

Znalec:

**Ing. Marta Kalinová**

znalec v odbore: Stavebníctvo 37 00 00,  
odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo 915694  
Majerský rad 42, 96301 Krupina  
tel: 0948 194 295  
e-mail: [marta.kalinova.znalec@gmail.com](mailto:marta.kalinova.znalec@gmail.com)

Zadávateľ:

Dražobná spoločnosť, mv aukcie, s. r. o.  
Pod Urpínom 11A  
97401 Banská Bystrica

Číslo spisu /objednávky:

105/2022, ústna objednávka z dňa 10.05.2022, písomná objednávka z dňa  
19.05.2022

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

číslo 105/2022

**vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu Ladzany 29, súp.č. 29, na parc.č. 186/1 spolu s príslušenstvom a pozemkov parc.č. 185/1, 186/1 a 186/3, k.ú. Ladzany, obec Ladzany, okres Krupina; pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.**

Počet strán (z toho príloh): 34 (9)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4 exempláre

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 10.05.2022 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu stavby **rodinného domu Ladzany 29, súp.č. 29, na parc.č. 186/1 spolu s príslušenstvom a pozemkov parc.č. 185/1, 186/1 a 186/3, k.ú. Ladzany, obec Ladzany, okres Krupina.**

## 2. Účel znaleckého posudku:

Zistenie hodnoty nehnuteľnosti pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

## 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu) dátum obhliadky: 19.05.2022

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

19.05.2022

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 170, k.ú. Ladzany zo dňa 18.05.2022, vytvorený cez katastrálny portál [www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk)
- Kópia z katastrálnej mapy na parcelu 185/1, 186/1 a 186/3, k.ú. Ladzany zo dňa 18.05.2022 vytvorená cez katastrálny portál [www.skgeodesy.sk](http://www.skgeodesy.sk)
- Zameranie a náčrt skutkového stavu
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu [www.reality.sk](http://www.reality.sk); [www.topreality.sk](http://www.topreality.sk); [www.trh.sk](http://www.trh.sk); [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk); [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk); [www.upsvar.sk](http://www.upsvar.sk)

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch, v znení neskorších predpisov.
- 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 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.218/2018 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa 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.
- Zákon č. 50/1976 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení
- Zákon č. 527/2002 Z. z. Zákon 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
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Miloslav Ilavský a kol. - Ohodnocovanie nehnuteľnosti, Vydavateľstvo Mlpress v Bratislave, 2012 ISBN 978-80-971021-0-4

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH) 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.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

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

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

Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Opotrebenia stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebenia stavby.

Stavby - je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia/ohodnotenia.

Zostatková životnosť stavby (T) - predpokladaná doba ďalej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

Rozpočtový ukazovateľ (RU) - rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom alebo stanovená tvorbou rozpočtového ukazovateľa na mernú jednotku hodnoteného objektu podľa katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Výber porovnateľného objektu (rozpočtového ukazovateľa) sa vykoná podľa zatriedenia hodnoteného objektu do číselníka príslušnej klasifikácie stavieb, na základe ktorej bol použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov zostavený. Hodnota základných rozpočtových ukazovateľov na mernú jednotku stavebného objektu, ktorý nie je uvedený v katalógoch určených ministerstvom, môže byť vytvorená cenovou kalkuláciou (ponukovým rozpočtom) alebo na základe nákladov na obstaranie.

## b) Definície použitých postupov

### Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre I.Q 2022.

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

### Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

### Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

### a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Podľa vyhlášky sa všeobecná hodnota stavieb stanoví porovnávacou metódou, kombinovanou metódou, výnosovou metódou alebo metódou polohovej diferenciácie.

### Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Na stanovenie hodnoty stavieb a pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciácie. Pre použitie porovnávacej či kombinovanej resp. výnosovej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty stavieb a pozemkov nie je dostatok preskúmateľných podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je stanovený podľa štatistických údajov vydaných Štatistickým úradom SR, aktuálnych ku dňu ohodnotenia.

### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 170 v k.ú. Ladzany. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

#### A. Majetková podstata:

##### **Parcely registra "C"**

parc.č. 185/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 508 m<sup>2</sup>

parc.č. 186/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 666 m<sup>2</sup>

parc.č. 186/3 záhrada o výmere 21 m<sup>2</sup>

**Legenda:** 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

Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Pozemok, na ktorom je dvor

Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

##### **Stavby**

Rodinný dom, súp.č. 29, parc.č. 186/1

**Legenda:** Rodinný dom, Stavba postavená na zemskom povrchu

#### B. Vlastníci:

Por.č.2: Tóthová Janka r. Chumajová, Ladzany, č. 29, SR, Dátum narodenia: 13.01.1960, spoluvlastnícky podiel 1/1

**Titul nadobudnutia:** ROZHODNUTIE D 640/85-13/85

OSTATNE POZEMKY V K.U.LADZANY V UZIVANI ORGANIZACIE C.D 640/85-13/85

ROZHODNUTIE D 1250/85-30/93 c.D 1250/85-30/93

OZN-42/01

Osvedčenie o dedičstve 14D/1460/2002 zo dňa 2.8.2005

Z1410/05-1/06

**Iné údaje:** Upovedomenie o začatí exekúcie v prospech Národného úradu práce Bratislava, vydané súd. Exekútorom JUDr.Cimermanová Andrea, na nehnuteľnosti vedené na LV 170,menovite;p.č.73/1, 130/2,185/1,185/2,186/1,186/3 a rod. dom s.č.29 na p.č.186/1, pod B2 v 1/2 - EX 1052/02-E - P1-107/02 -29/02 PIVNICA Č.XXXII POD P.Č.801/2 PODIEL ZO SPOL PAŠE ZAPÍS. NA STR. A VL.C. 2 V 6/1126-INÁCH

**Poznámky:** Súdny exekútor JUDr. Andrea Cimermanová, exekútorový úrad Zvolen, Hviezdoslavova ul.43, 96001 Zvolen vydáva exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti a zriadením exekučného

záložného práva na nehnuteľnosť zapísanú v KN na LV č. 170 a to p.č.73/1,130/2,185/1,185/2,186/1,186/3 a stavba rodinný dom na p.č.186/1 so súp. č. 29- EX 1052/02-D -P2 58/2006-77/2006

Súdny exekútor JUDr. Andrea Cimermanová, exekútorský úrad Zvolen, Hviezdoslavova ul.43, 96001 Zvolen vydáva exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti a zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zapísanú v KN na LV č. 170 a to p.č. 73/1,130/2,185/1,185/2,186/1,186/3 a stavba rodinný dom so súp. č. 29 na p.č. 186/1- EX 1164/02-D- P1 57/2006-79/2006

#### C. Ťarchy:

**Por.č.2:** Upovedomenie o začatí exekúcie predajom spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnosti a zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti,vydané súdnym ex.JUDr.Andreou Cimermanovou v prospech Národného úradu práce Bratislava,vedené na LV 170: p.č.73/1, 130/2, 185/1, 185/2, 186/1, 186/3 rod.dom s.č.29 na p.č.186/1 na spoluvlastnícky podiel pod B2 v 1/2 -EX 1164/02-E - Z 1252/02 -38/02

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom spoluvlastníckeho podielu ako aj zriadením exekučného záložného práva na spoluvlastnícky podiel povinného pod B2 na nehnuteľnosti vo veľkosti 1/2,vydané súdnym exekútorom JUDr.Cimermanovou Andreou v prospech Národného úradu práce,na nehnuteľnosti vedené na LV 170,menovite:parc.č.73/1,130/2, 185/1, 185/2, 186/1, 186/3 a rod.dom s.č.29 na p.č.186/1 -EX 1052/02-E - Z 1348/02-1/03

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom spoluvlastníckeho podielu ako aj zriadením exekučného záložného práva na spoluvlastnícky podiel povinného pod B2 na nehnuteľnosti vo veľkosti 1/2,vydané súdnym exekútorom JUDr.Cimermanovou Andreou v prospech Národného úradu práce,na nehnuteľnosti vedené na LV 170,menovite:parc.č.73/1,130/2, 185/1, 185/2, 186/1, 186/3 a rod.dom s.č.29 na p.č.186/1 -EX 1164/02-E - Z 1349/02-2/03

Súdny exekútor JUDr. Andrea Cimermanová, exekútorský úrad Zvolen, Hviezdoslavova ul.43, 96001 Zvolen vydáva exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti a zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zapísanú v KN na LV č. 170 a to p.č.73/1, 130/2 185/1, 185/2, 186/1, 186/3, a stavba rodinný dom so súp.č. 29 na p.č.186/1- EX 1052/02-D zo dňa 18.12.2006-Z 1309/2006-76/2006

Súdny exekútor JUDr. Andrea Cimermanová, exekútorský úrad Zvolen, Hviezdoslavova ul.43, 96001 Zvolen vydáva exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti a zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zapísanú v KN na LV č. 170 a to p.č.73/1, 130/2, 185/1, 185/2, 186/1, 186/3 a stavba rodinný dom so súp.č.29 na p.č. 186/1- EX 1164/02-D zo dňa 18.12.2006-Z 1308/2006-78/2006

#### **c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 19.05.2022 za účasti vlastníka nehnuteľnosti a za účasti zástupcu zadávateľa znaleckého posudku. Vlastník nehnuteľnosti sprístupnil nehnuteľnosť, umožnil zameranie nehnuteľnosti a vytvorenie fotodokumentácie.

Zameranie vykonané dňa 19.05.2022.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 19.05.2022.

#### **d) Technická dokumentácia:**

Projektová dokumentácia stavby nebola poskytnutá zadávateľom. Skutkový stav bol zistený meraním a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku.

Znalcovi ku ohodnoteniu neboli predložené konkrétne doklady (kolaudačné rozhodnutie) o veku nehnuteľnosti. Vek nehnuteľnosti je určený na základe vyjadrenia vlastníka nehnuteľnosti pri obhliadke.

#### **e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra

- stavba rodinného domu súp. č. 29 na parc.č. 186/1 k.ú. Ladzany je evidovaná v popisných a geodetických údajoch katastra. Rodinný dom má v katastrálnej mape zakreslené nesprávne súpisné číslo. Súpisné číslo v liste vlastníctva je správne.
- stavba pajty bez súp. č. na parc.č. 186/1, k.ú. Ladzany nie je evidovaná v popisných a je evidovaná geodetických údajoch katastra
- pozemky parc.č. 185/1, 186/1 a 186/3, k.ú. Ladzany majú uvedený druh pozemku, ktorý je v súlade so skutočným stavom a sú zakreslené v katastrálnej mape.

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

Stavby:

Rodinný dom súp.č. 29 na parc.č. 186/1, k.ú. Ladzany,  
Pajta bez súp.č. na parc.č. 186/1, k.ú. Ladzany,  
Príslušenstvo na parc.č. 185/1, 186/1 a 186/3, k.ú. Ladzany (ploty, studne, žumpa a pod.)  
Vonkajšie úpravy na parc.č. 185/1, 186/1 a 186/3, k.ú. Ladzany (prípojka elektriny, plynu, vody a pod.)

Pozemky:

Parc.č. 185/1, 186/1 a 186/3, k.ú. Ladzany.

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

Stavby:

Nie sú

Pozemky:

Nie sú

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rodinný dom súp.č. 29, parc.č. 186/1, k.ú. Ladzany

**POPIS STAVBY**

Rodinný dom súp.č. 29 sa nachádza v obci Ladzany, na pozemku parc.č. 186/1, k.ú. Ladzany, okres Krupina. Rodinný dom je situovaný v zastavanom území obce, v zástavbe rodinných domov podobného prevedenia z rovnakého obdobia. Rodinný dom sa nachádza na vedľajšej komunikácii cez obec, v rovinate až mierne svahovitom teréne, v centre obce.

**Aktuálny stav:** Dom je v užívaní od roku 1959, podľa vyjadrenia vlastníka nehnuteľnosti. Rodinný dom prešiel modernizáciou v rokoch 2005, keď bolo realizované zateplenie časti fasády a povrchová úprava fasády, vnútorné úpravy stien, vybudovaná kúpeľňa, ošetrované drevené trámové stropy a osadené sadrokartónové podhlady, vymenené piecky kúrenia, podlahy, rozvody elektriny, rozvody vody a kanalizácie. V roku 2010 bola osadená nová kuchynská linka.

Rodinný dom je označený súpisným číslom.

**Charakter stavby:**

Rodinný dom má 1 nadzemné podlažie, neobytné podkrovie. Dom je čiastočne podpivničený. Viac ako polovica podlahovej plochy všetkých miestností je určená na bývanie. V dome je vytvorená jedna bytová jednotka.

**Dispozičné riešenie:**

Vstup do domu je z dvora.

Na 1.NP sa nachádzajú vstup cez verandu, kuchyňa, 3 obytné miestnosti, kúpeľňa s WC a komora. Dielňa a komora má samostatný vstup z dvora.

**Konštrukčné hľadisko:**

- Základy - kamenné, s izoláciou.
- Zvislé nosné konštrukcie - kamenné, v hrúbke do 600mm.
- Deliace nenosné priečky - tehlové murované a kamenné.
- Vodorovné nosné konštrukcie - doska 1.NP - betónová s vodorovnou izoláciou, strop nad 1.NP drevený trámový s priznaným sadrokartónovým podhladom.
- Schodisko - nie je.
- Strecha - sedlová, krytina pálená škridľa - ťažká.
- Klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu, úplné.
- Úpravy vonkajších povrchov - vonkajšia fasáda vápenná omietka/brizolit na báze umelých látok, časť fasády zateplená kompaktným tepelnoizolačným systémom.
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky vápenné, keramické obklady v kúpeľni vo výške nad 1.35m, v kuchyni obklady okolo kuchynskej linky.
- Dvere - plné alebo s presklením drevené.
- Okná - drevené dvojité.
- Podlahy- drevené laminátové, linoleum v kuchyni, keramické v kúpeľni.
- Vybavenie kuchýň - voľne stojaca elektrická rúra, plastové umývadlo.
- Vybavenie kúpeľni a WC - samostatný sprchový kút so sprchovou batériou (1ks), keramické umývadlo s pákovou batériou (1ks), WC s nádržkou.
- Vykurovanie - kachľové piecky (2ks), zásobník teplej vody.

- Vnútorne rozvody vody - pozinkované potrubia.
- Vnútorne rozvody kanalizácie - kameninové potrubia.
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov), svetelná, motorická.
- Vnútorne rozvody plynu - nie je.
- Bleskozvod - nie je.

Rodinný dom je napojený na **inžinierske siete**: verejný vodovod, verejná kanalizácia, elektrická energia.

**Pristup ku stavbe** je priamo z miestnej verejnej komunikácie. Parkovanie je na pozemku vlastníka alebo na verejnej komunikácii.

#### Výpočet východiskovej a technickej hodnoty:

Pri výpočte východiskovej a technickej hodnoty je uvažovaná plocha zistená pri obhliadke.

Pre stanovenie východiskovej hodnoty posudzovaných nehnuteľností je použitý koeficient cenovej úrovne  $k_{cu}=3,043$  prevzatý z tabuľky "Koeficienty cenovej úrovne pre metodiku USZ" pre I.Q/2022, voči IV.Q/1996 uverejnenej na internetovej stránke Ústavu súdneho znelectva.

#### 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	1959	1,2*(4,0*4,8)	23,04	120/23,04=5,208
1. NP	1959	(5,0+5,4)/2*26,0+5,4*11,3+1,5*2,0	199,22	120/199,22=0,602

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP
<b>2</b>	<b>Základy</b>		
	2.3.a kamenné - s vodorovnou izoláciou	-	295
<b>3</b>	<b>Podmurovka</b>		
	3.4.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	-	165
<b>4</b>	<b>Murivo</b>		
	4.8.a kamenné murivo v hrúbke do 60 cm	690	690
<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 plstou hladené	400	400
<b>7</b>	<b>Stropy</b>		
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	-
	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.b pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	-	670
<b>12</b>	<b>Klamiarske konštrukcie strechy</b>		
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	-	65
<b>13</b>	<b>Klamiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>		
	13.3 z hliníkového plechu	-	25

<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>		
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	65	260
<b>17</b>	<b>Dvere</b>		
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530	530
<b>18</b>	<b>Okná</b>		
	18.4 dvojité rámové (von a dnu otvárané)	-	380
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>		
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	-	355
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>		
	23.2 keramické dlažby	-	150
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>		
	25.1 svetelná, motorická	-	280
	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>Spolu</b>	<b>2880</b>	<b>5815</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>		
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	-	50
<b>34</b>	<b>Zdroj teplej vody</b>		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	-	65
<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>		
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	-	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.6 bm)	-	198
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>		
	37.5 umývadlo (1 ks)	-	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	-	75
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	-	35
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	-	20
<b>39</b>	<b>Záchod</b>		
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	-	25
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>		
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (4 ks)	-	320
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (3 ks)	-	45
<b>42</b>	<b>Kozub</b>		
	42.2 s uzatvoreným ohniskom (1 ks)	-	200
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	-	240
	<b>Spolu</b>	<b>-</b>	<b>1313</b>

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

k<sub>CU</sub> = 3,043

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

k<sub>M</sub> = 0,95

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
----------	---------------------------------	--------------------------------



1. PP	$(2880 + 0 * 5,208)/30,1260$	95,60
1. NP	$(5815 + 1313 * 0,602)/30,1260$	219,26

**TECHNICKÝ STAV**

Vek rodinného domu je stanovený na základe vyjadrenia vlastníka nehnuteľnosti.

Obvyklá životnosť podobných bytových domov sa odhaduje na 80 až 120 rokov.

**Celkové opotrebenie** stavby je po modernizácii je počítané analytickou metódou.

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

**Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:**

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	3,95	1959	180	63	1,38
2	Zvislé konštrukcie	14,67	1959	180	63	5,13
3	Stropy	11,80	1959	180	63	4,13
4	Zastrešenie bez krytiny	7,71	1959	150	63	3,24
5	Krytina strechy	8,98	1959	90	63	6,29
6	Klmpiarske konštrukcie	1,21	1980	70	42	0,73
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,98	2005	65	17	1,56
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,59	2005	50	17	1,22
9	Vnútorné keramické obklady	4,89	2005	40	17	2,08
10	Schody	0,00	1959	0	0	0,00
11	Dvere	7,93	2005	65	17	2,07
12	Vráta	0,00	1959	0	0	0,00
13	Okná	5,09	1959	65	63	4,93
14	Povrchy podláh	6,77	2005	60	17	1,92
15	Vykurovanie	0,00	2005	0	0	0,00
16	Elektroinštalácia	7,21	2005	40	17	3,06
17	Bleskozvod	0,00	1959	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,47	2005	40	17	0,62
19	Vnútorná kanalizácia	0,67	2005	50	17	0,23
20	Vnútorný plynovod	0,00	1959	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,87	2005	30	17	0,49
22	Vybavenie kuchýň	3,06	2010	25	12	1,47
23	Hygienické zariadenia a WC	1,47	2005	50	17	0,50
24	Výťahy	0,00	1959	0	0	0,00
25	Ostatné	2,68	2005	50	17	0,91
	<b>Opotrebenie</b>					<b>41,96%</b>
	<b>Technický stav</b>					<b>58,04%</b>

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. PP z roku 1959</b>		
Východisková hodnota	$95,60 \text{ €/m}^2 * 23,04 \text{ m}^2 * 3,043 * 0,95$	6 367,46
Technická hodnota	$58,04\% \text{ z } 6 367,46$	3 695,67
<b>1. NP z roku 1959</b>		
Východisková hodnota	$219,26 \text{ €/m}^2 * 199,22 \text{ m}^2 * 3,043 * 0,95$	126 275,15
Technická hodnota	$58,04\% \text{ z } 126 275,15$	73 290,10

**VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	6 367,46	3 695,67
1. nadzemné podlažie	126 275,15	73 290,10
<b>Spolu</b>	<b>132 642,61</b>	<b>76 985,77</b>

**2.2 PRÍSLUŠENSTVO****2.2.1 Pajta bez súp.č., parc.č. 186/1****POPIS STAVBY**

Pajta bez súp.č. sa nachádza pri rodinnom dome súp.č. 29, na pozemku parc.č. 186/1, k.ú. Ladzany, okres Krupina. Stavba nie je vedená v popisných údajoch príslušného katastra.

Stavba je v užívaní od roku 1959 podľa vyjadrenia vlastníka nehnuteľnosti.

**Zatriedenie stavby:** Stavba nemá charakter drobnej stavby v zmysle ustanovení platných predpisov, avšak medzi rozpočtovými ukazovateľmi sa obdobná stavba nenachádza. Stavba slúži ako príslušenstvo hlavnej stavby, tvorí doplnkovú funkciu tejto stavby. Preto stavbu hodnotím ako drobnú stavbu. Hodnotenie stavby ako nebytovej budovy by nezodpovedalo reálnym nadobúdacím nákladom na tento typ stavby.

**Aktuálny stav:**

Ide o jednoduchú stavbu v pôvodnom stave, strecha vyžaduje opravu.

**Charakter stavby:**

Stavba má 1 nadzemné podlažie, neobytné podkrovie.

**Dispozičné riešenie:**

Stavba má jeden vstup.

**Konštrukčné hľadisko:**

- Základy -kamenné, bez izolácie.
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z kamenných blokov, v hrúbke viac ako 500mm.
- Strecha - sedlový krov, krytina pálená škridla - jednoduchá.
- Klampiarske konštrukcie - nie sú.
- Úpravy vonkajších povrchov - bez úpravy.
- Úpravy vnútorných povrchov - bez úpravy.
- Dvere - nie sú
- Okná - nie sú
- Podlahy- nie sú.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 815 Objekty pozemné zvláštne

**KS1:** 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy

**KS2:** 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

**MERNÉ JEDNOTKY**

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1959	11,0*9,0	99	18/99=0,182

**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
2	Základy a podmurovka	

	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
<b>3</b>	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.1.a murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky viac ako 30 cm	1590
<b>4</b>	<b>Stropy</b>	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205
<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>Spolu</b>	<b>3385</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

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

**Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:**Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,043$ Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$ 

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(3385 + 0 * 0,182)/30,1260$	112,36

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	18,17	19,90	80	15,92
Murivo	46,97	51,45	70	36,02
Stropy	6,06	6,64	60	3,98
Schodisko	0,00	0,00	0	0,00
Krov	20,09	22,01	50	11,01
<b>Súčet</b>	<b>91,29</b>			<b>66,93</b>

Základná životnosť stavby: 100 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti: 66,93 %

Zostatková životnosť:  $T = 66,93 \% z 50 \text{ rokov} \approx 33 \text{ rokov}$ Predpokladaná životnosť:  $Z = V + T = 63 + 33 = 96 \text{ rokov}$ 

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1959	63	33	96	65,63	34,37

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$112,36 \text{ €/m}^2 * 99,00 \text{ m}^2 * 3,043 * 0,95$	32 156,77
Technická hodnota	$34,37\% z 32 156,77$	11 052,28

**2.2.2 Dielňa bez súp.č., parc.č. 186/1****POPIS STAVBY**

Dielňa bez súp.č. sa nachádza pri pajte pri rodinnom dome súp.č. 29, na pozemku parc.č. 186/1, k.ú. Ladzany, okres Krupina. Stavba nie je vedená v popisných a geodetických údajoch príslušného katastra.

Stavba je v užívaní od roku 1959.

**Zatriedenie stavby:** drobná stavba.

**Aktuálny stav:**

Ide o jednoduchú stavbu v pôvodnom stave.

**Charakter stavby:**

Stavba má 1 nadzemné podlažie, neobytné podkrovie.

**Dispozičné riešenie:**

Stavba má jeden vstup.

**Konštrukčné hľadisko:**

- Základy -kamenné, bez izolácie.
- Zvislé nosné konštrukcie - drevené, jednostranne obité.
- Strecha - pultový krov, krytina pálená škridla - jednoduchá.
- Klampiarske konštrukcie - nie sú.
- Úpravy vonkajších povrchov - bez úpravy.
- Úpravy vnútorných povrchov - bez úpravy.
- Dvere - drevené plné.
- Okná - nie sú.
- Podlahy- nie sú.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 815 Objekty pozemné zvláštne

**KS1:** 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy

**KS2:** 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

#### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1959	4,2*3,1	13,02	18/13,02=1,382

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použítom 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>	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
<b>4</b>	<b>Stropy</b>	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205
<b>5</b>	<b>Krov</b>	
	5.3 pultové	545
<b>6</b>	<b>Krytina strechy na krove</b>	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
<b>12</b>	<b>Dvere</b>	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
	<b>Spolu</b>	<b>2440</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:

$k_{CU} = 3,043$

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	$(2440 + 0 * 1,382)/30,1260$	80,99

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1959	63	7	70	90,00	10,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$80,99 \text{ €/m}^2 * 13,02 \text{ m}^2 * 3,043 * 0,95$	3 048,37
Technická hodnota	$10,00\% \text{ z } 3 048,37$	304,84

### 2.2.3 Predný plot na parc.č. 186/1 a 186/3

Predný plot a plot predzáhradky tvorí kovová brána a vráta osadené na oceľových stĺpikoch a plot zo zváraných tyčových v kovových rámoch na betónovej podmurovke. Celková dĺžka plotu predzáhradky je 11m, brána s vrátkami majú 6m. Technický stav plotu je primeraný pravidelnej údržbe.

#### 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>			
	z kameňa a betónu	16,00m	700	23,24 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>23,24 €/m</b>
<b>3.</b>	<b>Výplň plotu:</b>			
	z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v oceľ. rámoch	10,80m <sup>2</sup>	425	14,11 €/m
<b>4.</b>	<b>Plotové vráta:</b>			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
<b>5.</b>	<b>Plotové vrátka:</b>			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Dĺžka plotu:

$3+5+3+5 = 16,00 \text{ m}$

Pohľadová plocha výplne:

$6*1.8 = 10,80 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 3,043$

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

Predný plot na parc.č. 186/1 a 186/3	1959	63	7	70	90,00	10,00
--------------------------------------	------	----	---	----	-------	-------

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(16,00\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 10,80\text{m}^2 * 14,11 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 246,80 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 134,44 \text{ €/ks}) * 3,043 * 0,95$	2 617,57
Technická hodnota	10,00 % z 2 617,57 €	261,76

**2.2.4 Plot na parc.č. 185/1**

Plot okolo pozemku parc.č. 185/1 je zo strojového pletiva. Celková dĺžka plotu je 103m. Technický stav plotu je primeraný pravidelnej údržbe.

**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>			
	z kameňa a betónu	103,00m	700	23,24 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>23,24 €/m</b>
<b>3.</b>	<b>Výplň plotu:</b>			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	169,95m <sup>2</sup>	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu:  $49+12+42 = 103,00 \text{ m}$

Pohľadová plocha výplne:  $103 * 1.65 = 169,95 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,043$

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

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot na parc.č. 185/1	1980	42	8	50	84,00	16,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(103,00\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 169,95\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 3,043 * 0,95$	13 115,18
Technická hodnota	16,00 % z 13 115,18 €	2 098,43

**2.2.5 Studňa**

Na pozemku pri pajte sa nachádza kopaná studňa.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 825 7 Studne a záchyty vody  
**KS:** 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Typ:** kopaná  
**Hĺbka:** 6 m  
**Priemer:** 1200 mm  
**Počet elektrických čerpadiel:** 1  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,043$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$   
**Rozpočtový ukazovateľ:** do 5 m hĺbky: 81,49 €/m  
 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa	1959	63	87	150	42,00	58,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 1\text{m} + 357,83 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 3,043 * 0,95$	2 643,65
Technická hodnota	58,00 % z 2 643,65 €	1 533,32

**2.2.6 Prípojka vody**

Rodinný dom je napojený na odber vody z verejnej siete.

**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.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navrtavacieho pásu

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1280/30,1260 = 42,49 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 26 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,043$   
**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 vody	2008	14	46	60	23,33	76,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$26 \text{ bm} * 42,49 \text{ €/bm} * 3,043 * 0,95$	3 193,64
Technická hodnota	76,67 % z 3 193,64 €	2 448,56

## 2.2.7 Prípojka kanalizácie

Kanalizácia je z rodinného domu odvedená do verejnej kanalizácie.

### 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:** 28 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,043$   
**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 kanalizácie	2008	14	26	40	35,00	65,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$28 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 3,043 * 0,95$	1 423,80
Technická hodnota	$65,00 \% \text{ z } 1\,423,80 \text{ €}$	925,47

## 2.2.8 Prípojka elektriny

Rodinný dom je napojený na vzdušné elektrické rozvody s priamym napojením do verejnej siete.

### 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.u) káblová prípojka zemná Cu 4\*10 mm\*mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $470/30,1260 = 15,60 \text{ €/bm}$   
**Počet káblov:** 1  
**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:** 9,36 €/bm  
**Počet merných jednotiek:** 18 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,043$   
**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 elektriny	1959	63	17	80	78,75	21,25
--------------------	------	----	----	----	-------	-------

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18 \text{ bm} * (15,6 \text{ €/bm} + 0 * 9,36 \text{ €/bm}) * 3,043 * 0,95$	811,75
Technická hodnota	21,25 % z 811,75 €	172,50

**2.2.9 Spevnené plochy**

Spevnené plochy pred domom tvorí zámková dlažba kladená do piesku.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

<b>Kategória:</b>	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
<b>Bod:</b>	8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
<b>Položka:</b>	8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	$440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
<b>Počet merných jednotiek:</b>	$6 * 12 = 72 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{cu} = 3,043$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_m = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	2010	12	48	60	20,00	80,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$72 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,043 * 0,95$	3 040,94
Technická hodnota	80,00 % z 3 040,94 €	2 432,75

**2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom súp.č. 29, parc.č. 186/1, k.ú. Ladzany	132 642,61	76 985,77
<b>Drobné stavby</b>		
Pajta bez súp.č., parc.č. 186/1	32 156,77	11 052,28
Dielňa bez súp.č., parc.č. 186/1	3 048,37	304,84
<b>Ploty</b>		
Predný plot na parc.č. 186/1 a 186/3	2 617,57	261,76
Plot na parc.č. 185/1	13 115,18	2 098,43
Studňa	2 643,65	1 533,32

<b>Vonkajšie úpravy</b>		
Prípojka vody	3 193,64	2 448,56
Prípojka kanalizácie	1 423,80	925,47
Prípojka elektriny	811,75	172,50
Spevnené plochy	3 040,94	2 432,75
<b>Celkom:</b>	<b>194 694,28</b>	<b>98 215,68</b>

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### VŠEOBECNÁ HODNOTA (VŠH)

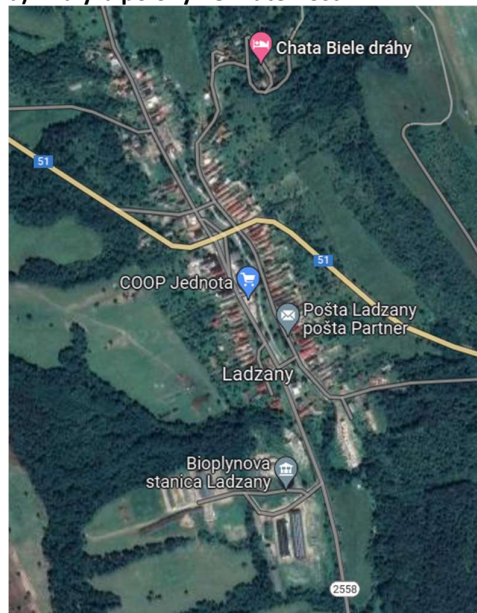
Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti, ktorá je znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mohli dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou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

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti je súčet všeobecnej hodnoty stavieb a všeobecnej hodnoty pozemkov.

Všeobecnú hodnotu stavieb je možné zistiť pomocou metódy polohovej diferenciacie, porovnávacou metódou alebo kombinovanou metódou.

Všeobecnú hodnotu pozemkov je možné zistiť pomocou metódy polohovej diferenciacie, porovnávacou metódou alebo kombinovanou metódou.

#### a) Analýza polohy nehnuteľnosti



Predmetom ohodnotenia je rodinný dom súp.č. 29, parc.č. 186/1 s príslušenstvom a pozemkami, k.ú. Ladzany, obec Ladzany, okres Krupina.

Rodinný dom je čiastočne rekonštruovaný v štandardnom prevedení.

Rodinný dom je situovaný v zastavanej časti obce Ladzany na vedľajšej a kludnej komunikácii cez obec, v centre obce s rýchlym a jednoduchým prístupom zo spevnenej verejnej asphaltovanej komunikácie. Jedná sa o samostatne stojaci objekt v zástavbe podobných rodinných domov z rovnakého obdobia.

Obec Ladzany má okolo 300 obyvateľov. Nachádza sa takmer 20km na juhozápad od okresného mesta Krupina, 30km na východ od okresného mesta Levice.

V obci je obecný úrad, pošta, materská škola, základná škola, potraviny, pohostinstvo.

V obci funguje autobusová doprava do mesta Krupina a okolitých obcí. Zamestnanosť je v dosahu dopravy do 10-20 minút.

V blízkosti obce je niekoľko kultúrnych a historických pamiatok ako aj prírodných lokalít ako kláštor Bzovík, hrad Čabrad, Tesárske Dúpence, vodná nádrž Bebrava, strážna veža Vartovka, obec Stará Hora - Sebechleby a pod.

Obec má rozvody vody, kanalizácie a elektriny.

Podľa názoru znalca sa jedná o dobrú nehnuteľnosť umiestnenú v lokalite z priemerným dopytom po nehnuteľnostiach tohto typu.

#### b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Ohodnocovaná nehnuteľnosť – rodinný dom, je určený na trvalé bývanie.

#### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

V danej lokalite neboli zistené závažné riziká negatívne ovplyvňujúce plynulé a nerušené využívanie nehnuteľnosti.

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Vzhľadom k tomu, že sa jedná o rodinný dom na tichej komunikácii v tichej obci takmer v centre obce, v blízkosti okresného mesta Krupina, a tiež s prihladnutím na technický stav nehnuteľnosti, nedávnu rekonštrukciu, priemerný koeficient polohovej diferenciacie bol stanovený s ohľadom na sídlo a na typ nehnuteľnosti na 0,4.

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie je vykonaný podľa Metodiky stanovenia všeobecnej hodnoty stavieb a nehnuteľnosti vydané Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva. Zdôvodnenie jednotlivých koeficientov je priamo v tabuľke.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,4

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

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

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	$k_{PDI}$	Váha $v_i$	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>	III.	0,400	13	5,20
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>	II.	0,800	30	24,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľnosti</b>	II.	0,800	8	6,40
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>	I.	1,200	7	8,40
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>	III.	0,400	6	2,40
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b>	II.	0,800	10	8,00
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>	II.	0,800	9	7,20
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>	II.	0,800	6	4,80
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>	I.	1,200	5	6,00
	orientácia hlavných miestností k JJZ - J - JJV				
10	<b>Konfigurácia terénu</b>	I.	1,200	6	7,20
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				

11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>	III.	0,400	7	2,80
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>	IV.	0,220	7	1,54
	železnica, alebo autobus				
13	<b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>	IV.	0,220	10	2,20
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	<b>Prirodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>	III.	0,400	8	3,20
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>	I.	1,200	9	10,80
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti				
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b>	III.	0,400	8	3,20
	bez zmeny				
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>	IV.	0,220	7	1,54
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>	IV.	0,220	4	0,88
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom				
19	<b>Názor znalca</b>	II.	0,800	20	16,00
	dobrá nehnuteľnosť				
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>121,76</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 121,76 / 180$	0,676
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 98\ 215,68 \text{ €} * 0,676$	<b>66 393,80 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 Pozemky k.ú. Ladzany

##### POPIS

Predmetom ohodnotenia sú pozemky parc.č. 185/1, 186/1 a 186/3 prislúchajúce rodinnému domu súp.č. 29 v k.ú. Ladzany. Pozemky ležia na tichej komunikácii cez obec v tichej lokalite s podobnou zástavbou, v zastavanom území obce. v centre obce. V posudzovanej lokalite je možnosť napojenia na inžinierske siete vody, kanalizácie a elektriny. Prístup na pozemok je priamo z miestnej verejnej asphaltovej komunikácie. Pozemok je rovinný až mierne svahovitý.

Pozemky sú využívané ako zastavané plochy a nádvoria a záhrada k rodinnému domu.

Pri výpočte jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku sú zohľadnené všetky faktory majúce vplyv na hodnotu pozemku, ako využitie pozemku, poloha, vybavenosť technickou infraštruktúrou.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
---------	--------------	--------------------------------	------------------------	--------------------------

185/1	zastavaná plocha a nádvorie	508,00	1/1	508,00
186/1	zastavaná plocha a nádvorie	666,00	1/1	666,00
186/3	záhrada	21,00	1/1	21,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>1 195,00</b>

Obec:

Ladzany

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$ 

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80
$k_V$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
$k_I$ 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 povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,50
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,85 * 1,20 * 1,30 * 2,50 * 1,00$	2,6520
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 2,6520$	<b>8,80 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 185/1	$508,00 \text{ m}^2 * 8,80 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 470,40
parcels č. 186/1	$666,00 \text{ m}^2 * 8,80 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 860,80
parcels č. 186/3	$21,00 \text{ m}^2 * 8,80 \text{ €/m}^2 * 1/1$	184,80
<b>Spolu</b>		<b>10 516,00</b>

## III. ZÁVER

### 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Ako vhodná metóda pre stanovenie VŠH nehnuteľnosti bola zvolená metóda polohovej diferenciacie, nakoľko znalci pre stanovenie VŠH inou metódou neboli poskytnuté hodnoverné podklady. Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď zmluvné strany konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohútkou. Odhad všeobecnej hodnoty je obvykle na úrovni vrátane DPH.

Pri spracovaní znaleckého posudku pre účel dobrovoľnej dražby bolo prihliadnuté na tie okolnosti, ktoré môžu ovplyvniť cenu nehnuteľností - miestne okolnosti z titulu územnoplánovacích podmienok, vzájomných susedských vzťahov, z titulu kvality a druhu stavby, ako aj polohy pozemkov. Ďalej boli zohľadnené a využité všetky v tom čase znalci dostupné podklady a údaje. Znalec nezodpovedá za skryté resp. zamlčané nedostatky, ktoré sa nedalo zistiť počas obhliadky z technickej a právnej dokumentácie, alebo ktoré vyplynuli z neuvedených alebo zamlčaných skutočností. Po dostatočnom preukázaní vyššie uvedených skutočností alebo iných nedostatkov, sa všeobecná cena určená v znaleckom posudku stane neplatnou. Vlastník nehnuteľnosti na dotaz znalca uviedol, že nemá žiadne doklady, ani dotazy ktoré by mali vplyv na spracovanie znaleckého posudku.

Koeficienty cenovej úrovne používané vo výpočtoch znaleckého posudku boli získané z internetu, z webovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva Žilina : [www.usi.sk](http://www.usi.sk)

### 2. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty stavby **rodinného domu Ladzany 29, súp.č. 29, na parc.č. 186/1 spolu s príslušenstvom a pozemkov parc.č. 185/1, 186/1 a 186/3, k.ú. Ladzany, obec Ladzany, okres Krupina**, na liste vlastníctva č. 170, na základe objednávky z dňa 10.05.2022.

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď zmluvné strany konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohútkou. Odhad všeobecnej hodnoty je obvykle na úrovni vrátane DPH.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Rodinný dom súp.č. 29, parc.č. 186/1, k.ú. Ladzany	52 042,38
<b>Drobné stavby</b>	
Pajta bez súp.č., parc.č. 186/1	7 471,34
Dielňa bez súp.č., parc.č. 186/1	206,07
<b>Ploty</b>	
Predný plot na parc.č. 186/1 a 186/3	176,95
Plot na parc.č. 185/1	1 418,54
Studňa	1 036,52
<b>Vonkajšie úpravy</b>	
Prípojka vody	1 655,23
Prípojka kanalizácie	625,62
Prípojka elektriny	116,61
Spevnené plochy	1 644,54

<b>Spolu stavby</b>	<b>66 393,80</b>
<b>Pozemky</b>	
Pozemky k.ú. Ladzany - parc. č. 185/1 (508 m <sup>2</sup> )	4 470,40
Pozemky k.ú. Ladzany - parc. č. 186/1 (666 m <sup>2</sup> )	5 860,80
Pozemky k.ú. Ladzany - parc. č. 186/3 (21 m <sup>2</sup> )	184,80
<b>Spolu pozemky (1 195,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>10 516,00</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>76 909,80</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>76 900,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Sedemdesiatšesttisícdeväťsto Eur</b>	

## MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká sú uvedené na liste vlastníctva č. 170, k.ú. Ladzany v časti "Ťarchy", ktorý tvorí prílohu znaleckého posudku. Iné riziká spojené s užívaním ohodnocovanej nehnuteľnosti neboli zistené.

Upovedomenie o začatí exekúcie predajom spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnosti a zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti, vydané súdnym ex. JUDr. Andreou Cimermanovou v prospech Národného úradu práce Bratislava, vedené na LV 170: p.č.73/1, 130/2, 185/1, 185/2, 186/1, 186/3 rod.dom s.č.29 na p.č.186/1 na spoluvlastnícky podiel pod B2 v 1/2 -EX 1164/02-E - Z 1252/02 -38/02

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom spoluvlastníckeho podielu ako aj zriadením exekučného záložného práva na spoluvlastnícky podiel povinného pod B2 na nehnuteľnosti vo veľkosti 1/2, vydané súdnym exekútorom JUDr. Cimermanovou Andreou v prospech Národného úradu práce, na nehnuteľnosti vedené na LV 170, menovite: parc.č.73/1,130/2, 185/1, 185/2, 186/1, 186/3 a rod.dom s.č.29 na p.č.186/1 -EX 1052/02-E - Z 1348/02-1/03

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom spoluvlastníckeho podielu ako aj zriadením exekučného záložného práva na spoluvlastnícky podiel povinného pod B2 na nehnuteľnosti vo veľkosti 1/2, vydané súdnym exekútorom JUDr. Cimermanovou Andreou v prospech Národného úradu práce, na nehnuteľnosti vedené na LV 170, menovite: parc.č.73/1,130/2, 185/1, 185/2, 186/1, 186/3 a rod.dom s.č.29 na p.č.186/1 -EX 1164/02-E - Z 1349/02-2/03

Súdny exekútor JUDr. Andrea Cimermanová, exekútorový úrad Zvolen, Hviezdoslavova ul.43, 96001 Zvolen vydáva exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti a zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zapísanú v KN na LV č. 170 a to p.č.73/1, 130/2 185/1, 185/2, 186/1, 186/3, a stavba rodinný dom so súp.č. 29 na p.č.186/1- EX 1052/02-D zo dňa 18.12.2006-Z 1309/2006-76/2006

Súdny exekútor JUDr. Andrea Cimermanová, exekútorový úrad Zvolen, Hviezdoslavova ul.43, 96001 Zvolen vydáva exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti a zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zapísanú v KN na LV č. 170 a to p.č.73/1, 130/2, 185/1, 185/2, 186/1, 186/3 a stavba rodinný dom so súp.č.29 na p.č. 186/1- EX 1164/02-D zo dňa 18.12.2006-Z 1308/2006-78/2006

V Krupine, dňa 30.05.2022

Ing. Marta Kalinová

## IV. PRÍLOHY

- 1 Písomná objednávka znaleckého posudku zo dňa 19.05.2022, vydal Dražobná spoločnosť, mv aukcie, s.r.o, Banská Bystrica
- 2 Protokol z obhliadky nehnuteľnosti z dňa 19.05.2022
- 3 Výpis z listu vlastníctva č.170 vytvorený cez katastrálny portál Kataster portál ÚGKK z dňa 18.05.2022
- 4 Kópia z katastrálnej mapy nehnuteľností vytvorená cez katastrálny portál Kataster nehnuteľností ZBGIS z dňa 18.05.2022
- 5 Projektová dokumentácia - pôdorys 1.NP podľa zamerania znalcom
- 6 Fotodokumentácia z obhliadky domu



## Marta Kalinová (znalec)

---

**Od:** office@mvaucie.sk  
**Odesláno:** Thursday, May 19, 2022 07:31  
**Komu:** marta.kalinova.znalec@gmail.com  
**Předmět:** Žiadosť o vyhotovenie znaleckého posudku na nehnuteľnosti v k. ú. Ladzany pre účely dražby  
**Přílohy:** LV 170 k. ú. Ladzany k 19.05.2022.pdf

Dobrý deň,

vážená Ing. Kalinová, týmto si Vás dovoľujeme požiadať o vyhotovenie znaleckého posudku na nehnuteľnosti - rodinný dom a pozemky v k. ú.

Ladzany, okres Krupina za účelom určenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností pre účely speňazenia majetku podliehajúceho konkurzu prostredníctvom dražby.

V prílohe zasielame aktuálny list vlastníctva.

S úctou,

Mgr. Matej Kmeť  
Dražobná spoločnosť  
mv aukcie, s. r. o.  
Pod Urpínom 11A  
974 01 Banská Bystrica

## ZÁPISNICA O VYKONANÍ OBHLIADKY PREDMETU DRAŽBY K VYHOTOVENIU ZNALECKÉHO POSUDKU

Miesto obhliadky: **Ladzany 29, 962 65 Ladzany**  
Dátum obhliadky: **19.05.2022**  
Čas obhliadky: **9:00 hod**

### Prítomní:

mv aukcie, s. r. o.

Mgr. Matej Kmeť

vlastník predmetu dražby

Janka Tóthová

znalec

Ing. Marta Kalinová

### Obhliadaný predmet dražby:

Nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve Janky Tóthovej, ktoré sa nachádzajú v Okrese Krupina, Obci Ladzany, katastrálnom území Ladzany, evidované Okresným úradom Krupina, katastrálnym odborom zapísané na LV č. 170 ako:

- stavby rodinné domu so súpisným č. 29, postavená na pozemku parcely reg. „C“ č. 186/1,
- pozemok parcely reg. „C“ č. 185/1 o výmere 508 m<sup>2</sup> zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemok parcely reg. „C“ č. 186/1 o výmere 666 m<sup>2</sup> zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemok parcely reg. „C“ č. 186/3 o výmere 21 m<sup>2</sup> záhrada

o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku.

### Záznam:

Vlastník nehnuteľnosti sprístupnil nehnuteľnosť.

Znalec vykonal obhliadku, vyhotovil fotografickú dokumentáciu, zamerenal nehnuteľnosť.

Dražobník vyhotovil fotografie nehnuteľnosti

Rodinný dom pozostáva z:

- kuchyne, bomoj

- kúpeľňa, wc

- 3 izieb priechodných navzájom propojených

- izba so vstupom z dvora (samostatný vchod)

- pivnice

- hurná samostatne stojaceho

- miestnosť na nadväz



mv aukcie, s. r. o.

Pod Urpínom 11A, 974 01 Banská Bystrica

IČO: 53 531 281

Obchodný register Okresného súdu Banská Bystrica, Oddiel: Sro, Vložka č. 40623/S

Vlastník k obhliadke nevznáša žiadne námietky

Obhliadka ukončená o 9:50



mv aukcie, s. r. o.

Mgr. Matej Kmeť

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 605 Krupina Dátum vyhotovenia : 18.5.2022  
 Obec : 518573 Ladzany Čas vyhotovenia : 20:31:40  
 Katastrálne územie : 830551 Ladzany Údaje platné k : 17.5.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 170

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
185/1	508	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
186/1	666	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 29 evidovanej na pozemku parcelné číslo 186/1							
Iné údaje: Bez zápisu							
186/3	21	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
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
29	186/1	10	ROD.DOM		1
Iné údaje: Bez zápisu					

**Legenda**

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
2	<b>Tóthová Janka r. Chumajová, Ladzany, č. 29, SR, Dátum narodenia: 13.01.1960</b>	1/1
	Titul nadobudnutia	
	ROZHODNUTIE D 640/85-13/85 OSTATNE POZEMKY V K.U.LADZANY V UZIVANI ORGANIZACIE C.D 640/85-13/85 ROZHODNUTIE D 1250/85-30/93 c.D 1250/85-30/93 OZN-42/01 Osvedčenie o dedičstve 14D/1460/2002 zo dňa 2.8.2005 Z1410/05-1/06	
	Iné údaje	
	Upovedomenie o začatí exekúcie v prospech Národného úradu práce Bratislava, vydané súd. exekútorom JUDr. Cimermanová Andrea, na nehnuteľnosti vedené na LV 170, menovite: p.č. 73/1, 130/2, 185/1, 185/2, 186/1, 186/3 a rod. dom s.č. 29 na p.č. 186/1, pod B2 v 1/2 - EX 1052/02-E - P1-107/02 -29/02 PIVNICA Č. XXXII POD P.Č. 801/2 PODIEL ZO SPOL. PAŠE ZAPIS. NA STR. A VL.C. 2 V 6/1126-INÁCH	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Súdny exekútor JUDr. Andrea Cimermanová, exekútorský úrad Zvolen, Hviezdoslavova ul.43, 96001 Zvolen vydáva exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti a zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zapísanú v KN na LV č. 170 a to p.č. 73/1, 130/2, 185/1, 185/2, 186/1, 186/3 a stavba rodinný dom na p.č. 186/1 so súp. č. 29- EX 1052/02-D -P2 58/2006-77/2006	-
	Súdny exekútor JUDr. Andrea Cimermanová, exekútorský úrad Zvolen, Hviezdoslavova ul.43, 96001 Zvolen vydáva exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti a zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zapísanú v KN na LV č. 170 a to p.č. 73/1, 130/2, 185/1, 185/2, 186/1, 186/3 a stavba rodinný dom so súp. č. 29 na p.č. 186/1- EX 1164/02-D- P1 57/2006-79/2006	-

**Správca**

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
----------------	---	----------------------------------

	Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	
Neevidovaní		

### Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

### Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

## ČASŤ C: ŤARCHY

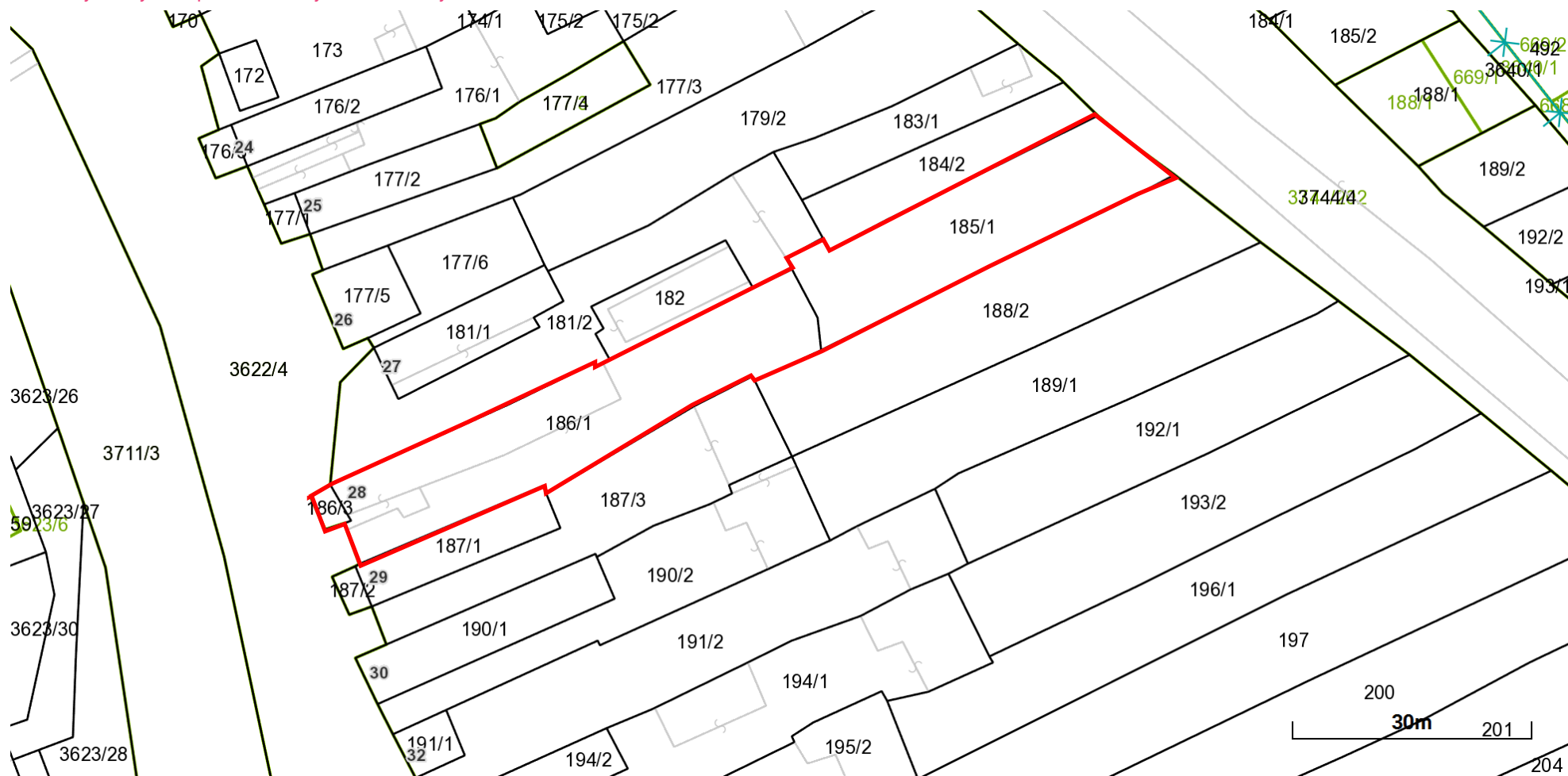
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
<b>Vlastník poradové číslo 2</b>	Upovedomenie o začatí exekúcie predajom spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnosti a zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti, vydané súdnym ex. JUDr. Andreou Cimermanovou v prospech Národného úradu práce Bratislava, vedené na LV 170: p.č. 73/1, 130/2, 185/1, 185/2, 186/1, 186/3 rod.dom s.č.29 na p.č.186/1 na spoluvlastnícky podiel pod B2 v 1/2 -EX 1164/02-E - Z 1252/02 -38/02
<b>Vlastník poradové číslo 2</b>	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom spoluvlastníckeho podielu ako aj zriadením exekučného záložného práva na spoluvlastnícky podiel povinného pod B2 na nehnuteľnosti vo veľkosti 1/2, vydané súdnym exekútorom JUDr. Cimermanovou Andreou v prospech Národného úradu práce, na nehnuteľnosti vedené na LV 170, menovite: parc.č. 73/1, 130/2, 185/1, 185/2, 186/1, 186/3 a rod.dom s.č.29 na p.č.186/1 -EX 1052/02-E - Z 1348/02-1/03
<b>Vlastník poradové číslo 2</b>	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom spoluvlastníckeho podielu ako aj zriadením exekučného záložného práva na spoluvlastnícky podiel povinného pod B2 na nehnuteľnosti vo veľkosti 1/2, vydané súdnym exekútorom JUDr. Cimermanovou Andreou v prospech Národného úradu práce, na nehnuteľnosti vedené na LV 170, menovite: parc.č. 73/1, 130/2, 185/1, 185/2, 186/1, 186/3 a rod.dom s.č.29 na p.č.186/1 -EX 1164/02-E - Z 1349/02-2/03
<b>Vlastník poradové číslo 2</b>	Súdny exekútor JUDr. Andrea Cimermanová, exekútorský úrad Zvolen, Hviezdoslavova ul.43, 96001 Zvolen vydáva exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti a zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zapísanú v KN na LV č. 170 a to p.č.73/1,130/2,185/1,185/2,186/1,186/3, a stavba rodinný dom so súp.č. 29 na p.č.186/1- EX 1052/02-D zo dňa 18.12.2006-Z 1309/2006-76/2006
<b>Vlastník poradové číslo 2</b>	Súdny exekútor JUDr. Andrea Cimermanová, exekútorský úrad Zvolen, Hviezdoslavova ul.43, 96001 Zvolen vydáva exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti a zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zapísanú v KN na LV č. 170 a to p.č.73/1,130/2,185/1,185/2,186/1,186/3 a stavba rodinný dom so súp.č.29 na p.č. 186/1- EX 1164/02-D zo dňa 18.12.2006-Z 1308/2006-78/2006

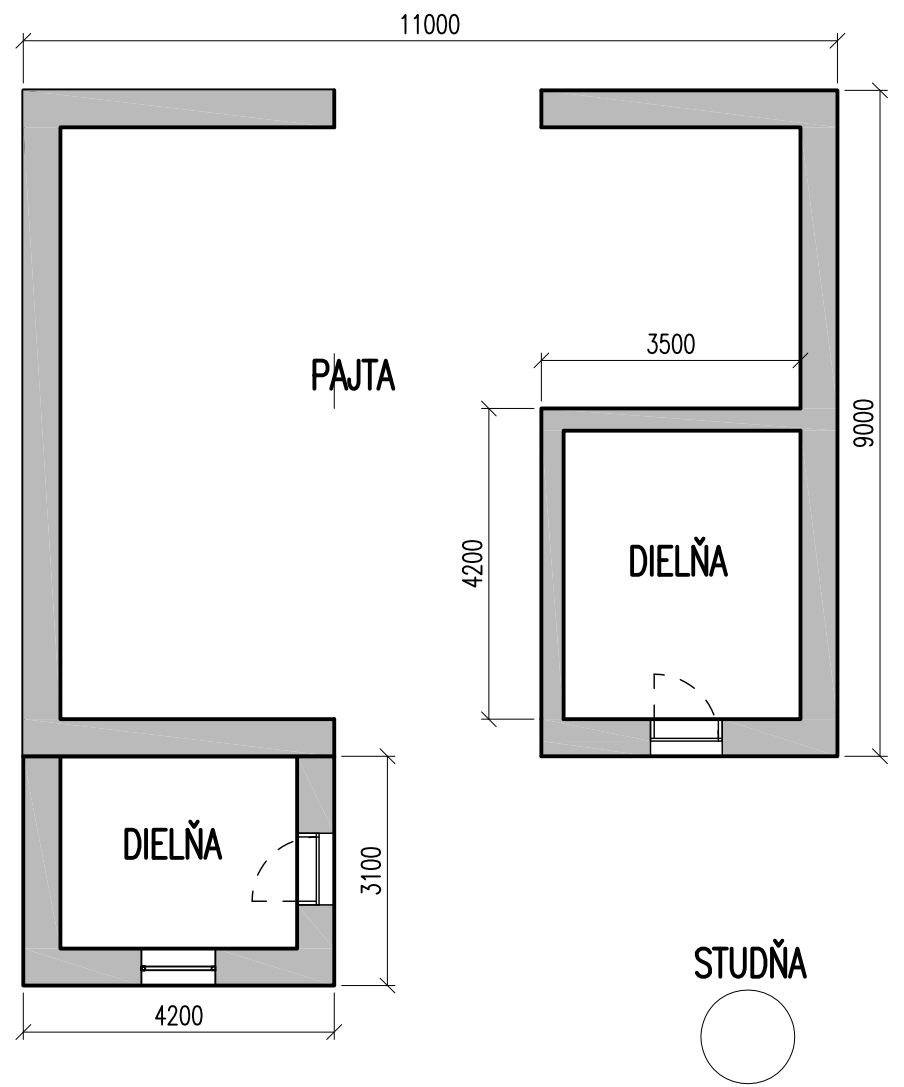
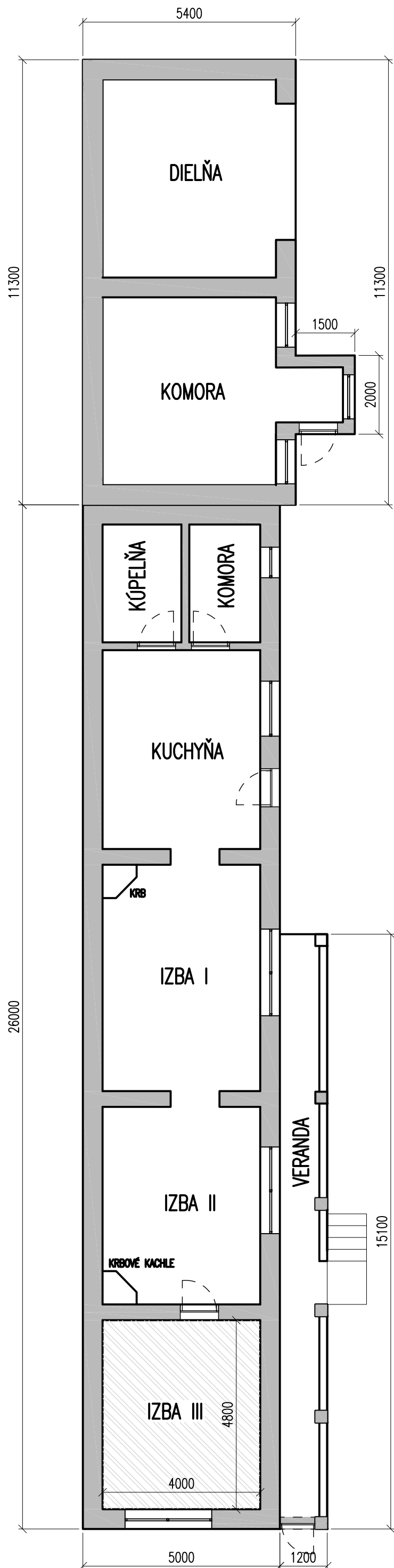
**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**



# Parc.č. 185/1, 186/1 a 186/3

Banskobystrický > Krupina > Ladzany > k.ú. Ladzany





-  RODINNÝ DOM Z ROKU 1959
-  PODPIVNIČENÁ ČASŤ

SKUTKOVÝ STAV ZO ZAMERANIA z dňa 19.05.2022  
 RODINNÝ DOM súp.č. 29 S PRÍSLUŠENSTVOM  
 parc.č 186/1, k.ú. LADZANY



Fotodokumentácia – Rodinný dom, Ladzany 29



Rodinný dom, pohľad od cesty



Rodinný dom, pohľad od cesty



Rodinný dom, pohľad z dvora



Rodinný dom, pohľad do dvora



Rodinný dom, komora a dielňa



Rodinný dom, pohľad horný



Pajta



Pajta





Elektromer



Studňa



1.PP - pivnica



1.PP, pivnica



Spevnené plochy pred domom



1.NP, kuchyňa



1.NP, kuchyňa



1.NP, kuchyňa



1.NP, kuchyňa



1.NP, kuchyňa



1.NP, kúpeľňa



1.NP, kúpeľňa



1.NP, zásobník teplej vody



1.NP, izba I



1.NP, izba I



1.NP, izba II



1.NP, izba III



1.NP, piecka



1.NP, kachľová pec

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracoval/a ako znalec/znalkyňa zapísaný/á v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetví/odvetviach Odhad hodnoty nehnuteľností., pod evidenčným číslom 915694.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom **105/2022**.

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

Ing. Marta Kalinová