

**Znalec :** Ing. Andrea Bothová  
Mlynská 61, 986 01 Filákovo, tel. 0904 392 907, 0904 483 336,  
e-mail andreabothova711@gmail.com  
Evidenčné číslo 910 312

**Zadávateľ :** 1. KONSOLIDAČNÁ, spol. s.r.o., IČO 43987397  
Štefánikova 9  
949 01 Nitra  
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, v odd. : Sro, vo vložke číslo 21675/N

**Číslo spisu ( objednávky) :** Objednávka zo dňa 18.04.2018

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

---

**číslo 141/2018**

**Vo veci :** stanovenie všeobecnej hodnoty **rodinného domu súp. č. 91 na parc. č. 855/1 s príslušenstvom a pozemkami parc. č. CKN 855/1, 855/2, 856 v k. ú. Lehota pod Vtáčnikom, obec Lehota pod Vtáčnikom**, pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. v znení neskorších právnych predpisov.

**Počet listov posudku ( z toho príloh) : 42 / 10 /**

**Počet odovzdaných vyhotovení : 4**

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca :

1. stanovenie všeobecnej hodnoty **rodinného domu súp. č. 91 na parc. č. 855/1 s príslušenstvom a pozemkami parc. č. CKN 855/1, 855/2, 856** v k. ú. **Lehota pod Vtáčnikom, obec Lehota pod Vtáčnikom**, pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. v znení neskorších právnych predpisov.
2. zistiť prípadné závady / viaznuce na nehnuteľnosti , s nehnuteľnosťou spojené/, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú.
3. ohodnotiť závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú a upraviť príslušným spôsobom odhad ceny
4. požiadať v mene zadávateľa osoby prítomné pri obhliadke o oznámenie všetkých skutočností, ktoré sú im známe o stave nehnuteľnosti, ako aj o právach a záväzkoch viaznucich na nehnuteľnosti .

## 2. Účel posudku:

Znalecký posudok je vypracovaný pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z .z. v znení neskorších právnych predpisov.

**3. Dátum vyžiadania posudku :** 18.04.2018

**4. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):** 11.05.2018

**5. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje :** 12.05.2018

## 6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

### 6.1 Dodané zadávateľom :

Objednávka na vypracovanie Znaleckého posudku zo dňa 18.04.2018  
ZP 35/2018 - zhotoviteľ Ing. Igor Klačko

### 6.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3283, zo dňa 11.05.2018 vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 12.05.2018 vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky - Lv prístupovej cesty
- Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 11.05.2018 vytvorená cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Zameranie a zakreslenie nehnuteľnosti pri obhliadke
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti zo dňa 18.04.2018 - iba vonkajšie pohľady

## 7. použitý právny predpis :

Príloha č. 3 k Vyhláške MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov - č. 626/2007 Z. z., č. 605/2008 Z. z. a 254/2010 Z. z.

Znalecký posudok o všeobecnej hodnote nehnuteľností a stavieb je vyhotovený podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR číslo 492/2004 Z .z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášok č. 626/2007 Z. z., 605/2008 Z .z. a 254/2010 Z. z.. Pre vypracovanie znaleckého posudku sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické potupy uvedené v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vypracované Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline za použitia aktuálnej verzie programového vybavenia HYPO.

## 8. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra :

- Zákon č. 382/2004 Z .z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

- Vyhláška MS SR č. 254/2010 Z. z. z 18.5.2010, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 342/2009 Z. z. z 9. februára 2009, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách , náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 33/2009 z 9. februára 2009, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 z. z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 605/2008 Z. z. zo 4. decembra 2008, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z.
- Vyhláška MS SR č. 565/2008 Z. z. z 27. Novembra 2008, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení vyhlášky č. 400/2006 Z.z.
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z.z. z 27. novembra 2008, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 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 vyhlášky 500/2005 Z. z.
- Vyhláška MS SR č. 500/2005 Z. z. z 26. Októbra 2005, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z. , ktorou sa vykonáva zákon č. 38/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Inštrukcia Ministerstva spravodlivosti SR 12/2005-50 č. 19292/2004-53, ktorá nadobudla účinnosť dňa 1.augusta 2005 o organizácii a riadení znaleckej, tlmočnickej a prekladateľskej činnosti a o súčinnosti pri jej kontrole
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z. z 23.augusta 2004, ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška MS SR č. 491/204 Z. z. z 23.augusta 2004 o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov – zákon č. 237/2000 Z. z.
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
- STN 73 4055 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- STN 73 4301 – Budovy na bývanie
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 74/2011, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Úradu geodézie a kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z. , ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy
- Opatrenie ŠÚ SR č. 128/2000 Z. z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb
- Marián Vyparina a kol. – Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ IV. štvrťrok 2017 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb, kcu=2,404

#### 9. Osobitné požiadavky zadávateľa :

Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

Stavba podľa stavebného zákona

„Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Pevným spojením sa rozumie :

- a, spojenie pevným základom
- b, upevnenie strojovými súčiastkami alebo zvarom o pevný základ v zemi alebo o inú stavbu
- c, ukotvenie pilótami alebo lanami s kotvou v zemi alebo na inej tavbe,
- d, pripojenie na siete a na zariadenia technického vybavenia územia,
- e, umiestnenie pod zemou. “

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a, Výber použitej metódy

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v aktuálnom znení. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline.

**Použitá je metóda polohovej diferenciácie.** Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ bytu a príslušenstva je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných od 26.01.2018 (kcu=2,404).

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

Všeobecná hodnota sa obvykle zisťuje porovnaním už realizovaných predajov a prevodov nehnuteľnosti v danom mieste a čase, pokiaľ sú v k tomu dostupné preskúmateľné podklady. Ak tieto informácie nie sú k dispozícii od štatisticky významnejšieho súboru porovnatelných nehnuteľností, je potrebné použiť náhradnú metodiku, ktorou sa vypočíta všeobecná hodnota. Vlastní všeobecná hodnota sa od takto zistenej časovej hodnoty môže i výraznejšie odlišovať. Nehnuteľnosti sú vecami dlhodobejšieho charakteru a cena dosahovaná v istých časových obdobiach môže byť rozdielna od ich časovej hodnoty.

**Metóda porovnaním:** Pre porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie je treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) so zohľadnením odlišností porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu (porovnanie vybavenosti objektov - štandard, nadštandard, podštandard, výšky podlaží, zastavanej plochy; polohy a pod.). Podklady pre porovnanie (doklad o prevode a prechode nehnuteľnosti - kúpna zmluva, rozhodnutie súdu, exekúcia, konkurz a vyrovnania a pod. a znalecký posudok na základe, ktorého bol prevod, prechod vložený do katastra nehnuteľností; ponuky realitných kancelárií so znaleckým posudkom) musia byť preskúmateľné. Pri porovnaní musia byť vylúčené všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

**Metóda polohovej diferenciácie :** U nehnuteľností bez výnosu úpravou technickej hodnoty o vplyvy pôsobiace na hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase. Všeobecnou hodnotou sa pre účel metodiky polohovou diferenciáciou rozumie hodnota, ktorá by sa dosiahla pri predajcoch rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností v bežnom obchodnom styku k dátumu ohodnotenia. Pre jej stanovenie sa berú do úvahy všetky okolnosti, ktoré majú vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti, okrem vplyvov mimoriadnych okolností trhu. Mimoriadnymi okolnosťami trhu sa rozumejú osobné pomery medzi

predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho, dôsledky prírodných alebo iných kalamít a pod.

**b, Vlastnícke a evidenčné údaje**

Predmetom ocenenia sú nehnuteľnosti, ktoré sa nachádzajú v obci Lehota pod Vtáčnikom podľa výpisu z listu vlastníctva.

**List vlastníctva č. 3283 zo dňa 11.05.2018** vytvorený cez katastrálny portál ÚGK SR

Okres : Prievidza  
Obec : Lehota pod Vtáčnikom  
Katastrálne územie : Lehota pod Vtáčnikom

Časť A : Majetková podstata

Parc. č.	výmera v m2	druh poz.	umiest. poz.
<b>855/1</b>	<b>578</b>	<b>zast pl. a nádv.</b>	<b>1</b>
<b>855/2</b>	<b>352</b>	<b>záhrady</b>	<b>1</b>
<b>856</b>	<b>120</b>	<b>záhrady</b>	<b>1</b>

Umiestnenie pozemku :

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	iný údaj
---------------	------------------	-------------	--------------	----------

<b>91</b>	<b>855/1</b>	<b>10</b>	<b>rodinný dom</b>	
-----------	--------------	-----------	--------------------	--

ČASŤ B : Vlastníci a iné oprávnené osoby

por. číslo	Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka
------------	--

Účastník právneho vzťahu : Vlastník

**6 Medzihorský Ivan a Zdenka Medzihorská r. Hlatká, NÁM.SNP 48/30, LEHOTA POD VTÁČNIKOM, SR**

Dátum narodenia: 01.12.1968

Dátum narodenia : 17.12.1969

**Spoluvlastnícky podiel 2/3**

Poznámky :

Dražby a aukcie, s.r.o., Martin - oznámenie o dobrovoľnej dražbe 110379 na návrh VÚB ,a.s., Bratislava - P(i) 467/12 - vz 143/12

Ex 2546/14 - U - JUDr. Martin Hermanovský - Home Credit Slovakia a.s. Piešťany pred.nehn. - P 114/15 - v.z. 75/15

Oznámenie veriteľa auctio, s.r.o. Nitra o začatí výkonu záložného práva formou predaja na dražbe - P-1032/2016 - v.z. 90/17

Oznámenie dražobníka 1.konsolidačná , spol. s r.o. Nitra o konaní prvého kola dobrovol. dražby (navrhovateľ auctio s.r.o. Nitra) - P 154/2018 - v.z. 192/18

Titul nadobudnutia : kúpna zmluva zo dňa 20.4.2007 č. V 1912/07 - v.z. 118/07

**7 Medzihorský Ivan, nám. SNP 48/30, LEHOTA POD VTÁČNIKOM, SR**

Dátum narodenia: 01.12.1968

**Spoluvlastnícky podiel 1/6**

Titul nadobudnutia : darov. zmluva zo dňa 20.4.2007 č. V 1911/07 - v.z. 118/07

Poznámky :

Dražby a aukcie, s.r.o., Martin - oznámenie o dobrovoľnej dražbe 110379 na návrh VÚB ,a.s., Bratislava - P(i) 467/12 - vz 143/12

Ex 2546/14 - U - JUDr. Martin Hermanovský - Home Credit Slovakia a.s. Piešťany pred.nehn. - P 114/15 - v.z. 75/15

Oznámenie veriteľa auctio, s.r.o. Nitra o začatí výkonu záložného práva formou predaja na dražbe - P-1032/2016 - v.z. 90/17

Oznámenie dražobníka 1.konsolidačná , spol. s r.o. Nitra o konaní prvého kola dobrovol. dražby (navrhovateľ auctio s.r.o. Nitra) - P 154/2018 - v.z. 192/18

**8 MEDZIHORSKÁ ZDENKA r. HLATKÁ, nám. SNP 48/30, LEHOTA POD VTÁČNIKOM, SR**

Dátum narodenia: 17.12.1969

**Spoluvlastnícky podiel 1/6**

Poznámky

Dražby a aukcie, s.r.o., Martin - oznámenie o dobrovoľnej dražbe 110379 na návrh VÚB ,a.s., Bratislava - P(i) 467/12 - vz 143/12

Oznámenie veriteľa auctio, s.r.o. Nitra o začatí výkonu záložného práva formou predaja na dražbe - P-1032/2016 - v.z. 90/17

Oznámenie dražobníka 1.konsolidačná , spol. s r.o. Nitra o konaní prvého kola dobrovol. dražby (navrhovateľ auctio s.r.o. Nitra) - P 154/2018 - v.z. 192/18

Titul nadobudnutia

darov. zmluva zo dňa 20.4.2007 č. V 1911/07 - v.z. 118/07

Ex 28/15 - P - JUDr. Stacho Chladný - Banco Banif Mais, S.A. pob. zahraničnej banky , Bratislava - zriad.ex.zál. práva - Z 2618/15 - v.z. 252/15

**ČASŤ C : ŽARCHY :**

Por.č. 6

Na nehnuteľnosti: rodinný dom č.s. 91 na parc.č. 855/1 a pozemky parc.č. 855/1, parc.č. 855/2, parc.č. 856  
Záložné právo v prospech auctio, s.r.o. Nitra IČO 36765121 na základe zmluvy o záložnom práve V 4528/08 (v.z. 258/18) a zmluvy o postúpení pohľadávky č. Z-6631/2016 - v.z. 90/17

Ex 28/15 - P - JUDr. Stacho Chladný - Banco Banif Mais, S.A. pob. zahraničnej banky , Bratislava - zriad.ex.zál. práva - Z 2618/15 - v.z. 3/18

Ex 2546/14 - P - JUDr. Martin Hermanovský - Home Credit Slovakia a.s. Piešťany - zriad.ex.zál. práva - Z 4987/2015 - v.z. 4/18

Ex 43949/17 - P - JUDr. Rudolf Krutý PhD. - EOS KSI Slovensko s.r.o. Bratislava - zriad.ex.zál. práva - Z 6410/2017 - v.z. 5/18

Por. č. 7

Na nehnuteľnosti: rodinný dom č.s. 91 na parc.č. 855/1 a pozemky parc.č. 855/1, parc.č. 855/2, parc.č. 856  
Záložné právo v prospech auctio, s.r.o. Nitra IČO 36765121 na základe zmluvy o záložnom práve V 4528/08 (v.z. 258/18) a zmluvy o postúpení pohľadávky č. Z-6631/2016 - v.z. 90/17

Ex 2546/14 - P - JUDr. Martin Hermanovský - Home Credit Slovakia a.s. Piešťany - zriad.ex.zál. práva - Z 4987/2015 - v.z. 4/18

Ex 43949/17 - P - JUDr. Rudolf Krutý PhD. - EOS KSI Slovensko s.r.o. Bratislava - zriad.ex.zál. práva - Z 6410/2017 - v.z. 5/18

Por. č. 8

Na nehnuteľnosti: rodinný dom č.s. 91 na parc.č. 855/1 a pozemky parc.č. 855/1, parc.č. 855/2, parc.č. 856 Záložné právo v prospech auctio, s.r.o. Nitra IČO 36765121 na základe zmluvy o záložnom práve V 4528/08 (v.z. 258/18) a zmluvy o postúpení pohľadávky č. Z-6631/2016 - v.z. 90/17

Iné údaje :

Bez zápisu.

Poznámka :

Bez zápisu.

### c, Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 11.05.2018
- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti vyhotovená znalcom dňa 11.05.2018 – iba vonkajšie pohľady

### d, Technická dokumentácia

Technická životnosť stavby za podmienok normálnej hospodárskej starostlivosti je obdobie, v ktorom stavba po odovzdaní do užívania zabezpečuje bez podstatnejších technických, statických, bezpečnostných a hygienických chýb voje technické funkcie Podstatný vplyv, ktorý ovplyvňuje technickú životnosť je aj prostredie, v ktorom je objekt vybudovaný.

Prvky dlhodobej životnosti – PDŽ - sem patria prvky, ktoré sú nevyhnutné pre podstatu a bezpečnosť samotnej exploitácie objektu: základy, nosné steny – vertikálne nosné prvky, stropy - horizontálne nosné prvky, schody, krov – zastrešenie.

Prvky krátkodobej životnosti – PKŽ - sem patria prvky, ktorých životnosť je nižšia ako životnosť PDŽ, pričom je prirodzené, že tieto prvky sú počas celkovej existencie - životnosti - stavebného objektu obnovované: omietky, krytina, okná, dvere, podlahové konštrukcie, izolačné konštrukcie, nenosné konštrukčné prvky, inštalácie.

Vek stavby pre účely ohodnotenia sa počíta počnúc dňom, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. V prípade, že k užívaniu došlo skôr, vypočíta sa vek stavby tak, že od roku, ku ktorému sa ocenenie vykonáva, sa odčíta rok, v ktorom sa stavba začala užívať.

Projektová dokumentácia nebola pri miestnom šetrení poskytnutá a nebola porovnaná so skutkovým stavom. Skutkový stav je zakreslený v prílohovej časti ZP.

Technický stav nehnuteľností nemohol byť zistený pri obhliadke nehnuteľností dňa 11.05.2018, nakoľko obhliadka nebola umožnená. Rodinný dom súp. č. 91 , na základe podkladov, ktoré sú k dispozícii, je čiastočne podpivničený s 1 nadzemným podlažím.

O veku rodinného domu bol predložený Zp č. 35/2018, zhotoviteľ Ing. Igor Klačko, kde je uvedené, že rodinný dom súp. č. 91 bol daný do užívania v roku 1957.

### e, Údaje katastra nehnuteľností

Rodinný dom súp. č. 91 na parc. č. 855/1 je evidovaný v popisných informáciách katastra na výpise z listu vlastníctva č. 3283 v k. ú. Lehota pod Vtáčnikom, obec Lehota pod Vtáčnikom, ako rodinný dom, v geodetických údajoch katastra je zakreslená v katastrálnej mape.

Drobná stavba na parc. č. 855/1 nie je evidovaná v popisných informáciách katastra na výpise z listu vlastníctva č. 3283 v k. ú. Lehota pod Vtáčnikom, obec Lehota pod Vtáčnikom, v geodetických údajoch katastra je zakreslená v katastrálnej mape. .

Pozemky sú vedené na výpise z listu vlastníctva č. 3283 v k. ú. Lehota pod Vtáčnikom, obec Lehota pod Vtáčnikom,

a majú nasledovné využitie parc. č. 855/1 - zstavaná plocha a nádvorie, paarc. č. 855/2 a pacc. č. 856 tvoria záhady.

Nehnutelnosti sú v podielovom spoluvlastníctve.

Na nehnuteľnostiach v KN sú zapísané ťarchy a poznámky :

Dražby a aukcie, s.r.o., Martin - oznámenie o dobrovoľnej dražbe 110379 na návrh VÚB ,a.s., Bratislava - P(i) 467/12 - vz 143/12

Ex 2546/14 - U - JUDr. Martin Hermanovský - Home Credit Slovakia a.s. Piešťany pred.nehn. - P 114/15 - v.z. 75/15

Oznámenie veriteľa auctio, s.r.o. Nitra o začatí výkonu záložného práva formou predaja na dražbe - P-1032/2016 - v.z. 90/17

Oznámenie dražobníka 1.konsolidačná , spol. s r.o. Nitra o konaní prvého kola dobrovol. dražby (navrhovateľ auctio s.r.o. Nitra) - P 154/2018 - v.z. 192/18

Ex 28/15 - P - JUDr. Stacho Chladný - Banco Banif Mais, S.A. pob. zahraničnej banky , Bratislava - zriad.ex.zál. práva - Z 2618/15 - v.z. 252/15

#### ČASŤ C : ŤARCHY :

Por.č. 6

Na nehnuteľnosti: rodinný dom č.s. 91 na parc.č. 855/1 a pozemky parc.č. 855/1, parc.č. 855/2, parc.č. 856 Záložné právo v prospech auctio, s.r.o. Nitra IČO 36765121 na základe zmluvy o záložnom práve V 4528/08 (v.z. 258/18) a zmluvy o postúpení pohľadávky č. Z-6631/2016 - v.z. 90/17

Ex 28/15 - P - JUDr. Stacho Chladný - Banco Banif Mais, S.A. pob. zahraničnej banky , Bratislava - zriad.ex.zál. práva - Z 2618/15 - v.z. 3/18

Ex 2546/14 - P - JUDr. Martin Hermanovský - Home Credit Slovakia a.s. Piešťany - zriad.ex.zál. práva - Z 4987/2015 - v.z. 4/18

Ex 43949/17 - P - JUDr. Rudolf Krutý PhD. - EOS KSI Slovensko s.r.o. Bratislava - zriad.ex.zál. práva - Z 6410/2017 - v.z. 5/18

Por. č. 7

Na nehnuteľnosti: rodinný dom č.s. 91 na parc.č. 855/1 a pozemky parc.č. 855/1, parc.č. 855/2, parc.č. 856 Záložné právo v prospech auctio, s.r.o. Nitra IČO 36765121 na základe zmluvy o záložnom práve V 4528/08 (v.z. 258/18) a zmluvy o postúpení pohľadávky č. Z-6631/2016 - v.z. 90/17

Ex 2546/14 - P - JUDr. Martin Hermanovský - Home Credit Slovakia a.s. Piešťany - zriad.ex.zál. práva - Z 4987/2015 - v.z. 4/18

Ex 43949/17 - P - JUDr. Rudolf Krutý PhD. - EOS KSI Slovensko s.r.o. Bratislava - zriad.ex.zál. práva - Z 6410/2017 - v.z. 5/18

Por. č. 8

Na nehnuteľnosti: rodinný dom č.s. 91 na parc.č. 855/1 a pozemky parc.č. 855/1, parc.č. 855/2, parc.č. 856 Záložné právo v prospech auctio, s.r.o. Nitra IČO 36765121 na základe zmluvy o záložnom práve V 4528/08 (v.z. 258/18) a zmluvy o postúpení pohľadávky č. Z-6631/2016 - v.z. 90/17



Prístup k nehnuteľnostiam umiestneným na parc. č. 885/1, 885/2, 856 je z verejnej komunikácie od parc. č. 45/2, ku ktorej nie je založený list vlastníctva. Pozemok je v registri "C" vedený ako zastavaná plocha a nádvorie so spôsobom využitia pozemku 22 - pozemok na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť.

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

<b>Stavby</b>
Rodinný dom súp. č. 91 na parc. č. 855/1 v k. ú. Lehota pod Vtáčnikom
Drobná stavba na p. č. 855/1 v k. ú. Lehota pod Vtáčnikom
Oplotenie uličné
Záhradné oplotenie
Vodovodná prípojka
Vodomerná šachta
Kanalizačná prípojka
Prípojka plynu
Elektrická prípojka
Spevnené plochy
<b>Spolu stavby</b>
<b>Pozemky</b>
Pozemky v k. ú. Lehota pod Vtáčnikom - parc. č. 855/1 (578 m <sup>2</sup> )
Pozemky v k. ú. Lehota pod Vtáčnikom - parc. č. 855/2 (352 m <sup>2</sup> )
Pozemky v k. ú. Lehota pod Vtáčnikom - parc. č. 856 (120 m <sup>2</sup> )

**g, Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia :**  
Nie sú.

## 2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

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

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

### 2.1 RODINNÉ DOMY

Rodinný dom je obytný dom, v ktorom je viac ako polovica podlahovej plochy všetkých miestností určená na bývanie. Rodinný dom môže mať najviac tri samostatné byty a najviac dve nadzemné podlažia a podkrovia.

#### 2.1.1 Rodinný dom súp. č. 91 na parc. č. 855/1 v k. ú. Lehota pod Vtáčnikom

**Posúdenie charakteru stavby :**

Podľa § 43b ods. 1 Zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov, stavba má charakter bytovej budovy – t.j. stavby, v ktorej najmenej polovica podlahovej plochy je určená na bývanie. Medzi bytové budovy patria bytové domy, rodinné domy, ostatné budovy na bývanie, napr. detské domovy, študentské domovy, domovy pre dôchodcov a útulky pre bezdomovcov.

**DISPOZIČNÉ RIEŠENIE :**

Rodinný dom je riešený ako čiastočne podpivničený s 1 nadzemným podlažím. Dispozičné riešenie nie je zrejmé, nakoľko obhliadka nebola umožnená.

Ak je 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 rovinnom teréne parc. č. 855/1 v k. ú. Lehota pod Vtáčnikom, obec Lehota pod Vtáčnikom. Situovanie je v časti obce vhodnej na bývanie. V danej lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Je užívaný od roku 1957.

Napojenie domu na inžinierske siete .

- voda - z obecnej prípojky
- kanalizácia - do obecnej prípojky
- prípojka plynu - rodinný dom je napojený na rozvod plynu od liice
- elektrická energia - vzdušnou prípojkou

**Vzhľadom k tomu, že vlastník neumožnil vykonať obhliadku v riadne naplánovanom a oznámenom termíne, znalecký posudok je vypracovaný s uplatnením z. č. 527/2002 Z.z. §12 ods. 3, ktorý znie : " Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii - ZP 35/2018 zhotoviteľ Ing. Igor Klačko.**

Rozmery sú namerané z online katastrálnej mapy.

Technický popis je na základe ZP 35/2018 - zhotoviteľ Ing. Igor Klačko.

**TECHNICKÝ POPIS RODINNÉHO DOMU :**

**Popis rodinného domu ako aj popis technického prevedenia jednotlivých prvkov sa nemusí zhodovať so skutočnosťou, nakoľko objekt nebol sprístupnený.**

Jedná sa o samostatne stojaci rodinný dom v rovinnom teréne, má jedno nadzemné podlažie, je čiastočne podpivničený, má sedlovú strechu s možnosťou využitia povalového priestoru. Dom bol daný do užívania v r. 1957. Dispozične pozostáva z jednej bytovej jednotky, dispozičné riešenie podlažia nie je k dispozícii.

Dom pravdepodobne bol v čase obhliadky v stave nedokončenej rekonštrukcie - podľa popisu z roku 2012, je napojený na verejné rozvody vody, elektrickej energie, plynu, kanalizácie. Základy sú betónové bez izolácie, podmurovka je z betónu a prírodného kameňa. Obvodové nosné murivo je v PP z monolitického škvárovbetónu, v I.NP murované z tehly hr. do 40 cm, deliace konštrukcie murované - pôvodné z tehly, nové z presných tvárnic, vonkajšie fasády sú brizolitové, vnútorné omietky sú hladké - nedokončené, stropy sú nad PP železobetónové s rovným podhľadom, nad I.NP drevené trámové s rovným podhľadom, krov je sedlový, krytina je škridlová, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, schodisko do pivnice drevené, v I.NP je železobetónové s nevyhotoveným povrchom nástupnice. Okná sú drevené dvojité, dvere pôvodne drevené rámové - interiérové sú zdemontované aj zo zárubňami. Podlahy v PP sú betónové, v I.NP v izbách drevené dosky, v ostatných miestnostiach je keramická dlažba. Vykurovanie domu je lokálne plynovými gamat pecami, ohrev TÚV je plynovým prietokovým ohrievačom. V dome sú rozvody studenej a teplej vody, elektroinštalácia je svetelná aj motorická s poistkami. Vnútorné vybavenie sa nevyskytuje. Pri miestnej obhliadke nebolo zistené poškodenie prvkov dlhodobej životnosti, dom je v stave nedokončenej rekonštrukcie, bez vnútorného vybavenia neobývateľný. Tvorba rozpočtového ukazovateľa vychádza z uvedeného popisu a ide o pravdepodobné prevedenie. Reálne sa dá určiť vyhotovenie, stav a hodnota až po sprístupnení nehnuteľnosti vlastníkom na vykonanie znaleckej obhliadky.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

**MERNÉ JEDNOTKY**

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. PP	1957	(11,80*10,40)/2	61,36	120/61,36=1,956
1. NP	1957	11,80*10,40	122,72	120/122,72=0,978

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

**1. PODZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota
<b>1</b>	<b>Osadenie do terénu</b>	
	1.1.b v priemernej hĺbke 2 m a viac bez zvislej izolácie	780
<b>4</b>	<b>Murivo</b>	
	4.4.b z monolitického tepelnoizolačného betónu (škvárobotón)	960
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400
<b>7</b>	<b>Stropy</b>	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>	
	16.6 cementový poter	180
<b>18</b>	<b>Okná</b>	
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>	
	25.2 svetelná	155
	<b>Spolu</b>	<b>4065</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota
<b>2</b>	<b>Základy</b>	
	2.2.b betónové - objekt s podzemným podlažím bez izolácie	425
<b>3</b>	<b>Podmurovka</b>	
	3.5.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - omietaná, škárované	270

	tehlové murivo	
<b>4</b>	<b>Murivo</b>	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>	
	6.2 sádrové, striekané (hrubo-zrné)	625
<b>7</b>	<b>Stropy</b>	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
<b>8</b>	<b>Krovy</b>	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>	
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535
<b>12</b>	<b>Klapiarske konštrukcie strechy</b>	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvod, záveterné lišty	55
<b>13</b>	<b>Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>	
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	220
<b>18</b>	<b>Okná</b>	
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>	
	23.2 keramické dlažby	150
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>	
	25.2 svetelná	155
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
<b>31</b>	<b>Inštalácia plynu</b>	
	31.1 rozvod svetiplynu alebo zemného plynu	35
	<b>Spolu</b>	<b>5565</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>	
	35.2.c lokálne - plynové kachle (4 ks)	240
	<b>Spolu</b>	<b>240</b>

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,404$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. PP	$(4065 + 0 * 1,956)/30,1260$	134,93
1. NP	$(5565 + 240 * 0,978)/30,1260$	192,52

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1957	61	39	100	61,00	39,00
1. NP	1957	61	39	100	61,00	39,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. PP z roku 1957</b>		
Východisková hodnota	134,93 €/m <sup>2</sup> *61,36 m <sup>2</sup> *2,404*0,95	18 908,28
Technická hodnota	39,00% z 18 908,28	7 374,23
<b>1. NP z roku 1957</b>		
Východisková hodnota	192,52 €/m <sup>2</sup> *122,72 m <sup>2</sup> *2,404*0,95	53 957,18
Technická hodnota	39,00% z 53 957,18	21 043,30

## VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	18 908,28	7 374,23
1. nadzemné podlažie	53 957,18	21 043,30
<b>Spolu</b>	<b>72 865,46</b>	<b>28 417,53</b>

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Drobná stavba na p. č. 855/1 v k. ú. Lehota pod Vtáčnikom

#### POPIS STAVBY

Drobná stavba sa nachádza za rodinným domom na parc. č. 855/1. 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. 91 na parc. č. 855/1. Stavba nie je zapísaná na LV, je zakreslená na katastrálnej mape. Bola postavená v roku 1957. Dispozičné riešenie nie je zrejmé, nakoľko obhliadka nebola umožnená.

Vzhľadom k tomu, že vlastník neumožnil vykonať obhliadku v riadne naplánovanom a oznámenom termíne, znalecký posudok je vypracovaný s uplatnením z. č. 527/2002 Z.z. §12 ods. 3, ktorý znie : " Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii - ZP 35/2018 zhotoviteľ Ing. Igor Klačko.

Rozmery sú namerané z online katastrálnej mapy.

Technický popis je na základe ZP 35/2018 - zhotoviteľ Ing. Igor Klačko.

**Popis drobnej stavby ako aj popis technického prevedenia jednotlivých prvkov sa nemusí zhodovať so skutočnosťou, nakoľko objekt nebol sprístupnený**

Stavba je samostatne stojaca v záhrade za rodinným domom. Je zo objekt s jedným nadzemným podlažím bez podpivničenja so sedlovou strechou s krytinou z pálených škridiel. Základy sú betónové, nosné konštrukcie sú murované tehlové hrúbky do 30 cm. Strop je drevený trámový s pohľadom. Vonkajšie omietky sú brizolitové, vnútorné omietky sú vápenné, hrubé. Podlaha je betónová. Okná sú jednoduché drevené, dvere drevené rámové.

## ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 815 Objekty pozemné zvláštne  
**KS1:** 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy  
**KS 2:** 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

## MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1957	4,75*10,20	48,45	18/48,45=0,372

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
<b>2</b>	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
<b>3</b>	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
<b>4</b>	<b>Stropy</b>	
	4.2 trámčekové s pohľadom	360
<b>5</b>	<b>Krov</b>	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
<b>6</b>	<b>Krytina strechy na krove</b>	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
<b>9</b>	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	
	9.1 brizolit	480
<b>10</b>	<b>Vnútorná úprava povrchov</b>	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
<b>12</b>	<b>Dvere</b>	
	12.5 rámové s výplňou	255
<b>13</b>	<b>Okná</b>	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
<b>14</b>	<b>Podlahy</b>	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	<b>Spolu</b>	<b>4300</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,404$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(4300 + 0 * 0,372)/30,1260$	142,73

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1957	61	19	80	76,25	23,75

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$142,73 \text{ €/m}^2 * 48,45 \text{ m}^2 * 2,404 * 0,95$	15 793,09
Technická hodnota	23,75% z 15 793,09	3 750,86

**2.2.2 Oplotenie uličné**

Uličné oplotenie bolo zhotovené v roku 1957. Základy sú z kameňa a betónu, podmurovka betónová, výplň z ocelevej tyčoviny v ráme. Súčasťou sú plotové vráta a vrátka. Dĺžka plotu je 16,40m, výška 1,60 m.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 Oplotenie  
 KS: 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	z kameňa a betónu	16,40m	700	23,24 €/m
2.	<b>Podmurovka:</b>			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	16,40m	926	30,74 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>53,98 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	26,24m <sup>2</sup>	435	14,44 €/m
4.	<b>Plotové vráta:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

<b>5.</b>	<b>Plotové vrátka:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

**Dĺžka plotu:** 16,40 m  
**Pohľadová plocha výplne:**  $16,4 * 1,60 = 26,24 \text{ m}^2$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,404$   
**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	1957	61	9	70	87,14	12,86

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(16,40\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 26,24\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,404 * 0,95$	3 750,95
Technická hodnota	12,86 % z 3 750,95 €	482,37

### 2.2.3 Záhradné oplotenie

Záhradné oplotenie má celkovú dĺžku 38 m. Je tvorený zo strojového pletiva na stĺpy. Výška plotu je 1,8 m.

## ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 815 2 Oplotenie  
**KS:** 2ex Inžinierske stavby

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
<b>1.</b>	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	38,00m	170	5,64 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>5,64 €/m</b>
<b>3.</b>	<b>Výplň plotu:</b>			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	68,40m <sup>2</sup>	380	12,61 €/m

**Dĺžka plotu:**  $17+21 = 38,00 \text{ m}$   
**Pohľadová plocha výplne:**  $38 * 1,80 = 68,40 \text{ m}^2$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,404$   
**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 [%]
Záhradné oplatenie	1957	61	9	70	87,14	12,86

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(38,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 68,40\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 2,404 * 0,95$	2 459,30
Technická hodnota	12,86 % z 2 459,30 €	316,27

### 2.2.4 Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka bola zhotovená v roku 1957. Predpokladaná dĺžka prípojky je 12 m. Je z oceleového potrubia.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 12 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,404$   
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	1957	61	4	65	93,85	6,15

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,404 * 0,95$	1 619,40
Technická hodnota	6,15 % z 1 619,40 €	99,59

## 2.2.5 Vodomerná šachta

Vodomerná šachta bola postavená v roku 1957. Predpokladaný objem je 1,5 m<sup>3</sup>. Je betónová s oceľovým poklopom.

### 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, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
Počet merných jednotiek: odhad 1,5 = 1,5 m<sup>3</sup> OP  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,404$   
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	1957	61	4	65	93,85	6,15

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,5 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,404 * 0,95$	871,05
Technická hodnota	$6,15 \% \text{ z } 871,05 \text{ €}$	53,57

## 2.2.6 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka bola zhotovená v roku 1957. Predpokladaná dĺžka je 12 m. Je z betónového potrubia.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
Bod: 2.2. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie betónové  
Položka: 2.2.a) Prípojka kanalizácie DN 200 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $2140/30,1260 = 71,03 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 12 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,404$   
 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	1957	61	19	80	76,25	23,75

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 71,03 \text{ €/bm} * 2,404 * 0,95$	1 946,62
Technická hodnota	$23,75 \% \text{ z } 1\,946,62 \text{ €}$	462,32

### 2.2.7 Prípojka plynu

Prípojka plynu bola zrealizovaná v roku 1980. Predpokladaná dĺžka prípojky je 12 m.

## ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 5 Plynovod  
 Kód KS: 2221 Miestne plynovody  
 Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)  
 Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$   
 Počet merných jednotiek: 12 bm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,404$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu	1980	38	12	50	76,00	24,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,404 * 0,95$	386,69
Technická hodnota	$24,00 \% \text{ z } 386,69 \text{ €}$	92,81

## 2.2.8 Elektrická 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.d) kábelová prípojka vzdušná Al 4\*16 mm\*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $290/30,1260 = 9,63 \text{ €/bm}$   
Počet káblov: 1  
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,78 €/bm  
Počet merných jednotiek: 15 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,404$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka	1957	61	4	65	93,85	6,15

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 2,404 * 0,95$	329,89
Technická hodnota	$6,15 \% \text{ z } 329,89 \text{ €}$	20,29

## 2.2.9 Spevnené plochy

Spevnené plochy boli zrealizované v roku 1957. Sú betónové, monolitické.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $12*1,50 = 18 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{cu} = 2,404$   
**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 [%]
Spevnené plochy	1957	61	9	70	87,14	12,86

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,404 * 0,95$	354,77
Technická hodnota	12,86 % z 354,77 €	45,62

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom súp. č. 91 na parc. č. 855/1 v k. ú. Lehota pod Vtáčnikom	72 865,46	28 417,53
Drobná stavba na p. č. 855/1 v k. ú. Lehota pod Vtáčnikom	15 793,09	3 750,86
Oplotenie uličné	3 750,95	482,37
Záhradné oplotenie	2 459,30	316,27
Vodovodná prípojka	1 619,40	99,59
Vodomerná šachta	871,05	53,57
Kanalizačná prípojka	1 946,62	462,32
Prípojka plynu	386,69	92,81
Elektrická prípojka	329,89	20,29
Spevnené plochy	354,77	45,62
<b>Celkom:</b>	<b>100 377,22</b>	<b>33 741,23</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**Všeobecná hodnota VŠH** je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu hodnotenia, ktoré by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

**Objektívizácia** je znalecké stanovenie VŠH majetku zohľadňujúce technický stav, vplyv trhu, ekonomické vplyvy a iné špecifické faktory.

**Všeobecne sa stanoví všeobecná hodnota stavieb nasledovnými metódami:****Porovnávací metóda**

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavanú plochu, podlahovú plochu, dĺžku, kus a pod.). Pri porovnaní sa prihliada na rozdielnosť porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu. Hlavné faktory porovnania sú: - ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby apod.), - polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.), - konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.). Podklady na porovnanie (doklady o prevode alebo prechode nehnuteľností, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní treba vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností na trhu s nehnuteľnosťami (napr. príbuzenské vzťahy medzi predávajúcimi a kupujúcimi, stav tiesne, predávajúceho alebo kupujúceho, rôzne záujmy skupín a pod.). Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný taký veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

**Kombinovaná metóda**

Použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa vzťahu, kde sa berie do úvahy váha výnosovej hodnoty a váhy technickej hodnoty nehnuteľnosti.

**Metóda polohovej diferenciácie**

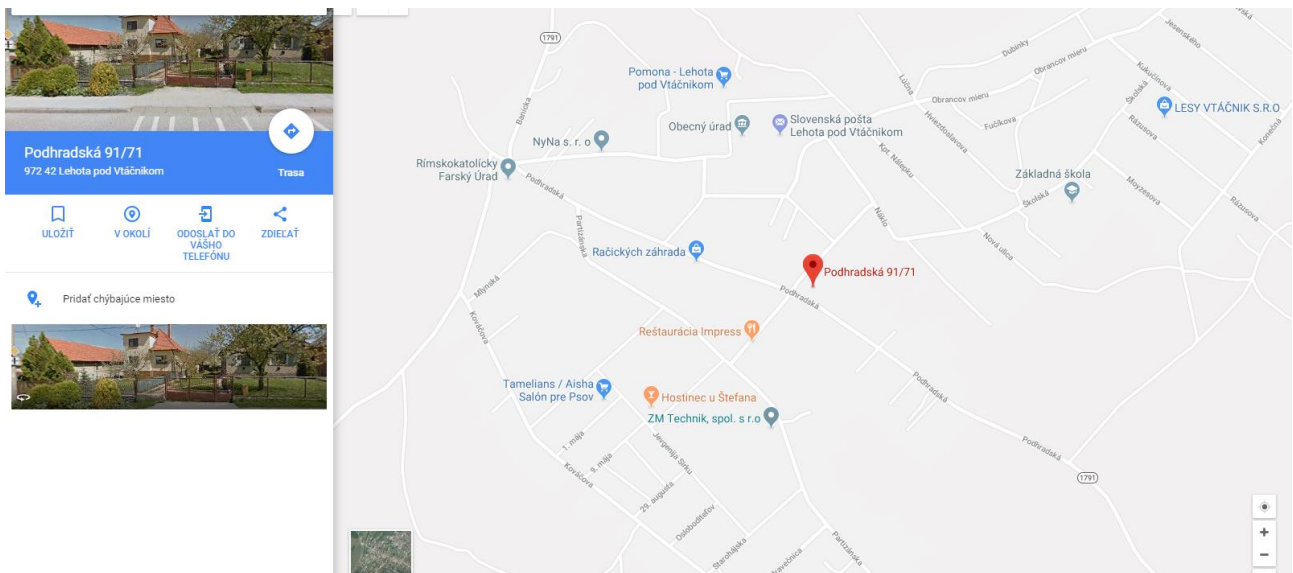
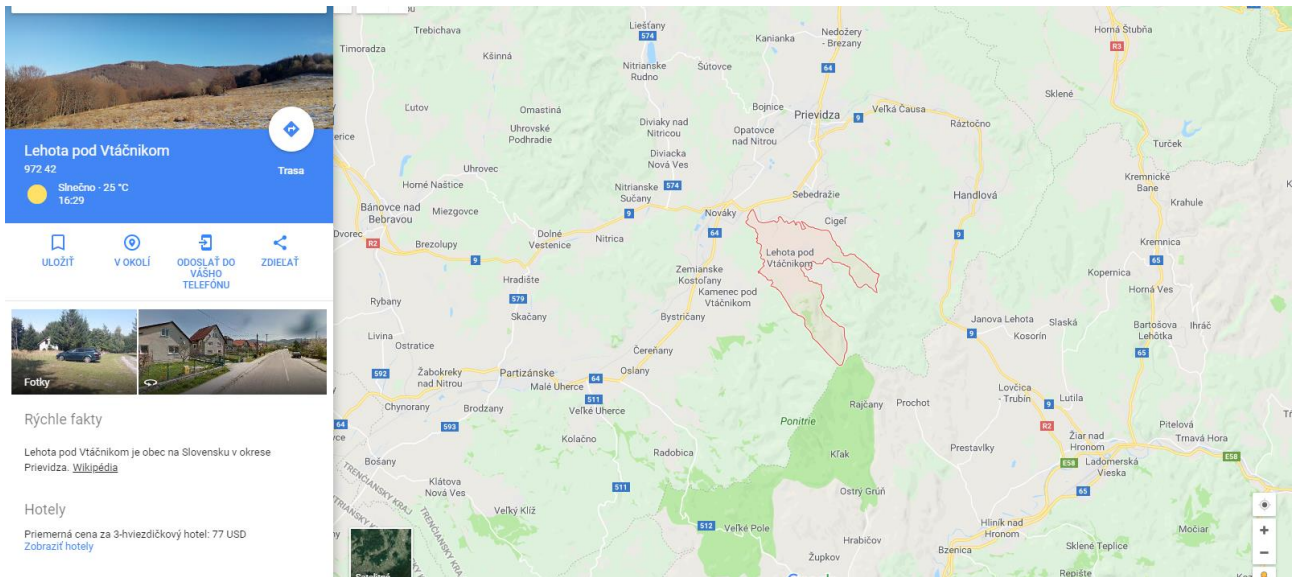
Metódou polohovej diferenciácie sa spravidla samostatne stanoví všeobecná hodnota pre - stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov, - byty a nebytové priestory. Ťažiskom práce znalca je výstižné stanovenie hodnoty koeficienta polohovej diferenciácie. Koeficient polohovej diferenciácie sa môže stanoviť pre skupinu stavieb alebo jednotlivo pre každú stavbu.

Výber metódy Všeobecná hodnota sa obvykle zisťuje porovnaním už realizovaných predajov a prevodov bytov, nebytových priestorov a domov v danom mieste a čase, pokiaľ sú k tomu dostupné preskúmateľné náklady. Avšak tieto informácie nie sú k dispozícii od štatisticky významnejšieho súboru porovnateľných nehnuteľností. V danom prípade je potrebné použiť náhradnú metodiku, ktorou sa vypočíta všeobecná hodnota. Vlastná všeobecná hodnota sa od takto zistenej časovej hodnoty môže i výraznejšie odlišovať. nehnuteľnosti sú vecami dlhodobejšieho charakteru a cena dosahovaná v istých časových obdobiach sa môže byť rozdielna od ich časovej hodnoty. Preto pre výpočet všeobecnej hodnoty volím metódu polohovej diferenciácie.

**a, Analýza polohy nehnuteľností:**

Rodinný dom súp. č. 91 a nachádza v blízkosti v centrálnej časti obce Lehota pod Vtáčnikom v zastavanom území obce. Ide o samostatne stojací rodinný dom s dobrým prístupom pre automobilovú dopravu, resp. peši. Objekt je napojený na všetky inžinierske siete. V okolí rodinného domu sa nachádzajú rodinné domy - rodinná zástavba. Súčasný technický stav nehnuteľnosti nevyžaduje opravu len bežnú údržbu.

Doprava do obce je cestná. V obci je obecný úrad, základná škola, materská škola. Obchodná sieť je vybudovaná na úrovni, ktorá zodpovedá potrebám obce. V samotnej obci je nezamestnanosť do 10 %. Najbližšie mestá sú okresné mesto Prievidza cca 12 km. Dostupnosť miestnych úradov je cca 10 -15 min. pešej chôdze. Prístup k pozemku je po spevnenej komunikácii od p. č. 45/2 od ulice Podhradská. Lehota pod Vtáčnikom je obec s počtom obyvateľov cca 3.900.



### b, Analýza využitia nehnuteľností:

Rodinný dom je využívaný na bývanie. Iné využitie ako na rodinný dom nie je možné, pretože po prenájme rodinných domov podobných a rovnakých ako ohodnocovaný objekt nie je dopyt.

### c, Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti.

Na LV sú zapísané ľarchy a poznámky :

Dražby a aukcie, s.r.o., Martin - oznámenie o dobrovoľnej dražbe 110379 na návrh VÚB ,a.s., Bratislava - P(i) 467/12 - vz 143/12

Ex 2546/14 - U - JUDr. Martin Hermanovský - Home Credit Slovakia a.s. Piešťany pred.nehn. - P 114/15 - v.z. 75/15

Oznámenie veriteľa auctio, s.r.o. Nitra o začatí výkonu záložného práva formou predaja na dražbe - P-1032/2016 - v.z. 90/17

Oznámenie dražobníka 1.konsolidačná , spol. s r.o. Nitra o konaní prvého kola dobrovol. dražby (navrhovateľ auctio s.r.o. Nitra) - P 154/2018 - v.z. 192/18

Ex 28/15 - P - JUDr. Stacho Chladný - Banco Banif Mais, S.A. pob. zahraničnej banky , Bratislava - zriad.ex.zál. práva - Z 2618/15 - v.z. 252/15

ČASŤ C : ĎARCHY :

Por.č. 6

Na nehnuteľnosti: rodinný dom č.s. 91 na parc.č. 855/1 a pozemky parc.č. 855/1, parc.č. 855/2, parc.č. 856 Záložné právo v prospech auctio, s.r.o. Nitra IČO 36765121 na základe zmluvy o záložnom práve V 4528/08 (v.z. 258/18) a zmluvy o postúpení pohľadávky č. Z-6631/2016 - v.z. 90/17

Ex 28/15 - P - JUDr. Stacho Chladný - Banco Banif Mais, S.A. pob. zahraničnej banky , Bratislava - zriad.ex.zál. práva - Z 2618/15 - v.z. 3/18

Ex 2546/14 - P - JUDr. Martin Hermanovský - Home Credit Slovakia a.s. Piešťany - zriad.ex.zál. práva - Z 4987/2015 - v.z. 4/18

Ex 43949/17 - P - JUDr. Rudolf Krutý PhD. - EOS KSI Slovensko s.r.o. Bratislava - zriad.ex.zál. práva - Z 6410/2017 - v.z. 5/18

Por. č. 7

Na nehnuteľnosti: rodinný dom č.s. 91 na parc.č. 855/1 a pozemky parc.č. 855/1, parc.č. 855/2, parc.č. 856 Záložné právo v prospech auctio, s.r.o. Nitra IČO 36765121 na základe zmluvy o záložnom práve V 4528/08 (v.z. 258/18) a zmluvy o postúpení pohľadávky č. Z-6631/2016 - v.z. 90/17

Ex 2546/14 - P - JUDr. Martin Hermanovský - Home Credit Slovakia a.s. Piešťany - zriad.ex.zál. práva - Z 4987/2015 - v.z. 4/18

Ex 43949/17 - P - JUDr. Rudolf Krutý PhD. - EOS KSI Slovensko s.r.o. Bratislava - zriad.ex.zál. práva - Z 6410/2017 - v.z. 5/18

Por. č. 8

Na nehnuteľnosti: rodinný dom č.s. 91 na parc.č. 855/1 a pozemky parc.č. 855/1, parc.č. 855/2, parc.č. 856 Záložné právo v prospech auctio, s.r.o. Nitra IČO 36765121 na základe zmluvy o záložnom práve V 4528/08 (v.z. 258/18) a zmluvy o postúpení pohľadávky č. Z-6631/2016 - v.z. 90/17

**Iné Riziká:** Znalecký posudok je vypracovaný bez sprístupnenia nehnuteľnosti. Vypracovanie znaleckého posudku bolo vykonané na základe § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. zákona o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov, kde je uvedené: "Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii." . Znalecký posudok bol vypracovaný na základe dodaných podkladov a preto môže byť skutočnosť rozdielna a nemusí zohľadňovať stav aktuálny nehnuteľnosti. Na vypracovanie znaleckého posudku odzrkadľujúci skutočný stav nehnuteľnosti je potrebné sprístupniť nehnuteľnosť na vykonanie znaleckej obhliadky a predloženie všetkých aktuálnych podkladov.

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,45



Táto hodnota je zvýšená oproti priemernému kpd stanoveného v metodike výpočtu VŠH, nakoľko tabuľka priemerných hodnôt predajnosti bola vypracovaná podľa štatistických údajov v roku 1998 a je už dlhodobo prekonaná a neposkytuje reálne výsledky.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,45

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

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

#### Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>i</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>i</sub>
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,248	13	3,22
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská	I.	1,350	30	40,50
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,900	8	7,20
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,350	7	9,45
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>				
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	0,900	6	5,40
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b>				
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,900	10	9,00
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,900	9	8,10
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,900	6	5,40
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,900	5	4,50
10	<b>Konfigurácia terénu</b>				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,350	6	8,10
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,900	7	6,30
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,248	7	1,74
13	<b>Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>				

	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,450	10	4,50
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	0,900	8	7,20
<b>15</b>	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,900	9	8,10
<b>16</b>	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b>				
	bez zmeny	III.	0,450	8	3,60
<b>17</b>	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,248	7	1,74
<b>18</b>	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,045	4	0,18
<b>19</b>	<b>Názor znalca</b>				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,450	20	9,00
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>143,23</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 143,23 / 180$	0,796
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 33\,741,23 \text{ €} * 0,796$	<b>26 858,02 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### 3.2.1.1.1 Pozemky v k. ú. Lehota pod Vtáčnikom

##### POPIS

Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Lehota pod Vtáčnikom blízko centra obce. Pozemky sú rovinaté. Pozemky sú napojené na všetky inžinierske siete. Pozemky sú vedené na LV č. 3283 ako parc. č. 855/1 - zastavané plochy a nádvorja o výmere 578 m<sup>2</sup>, parc. č. 855/2 - záhrady o výmere 253 m<sup>2</sup>, parc. č. 856 - záhrady o výmere 120 m<sup>2</sup>. Prístup k pozemkom je od obecnej spevnenej komunikácie od parc. č. 45/2, ku ktorej nie je založený list vlastníctva. Pozemok je v registri "C" vedený ako zastavaná plocha a nádvorie so spôsobom využitia pozemku 22 - pozemok na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
855/1	zastavané plochy a nádvorja	578	578,00	1/1	578,00
855/2	záhrada	352	352,00	1/1	352,00
856	záhrada	120	120,00	1/1	120,00

<b>Spolu výmera</b>					<b>1 050,00</b>
---------------------	--	--	--	--	-----------------

**Obec:**

Lehota pod Vtáčnikom

**Východisková hodnota:**VH<sub>MJ</sub> = 3,32 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,85
k <sub>v</sub> koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k <sub>Z</sub> koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,50
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,85 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 2,50 * 1,00$	3,7294
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 3,7294$	12,38 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1 050,00 \text{ m}^2 * 12,38 \text{ €/m}^2$	12 999,00 €

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 855/1	7 155,64
parcelsa č. 855/2	4 357,76
parcelsa č. 856	1 485,60
<b>Spolu</b>	<b>12 999,00</b>

### III. ZÁVER

#### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

1. stanovenie všeobecnej hodnoty **rodinného domu súp. č. 91 na parc. č. 855/1 s príslušenstvom a pozemkami parc. č. CKN 855/1, 855/2, 856 v k. ú. Lehota pod Vtáčnikom, obec Lehota pod Vtáčnikom**, pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. v znení neskorších právnych predpisov.
2. zistiť prípadné závady / viaznuce na nehnuteľnosti , s nehnuteľnosťou spojené/, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú.
3. ohodnotiť závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú a upraviť príslušným spôsobom odhad ceny
4. požiadať v mene zadávateľa osoby prítomné pri obhliadke o oznámenie všetkých skutočností, ktoré sú im známe o stave nehnuteľnosti, ako aj o právach a záväzkoch viaznucich na nehnuteľnosti .

#### ODPOVEDE :

1. VŠH **rodinného domu súp. č. 91 na parc. č. 855/1 s príslušenstvom a pozemkami parc. č. CKN 855/1, 855/2, 856 v k. ú. Lehota pod Vtáčnikom, obec Lehota pod Vtáčnikom je 39.900,- EUR**

2. prípadné závady / viaznuce ne nehnuteľnosti , s nehnuteľnosťou spojené/, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú - neboli zistené

3.nakoľko neboli zistené závady, výsledná vypočítaná všeobecná hodnota sa nemení.

4. skutočnosti známe o stave nehnuteľnosti, ako a práva a záväzky viaznuce na nehnuteľnosti zistené od majiteľov :

Na Lv č. 3283 figurujú poznámky a ťarchy :

Dražby a aukcie, s.r.o., Martin - oznámenie o dobrovoľnej dražbe 110379 na návrh VÚB ,a.s., Bratislava - P(i) 467/12 - vz 143/12

Ex 2546/14 - U - JUDr. Martin Hermanovský - Home Credit Slovakia a.s. Piešťany pred.nehn. - P 114/15 - v.z. 75/15

Oznámenie veriteľa auctio, s.r.o. Nitra o začatí výkonu záložného práva formou predaja na dražbe - P-1032/2016 - v.z. 90/17

Oznámenie dražobníka 1.konsolidačná , spol. s r.o. Nitra o konaní prvého kola dobrovol. dražby (navrhovateľ auctio s.r.o. Nitra) - P 154/2018 - v.z. 192/18

Ex 28/15 - P - JUDr. Stacho Chladný - Banco Banif Mais, S.A. pob. zahraničnej banky , Bratislava - zriad.ex.zál. práva - Z 2618/15 - v.z. 252/15

#### ČASŤ C : ŤARCHY :

Por.č. 6

Na nehnuteľnosti: rodinný dom č.s. 91 na parc.č. 855/1 a pozemky parc.č. 855/1, parc.č. 855/2, parc.č. 856 Záložné právo v prospech auctio, s.r.o. Nitra IČO 36765121 na základe zmluvy o záložnom práve V 4528/08 (v.z. 258/18) a zmluvy o postúpení pohľadávky č. Z-6631/2016 - v.z. 90/17

Ex 28/15 - P - JUDr. Stacho Chladný - Banco Banif Mais, S.A. pob. zahraničnej banky , Bratislava - zriad.ex.zál. práva - Z 2618/15 - v.z. 3/18

Ex 2546/14 - P - JUDr. Martin Hermanovský - Home Credit Slovakia a.s. Piešťany - zriad.ex.zál. práva - Z 4987/2015 - v.z. 4/18

Ex 43949/17 - P - JUDr. Rudolf Krutý PhD. - EOS KSI Slovensko s.r.o. Bratislava - zriad.ex.zál. práva - Z 6410/2017 - v.z. 5/18

Por. č. 7

Na nehnuteľnosti: rodinný dom č.s. 91 na parc.č. 855/1 a pozemky parc.č. 855/1, parc.č. 855/2, parc.č. 856 Záložné právo v prospech auctio, s.r.o. Nitra IČO 36765121 na základe zmluvy o záložnom práve V 4528/08 (v.z. 258/18) a zmluvy o postúpení pohľadávky č. Z-6631/2016 - v.z. 90/17

Ex 2546/14 - P - JUDr. Martin Hermanovský - Home Credit Slovakia a.s. Piešťany - zriad.ex.zál. práva - Z 4987/2015 - v.z. 4/18

Ex 43949/17 - P - JUDr. Rudolf Krutý PhD. - EOS KSI Slovensko s.r.o. Bratislava - zriad.ex.zál. práva - Z 6410/2017 - v.z. 5/18

Por. č. 8

Na nehnuteľnosti: rodinný dom č.s. 91 na parc.č. 855/1 a pozemky parc.č. 855/1, parc.č. 855/2, parc.č. 856 Záložné právo v prospech auctio, s.r.o. Nitra IČO 36765121 na základe zmluvy o záložnom práve V 4528/08 (v.z. 258/18) a zmluvy o postúpení pohľadávky č. Z-6631/2016 - v.z. 90/17

## 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

### Rekapitulácia:

#### Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou: 26 858,02 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

#### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 12 999,00 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

### 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Rodinný dom súp. č. 91 na parc. č. 855/1 v k. ú. Lehota pod Vtáčnikom	22 620,35
Drobná stavba na p. č. 855/1 v k. ú. Lehota pod Vtáčnikom	2 985,68
Oplotenie uličné	383,97
Záhradné oplotenie	251,75
Vodovodná prípojka	79,27
Vodomerná šachta	42,64
Kanalizačná prípojka	368,01
Prípojka plynu	73,88
Elektrická prípojka	16,15
Spevnené plochy	36,31
<b>Spolu stavby</b>	<b>26 858,02</b>
<b>Pozemky</b>	
Pozemky v k. ú. Lehota pod Vtáčnikom - parc. č. 855/1 (578 m <sup>2</sup> )	7 155,64
Pozemky v k. ú. Lehota pod Vtáčnikom - parc. č. 855/2 (352 m <sup>2</sup> )	4 357,76
Pozemky v k. ú. Lehota pod Vtáčnikom - parc. č. 856 (120 m <sup>2</sup> )	1 485,60
<b>Spolu pozemky (1 050,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>12 999,00</b>
<b>Spolu VŠH</b>	<b>39 857,02</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>39 900,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **39 900,00 €**

Slovom: **Tridsaťdeväťtisícdeväťsto Eur**

Vo Filákovke, dňa 12.5.2018

Ing. Andrea Bothová

## IV. PRÍLOHY

- 1, Objednávka na vypracovanie ZP - 2 A4
- 2, Výpis z listu vlastníctva č. 3283 zo dňa 11.05.2018 - 2 A4
- 3, Kópia z katastrálnej mapy - zo dňa 11.05.2018 - 1 A4
- 4, Výpis z listu vlastníctva zo dňa 12.05.2018 - 1 A4 - LV prístupovej cesty
- 5, Vek stavby - 2 A4
- 6, Pôdorys rodinného domu - schéma - 1 A4
- 7, Fotodokumentácia nehnuteľnosti - 1 A4

Počet strán príloh spolu : 10 A4

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov tlmočníkov a prekladateľov , ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie : Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 910312.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 141/2018

.....  
Ing. Andrea Bothová