012 zo dňa 14. 6. 2012, zmluva o postúpení pohľadávok č. 77/2020 zo dňa 01.10. 2020 - č. 36/2012, 4/2021
Vlastník poradové číslo 4	Na parc. č. 406, 407 + č. s. 105 na p. č. 406: Záložné právo pre pohľadávku EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35 724 803, č. zml. V 3948/2010 zo dňa 26. 8. 2010 + Zmluva o postúpení pohľadávok č. 77/2020 zo dňa 01.10. 2020- ČZ 65/2010, 87/2010, 3/2021

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

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.

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



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Banská Bystrica	Obec Moštenica	Katastrálne územie Moštenica
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 406		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	23. 6. 2025 8:50:17	Bez autorizácie	
Údaje platné k	20. 6. 2025 18:00:00		

Obec Mostenica, 976 13 Slovenská Repúka

č. 135/2010

1. kolo, dňa 7.7.2010

Michala Edita
Mostenica 105
976 13 Slovenská Repúka

1. Potvrdenie

Obec Mostenica potvrdzuje, že schválenie stavebného úlohu č. 100
vymedzená na parcele KN C č. 496, bola daná do uznesenia dňa 7.7.2010.
Opisná bola vykonaná podľa ohlasovacej povinnosti v r. 2010.
Potvrdenie sa vydáva na vlastnú žiadosť ako doklad pre súdneho notára.

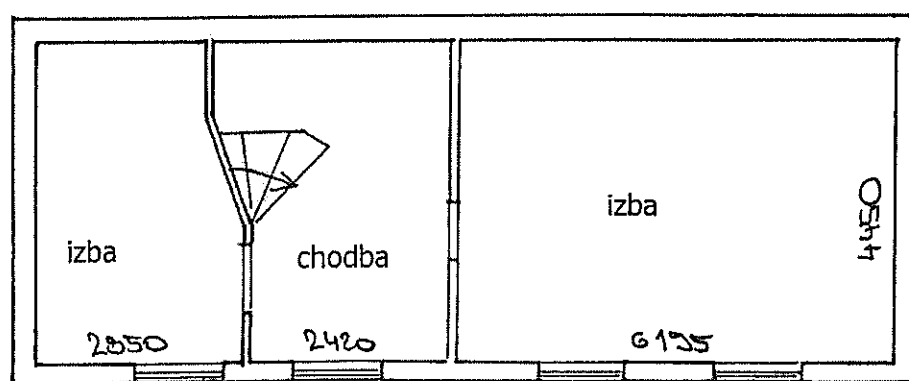
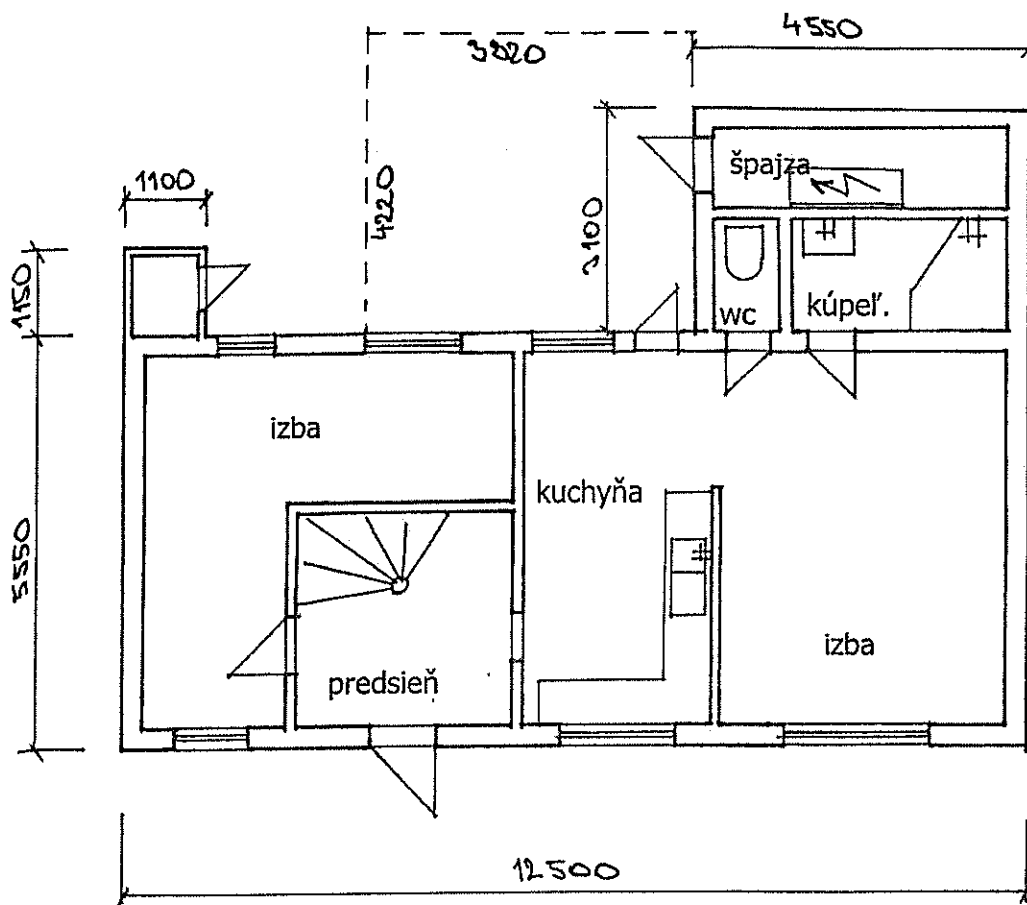
Michala Edita
sila

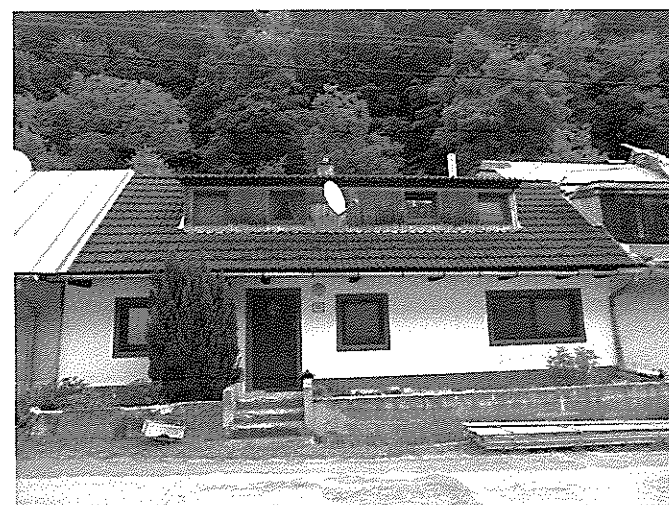
GG313.20
202112322

Tel/Fax 042/4196754

e-mail: murenstn@mostenica.sk

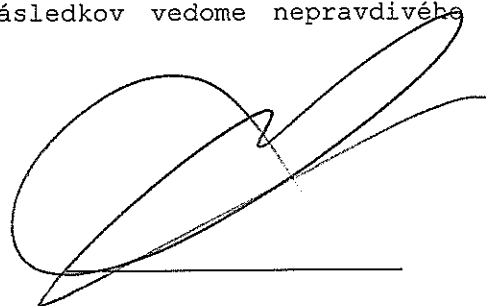
Pôdorysy nehnuteľnosti





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 40/2025. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

podpis znalca

