

Znalec: Ing.Lubomír Rajnoha, E.M.Šoltésovej č.40, 953 01 Zlaté Moravce
Evidenčné číslo: 912898
číslo telefónu, mobil:0903427691
znalec.rajnoha@gmail.com

Zadávateľ: Dražobník s.r.o., Hviezdoslavova č.6. 040 01 Košice.

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zn.026/2024 zo dňa 12.03.2024.

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 18/2024

Vo veci : Zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti stavby rod.domu s.č.153 na parc.KN č. 15/6 s príslušenstvom ako i s pozemkami parc.KN č.15/5 a 15/6 nachádzajúce sa v k.ú. Malá Lehota, obce Malá Lehota k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 49(21)

Počet vyhotovení: 3 x objednávateľ
1 x znalec

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. **Úloha znalca:** Stanoviť všeobecnú hodnotu stavby rod.domu s.č.153 na parc.KN č. 15/6 s príslušenstvom ako i s pozemkami parc.KN č.15/5 a 15/6 nachádzajúce sa v k.ú. Malá Lehota, obce Malá Lehota, okres Žarnovica.

2. **Účel znaleckého posudku:** uzatvorenie kúpnej a záložnej zmluvy.

3. **Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok**

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):5.04.2024.

4. **Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 5.04.2024.

5. **Podklady na vypracovanie posudku :**

5.a) Dodané zadávateľom :

Objednávka zn.č. 026/2024 zo dňa 12.03.2024.na vypracovanie ZP zaslaná z dražobnej spol. Dražobník, s.r.o., Hviezdoslavova 6, Košice.

Výzva zaslaná Petrovi Mužíkovi na sprístupnenie nehnuteľnosti pod zn.č.026/2024 zo dňa 12.03.2024.

Protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky pod zn.č.026/2024 zaslaný spoločnosťou Dražobník s.r.o., Hviezdoslavova 6, Košice.

Znalecký posudok č.147/2018 vypracovaný Ing. Ľudmilou Beczányiovou zo dňa 2.5.2018.

Projektová dokumentácia nebola predložená.

b) **Podklady získané znalcom:**

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.1312 vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 4.04.2024, k.ú. Malá Lehota, obec Malá Lehota.

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.3124 vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 4.04.2024, k.ú. Malá Lehota, obec Malá Lehota.

Kópia katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 4.04.2024, k.ú.Malá Lehota, obec Malá Lehota.

6. **Použité právne predpisy a literatúra:**

- Vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007 Z.z.,v znení vyhlášky MS SR č.605/2008 Z.z.,v znení vyhlášky MS SR č.47/2009,v znení vyhlášky MS SR č.254/2010 Z.z. a v znení vyhlášky MS SR č.213/2017 Z.z.

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

- Zákon č.93/2006 Z.z., ktorým sa dopĺňa zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- Zákon č.65/2018 Z.z., ktorým sa dopĺňa zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- Vyhláška MS SR č.228/2018 Z.z. v znení vyhlášky MS SR č.160/2023 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita – Ústav súdneho inžinierstva v Žiline (2001).

7. **Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:**

a) **Definície pojmov**

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb 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)

Technická hodnota 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.

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

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

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

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

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 4. štvrťrok 2023.

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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

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, v znení vyhlášky MS SR č.626/2007 Z.z., v znení vyhlášky MS SR č.605/2008 Z.z., v znení vyhlášky MS SR č.47/2009, v znení vyhlášky MS SR č.254/2010 Z.z. a v znení vyhlášky MS SR č.213/2017 Z.z.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Pri zistení všeobecnej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti nie je použitá porovnávacía metóda, nakoľko nedisponujem s potrebným množstvom hodnoverných údajov o zrealizovaných obchodoch porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite.

Používam metódu polohovej diferenciácie, ktorá je jednou z metód stanovených k zisteniu všeobecnej hodnoty v prílohe č.3 vyhlášky č.492/2004 Z.z.

Posudok je spracovaný podľa „Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“ vypracovanou Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva v Žiline.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu 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 pre 4.štvrtrok 2023 t.j. 3,661, najbližšie dostupný koeficient k 2. kvartálu roka 2024.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Pri zistení všeobecnej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti nie je použitá porovnávacía metóda, ani výnosová hodnota, nakoľko nedisponujem s potrebným množstvom hodnoverných údajov o zrealizovaných obchodoch porovnateľných nehnuteľností resp. možnosti prenajatia pozemku v danej lokalite a tak je použitá metóda polohovej diferenciácie.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Vlastník predmetných nehnuteľností je zapísaný na LV č.1312 a 3124.

LV č.1312.

1. Mužík Peter r. Mužík, 965 01 Žiar nad Hronom, SR

Dátum narodenia: 20.05.1979

Spoluvlastnícky podiel 1/1

LV č.3124

1. Mužík Peter r. Mužík, 965 01 Žiar nad Hronom, SR,

Dátum narodenia: 20.05.1979

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Predmetom posúdenia a zistenia všeobecnej hodnoty v posudku sú nehnuteľnosti zapísané na LV č.1172 - rodinný dom s.č.338 na parc.č.2672/7 a na LV č.433 parc.č.2672/6 a 2672/7 nachádzajúca sa v kat. území Ladice, obce Ladice.

Príslušenstvo k stavbe rod.domu tvoria i ploty a vonkajšie úpravy.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 5.04.2024 za účasti vlastníka.

Zameranie bolo vykonané dňa 5.04.2024.

Fotodokumentácia bola vyhotovená dňa 05.04.2024.

d) Technická dokumentácia:

Technická dokumentácia nebola poskytnutá a tak nemohla byť porovnaná so skutočným stavom.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na listoch vlastníctva č.1312 a 3124 v k.ú.Malá Lehota, obec Malá Lehota. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č.1312, k.ú.Malá Lehota

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

-

Stavby: rod.dom s.č.153 na parc.č.152/6

B. Vlastníci:

1. Mužík Peter r. Mužík, 956 01 Žiar nad Hronom, SR

Dátum narodenia: 20.05.1979

Spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Ľarchy:

Vlastník poradové číslo 1 Slovenská sporiteľňa, a.s Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 0015163-

Zmluva o zriadení záložného práva č.5143793194, zo dňa 15.05.2018.....

15/5, 15/6, V 632/2018 zo dňa 29.05.2018-Pvz216/2018.

Vlastník poradové číslo 1 Exekútorový úrad Zvolen, JUDr., Stacho Chladný

EXEKUČNÝ PRÍKAZ č.350EX

záložného práva na nehnuteľnosti:.....

156/23.

.....

.....

.....

.....

Vlastník poradové číslo 1 Exekútorový úrad Bratislava 2, JUDr.Peter Kuna, súdny exekútor, Miletičova 20,

921 08 Bratislava 2- EXEKUČNÝ PRÍKAZ

exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: rodinný dom s.č.153 postavený na

CKN parc.15/6, povinný Peter Mužík, nar.20.05.1979- spoluvlastnícky podiel 1/1

pod B.1-Z 166/2024 - PVZ 40/2024.

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámky :

Oznámenie č.029/126979/2023 zo dňa 02.10.2023 o začatí výkonu záložného práva

záložného veriteľa: Slovenská sporiteľňa, a.s, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 0015163, ktorý zrealizuje predajom nehnuteľnosti : rodinný dom s.č.153 na CKN parc.č.15/6 vo vlastníctve Peter Mužík nar.20.05.1979, predajom na dobrovoľnej dražbe v zmysle zákona 527/2002 z.z.o dobrovoľných dražbách - podľa - Pvz 180/2023.

.....
.....

Exekútorský úrad Bratislava 2, JUDr.Peter Kuna, Miletičova 20, 821 08 Bratislava 2- UPOVEDOMENIE, č.430EX 453/23, zo dňa 27.12.2023....
Zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti
CKN parc.č.15/6)- povinný : Peter Mužík v celosti - podľa P 126/2023 - VZ 268/23.

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č.3124, k.ú.Malá Lehota

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č.15/5 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 256 m2

parc.č.15/6 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 122 m2

Stavby: -

B. Vlastníci:

1. Mužík Peter r.Mužík, 956 01 Žiar nad Hronom, SR

Dátum narodenia: 20.05.1979

Spoluvlastnícky podiel

1/1

C. Ďalší:

Vlastník poradové číslo 1 Slovenská sporiteľňa , a.s Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 0015163- Zmluva o zriadení záložného práva č.5143793194, zo dňa 15.05.2018.....
15/5, 15/6, V 632/2018 zo dňa 29.05.2018-Pvz216/2018.

Vlastník poradové číslo 1 Exekútorský úrad Zvolen , JUDr., Stacho Chladný

EXEKUČNÝ PRÍKAZ č.350EX

záložného práva na nehnuteľnosti:.....
156/23.

.....

.....

.....

.....

Vlastník poradové číslo 1 Exekútorský úrad Bratislava 2, JUDr.Peter Kuna, súdny exekútor, Miletičova 20, 921 08 Bratislava 2- EXEKUČNÝ PRÍKAZ
exekučného záložného práva na nehnuteľnosti : CKN parc.č.15/6 a 15/5, povinný Peter Mužík, nar.20.05.1979- spoluvlastnícky podiel 1/1 podB.1-Z 166/2024-PVZ 40/2024.

Iné údaje: -

Exekútorský úrad Bratislava 2, JUDr.Peter Kuna, súdny exekútor,

EXEKUČNÝ PRÍKAZ zo dňa

nehnuteľnosti : CKN parc.č.....

1-Z 161/2024-PVZ 35/2024. .

Poznámky :

Oznámenie č.029/126979/2023 zo dňa 02.10.2023 o začatí výkonu záložného práva na nehnuteľnosti : CKN parc.č.15/6 a 15/5 povinný: Peter Mužík, nar.20.05.1979- spoluvlastnícky podiel 1/1 pod B.
1-Z 161/2024-PVZ 35/2024.

Obhliadkou bolo zistené, že právna dokumentácia je v súlade so zakresom v KM ako i zápisom stavby RD v LV. Stavba garáže je so zakresom na spoločnej parcele s domom. Prístrešok pri dome nie je zakreslený - nedosahuje však 25 m2 ZP.

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

Stavby
Rodinný dom s.č.153 na parc. KN č.15/6
Garáž na parc.č.15/6
Stavba prístrešku na parc.KN č.15/5
Plot odd. pozemok od ulice v čele pozemku
Vonkajšie úpravy
prípojka elektriny
prípojka vody zo studne
žumpa
prípojka kanalizácie
Spolu stavby
Pozemky
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 15/5 (256 m ²)
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 15/6 (122 m ²)
Spolu pozemky (378,00 m²)

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:-
Stavby: prístrešky v časti dvora v nevyhovujúcom TS.

Pozemky:-

h/ informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov : nie je potrebné skúmať.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č.153 na parc. KN č.15/6

POPIS STAVBY

Predmetom ocenenia je samostatne stojací rodinný dom s.č.153 s čiastočným podpivničením prízemím ako i dodatočne realizovaným podkroviom do pôvodnej stavby s novou krytinou ako i s vnútorným vybavením. Jedna sa o rekonštrukciu stavby do všetkých prvkov krátkodobej životnosti.

Stavebnotechnický popis: JKSO: 803 611, KS: 111 0 je bližšie uvedený v popise jednotlivých podlaží.

Dispozičné riešenie prízemie je nasledovné.

Pôvodná stavba

1.P.P- suterén

Dispozične pozostáva z miestnosti skladu s osadeným ohrievačom vody;

1.N.P- prízemie

Dispozične pozostáva z dvoch izieb a kuchyne so schodiskom;

2.N.P- podkrovie

Dispozične pozostáva z troch izieb a lódzie;

Prístavba

1.N.P- prízemie

Dispozične pozostáva zo zádveria, pracovne a kúpeľne;

Objednávateľ zn. posudku mi predložil ZP č. 147/2018 zo dňa 2.5.2018 vypracovaný Ing.Beczányiovou ktorého prílohou je prehlásenie o veku stavby Annou Marohnovou kde sa uvádza že pôvodná stavba je z roku 1935 a rekonštrukcia bola realizovaná v rokoch 2010-2016.Vek prístavby prízemia nie je uvedený, avšak znalkyňa ho spojila s rokom 1965 čo je i pre mňa podkladom pre určenie veku tejto časti stavby.

Vek pôvodnej stavby je potom k roku vypracovania ZP 89 rokov a vek prístavby 59 rokov.

Vzhľadom na vyššie spomenutú rekonštrukciu v rokoch 2010 so značnou investíciou do všetkých prvkov krátkodobej životnosti je výpočet urobený s analytickou metódou. Stavba je však v súčasnosti neobývaná so značným poškodením niektorých prvkov krátkodobej životnosti čo je vyjadrené pri jednotlivých prvkoch v časti posudok s percentuálnou nedokončenosťou. Deštrukčné zmeny pri prvkoch dlhodobej životnosti neboli zistené až na malý priehyb v hrebeni krovnej konštrukcie.

Celkovo možno hodnotiť stavbu ako stavbu so zanedbanou údržbou s potrebnou dokončenosťou jednotlivých nedokončených alebo zničených stavebných prvkov ako i vnútorného vybavenia.

Východisková hodnota (Vh) rodinného domu sa vypočíta ako súčet ohodnotení jednotlivých podlaží, tak že zast. plocha v m² sa vynásobí vytvoreným rozpočtovým ukazovateľom na 1 m² zastavanej plochy podlažia podľa prílohy č.1 Metodiky ÚSI v Žiline.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom k IV. kvartálu roka 2023, t.j. 2,661 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

POPIS PODLAŽÍ

1. Podzemné podlažie

Technické riešenie:

1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - z monolitického betónu;
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické;
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné a vápenno-cementové hladké- 2x do2/3 in;
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené;
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou;
- Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestností - cementový poter;

1. Nadzemné podlažie

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou;
- Podmurovka do 50 cm - omietaná;
- Zvislé nosné konštrukcie - kamenné murivo v hrúbke do 60 cm; deliace konštrukcie - tehlové;

- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové;
- Schodisko - tvrdé drevo;
- Strecha - krovy - väznicové sedlové, krytiny strechy na krove - plechové pozinkované; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty;
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné a vápenno-cementové hladké - 3 x nad 2/3 iny s ako i 1 x do 1/3 iny;
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky s chýbajúcim obkladom a tak uvažujem s 30% nou poškodenosťou alebo nedokončenosťou; - samostatnej sprchy; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)+
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované s poškodením sklom a tak uvažujem s pošk. na 15%; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením rozbité dve okná - uvažujem s pošk. na 10%;
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - veľkoplošné parkety (drevené, laminátové) v ob. izbe ke ker. dlažba s poškodením a tak uvažujem s 25% nou poškodenosťou; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby s poškodenosťou na 35%- chýba podlaha v kuchyni;
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou; - umývačka riadu (zabudovaná); - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)- 4,60 m;
- Vybavenie kúpeľní - umývadlo 1 ks a 1 ks v pracovni chýba a tak uvažujem s 50%nou nedokončenosťou; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou 1 ks chýba a tak uvažujem 100% nú nedokončenosť; - pákové nerezové 2 ks; - ostatné 1 ks v pracovni; záchod - splachovací bez umývadla;
- Ostatné vybavenie - kozub - s vyhrievacou vložkou;
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. a vykurovacie panely;
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač kombinovaný s ústredným vykurovaním s napojením na kolektory;
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie;
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením;
- Konštrukcie navyše - kolektory ;

1. Podkrovie

1. Podkrovné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke do 30 cm; deliace konštrukcie - sadrokartónové;
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové- podbitie krovnej konštrukcie;
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné štukové 2 x nad 2/3 iny s poškodením na 35%;t
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené v poslednej izbe chýbajú - je iba stierka a tak uvažujem 35%nú poškodenosť;
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením alebo strešné drevené zdvojené;
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - podlahy z PVC v poslednej izbe chýbajú a tak uvažujem 35% nú poškodenosť; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby chýbajú úplne a tak uvažujem so 100% nou poškodenosťou;
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. a vykurovacie panely
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná - uvažujem 30% nú poškodenosť chýbajú svietidlá a časť zásuviek; elektrický rozvádzač - s automatickým istením;

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

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

1. PP	1935	1,2*(3,34*3,64)	14,59	120/14,59=8,225
1. NP	1935	5,07*15,62	79,19	
1. NP	1965	(2,25+2,59)/2*10,57	25,58	
Spolu 1. NP			104,77	120/104,77=1,145
1. Podkrovie	1935	1,2*(3,43*13,94+1,0*3,43)	61,49	120/61,49=1,952

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
1	Osadenie do terénu			
	1.3.b v priemernej hĺbke do 1 m bez zvislej izolácie	325	0	325,0
4	Murivo			
	4.3 z monolitického betónu	1250	0	1250,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	0	400,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	0	1040,0
14	Fasádne omietky			
	14.2.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 1/2 do 2/3	60	0	60
17	Dvere			
	17.4 rámové s výplňou	515	0	515,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	0	50,0
30	Rozvod vody			
	30.2.b z plastového potrubia len studenej vody	20	0	20,0
	Spolu	3660		3660,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0	0,0
-------	---	-----

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520	0	520,0
3	Podmurovka			
	3.4.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	165	0	165,0
4	Murivo			
	4.8.a kamenné murivo v hrúbke do 60 cm	690	0	690,0
5	Deľiace konštrukcie			
	5.1 tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	0	400,0

7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhlľadom drevené trámové	760	0	760,0
8	Krovy			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	0	575,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.1.c plechové pozinkované	570	0	570,0
12	Klamiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	0	55,0
13	Klamiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	0	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	135	0	135
	14.4.c vápenné a vápenno-cementové hladké do 1/3	15	0	15
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200	0	200,0
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	15	161,5
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	10	477,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	25	266,3
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	35	97,5
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	0	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	0	280,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	0	35,0
	Spolu	6290		6067,3

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	0	10,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	65,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200	0	200,0
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150	0	150,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	0	30,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	0	30,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4.6 bm)	253	0	253,0
37	Vnútročné vybavenie			
	37.5 umývadlo (2 ks)	20	50	10,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	0	75,0

38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	100	0,0
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	0	40,0
	38.4 ostatné (1 ks)	15	0	15,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	0	25,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	30	56,0
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	0	20,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	15,0
42	Kozub			
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	280	0	280,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	0	240,0
-	Konštrukcie naviac			
	kolektory (1 ks)	14	0	14,0
	Spolu	1597		1528,0

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.2.e murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke do 30 cm	520	0	520,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.2 sadrokartónové	240	0	240,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	35	260,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	0	760,0
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	110	35	71,5
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	0	190,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	0	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120	35	78,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	0,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480	0	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	30	108,5
	Spolu	3675		3258,0

znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	0	240,0
	Spolu	240		240,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 3,661$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
1. PP	$(3660 + 0) \cdot 8,225 / 30,1260$	$(3660 + 0 \cdot 8,225) / 30,1260$	121,49	121,49
1. NP	$(6290 + 1597) \cdot 1,145 / 30,1260$	$(6067,3 + 1528) \cdot 1,145 / 30,1260$	269,49	259,47
1. Podkrovie	$(3675 + 240) \cdot 1,952 / 30,1260$	$(3258 + 240) \cdot 1,952 / 30,1260$	137,54	123,70

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom. Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cp*O _i /100
1	Základy vrát. zemných prác	5,56	89,00	4,95
2	Zvislé konštrukcie	16,10	89,00	14,33
3	Stropy	13,30	89,00	11,84
4	Zastrešenie bez krytiny	5,66	89,00	5,04
5	Krytina strechy	5,61	14,00	0,79
6	Klampiarske konštrukcie	0,90	14,00	0,13
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,99	14,00	0,84
8	Úpravy vonkajších povrchov	1,97	8,00	0,16
9	Vnútorné ker. obklady	0,90	14,00	0,13
10	Schody	1,97	14,00	0,28
11	Dvere	3,40	14,00	0,48
12	Vráta	0,00	89,00	0,00
13	Okná	7,76	14,00	1,09
14	Povrchy podláh	4,10	14,00	0,57
15	Vykurovanie	7,50	14,00	1,05
16	Elektroinštalácia	7,13	14,00	1,00
17	Bleskozvod	0,00	89,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,91	14,00	0,13
19	Vnútorná kanalizácia	0,10	14,00	0,01
20	Vnútorný plynovod	0,00	89,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,64	14,00	0,09
22	Vybavenie kuchýň	6,53	14,00	0,91
23	Hygienické zariadenia a WC	1,08	14,00	0,15
24	Výťahy	0,00	89,00	0,00
25	Ostatné	2,89	14,00	0,40

Opotrebenie		44,37%
Technický stav		55,63%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1935		
Východisková hodnota	121,49 €/m ² *14,59 m ² *3,661*0,95	6 164,80
Technická hodnota	55,63% z 6 164,80	3 429,48
1. NP z roku 1935		
Východisková hodnota	269,49 €/m ² *104,77 m ² *3,661*0,95	98 198,07
Východisková hodnota poškodeného podlažia	259,47 €/m ² *104,77 m ² *3,661*0,95	94 546,93
Technická hodnota	55,63% z 94 546,93	52 596,46
1. Podkrovie z roku 1935		
Východisková hodnota	137,54 €/m ² *61,49 m ² *3,661*0,95	29 414,19
Východisková hodnota poškodeného podlažia	123,70 €/m ² *61,49 m ² *3,661*0,95	26 454,38
Technická hodnota	55,63% z 26 454,38	14 716,57

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota bez poškodenia [€]	Východisková hodnota poškodenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	6 164,80	6 164,80	3 429,48
1. nadzemné podlažie	98 198,07	94 546,93	52 596,46
1. podkrovné podlažie	29 414,19	26 454,38	14 716,57
Spolu	133 777,06	127 166,11	70 742,51

Poškodenosť stavby: $(133\,777,06\text{€} - 127\,166,11\text{€}) / 133\,777,06\text{€} * 100\% = 4,94\%$

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž na parc.č.15/6

POPIS STAVBY

Predmetom ocenenia je stavba garáže pristavená ku stavbe RD na spoločnej parcele č.15/6 spolu so stavbou RD so stavebnotechnickým popisom v časti prízemia uvedenom.

Vlastník nepredložil doklad o veku predmetnej stavby ohlásením drobnej stavby stavebnému úradu, alebo stavebným či kol. rozhodnutím. V poskytnutom ZP sa vek spája s rokom 1992 čo i dľa môjho názoru zodpovedá skutočnosti kedy sa stavba mohla začať užívať. Vek stavby je potom k roku vypracovania zn.posudku 32 rokov.

Deštrukčné zmeny v nosných konštrukciách stavby nie sú viditeľné. Údržba stavby je miene zanedbaná - vidieť zatekanie cez strešnú krytinu. Posúdením technického stavu stavby a konštrukčného zhotovenia určujem životnosť stavby na 80 rokov.

Východisková hodnota - (Vh) stavby skladu náradia sa vypočíta ako súčet ohodnotení jednotlivých podlaží, tak že zast.plocha v m² sa vynásobí vytvoreným rozpočtovým ukazovateľom na 1 m² zastavanej plochy podlažia podľa prílohy č.1 Metodiky ÚSI v Žiline.

Východiskovú hodnotu - (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 3,661 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy;
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm;
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - železobetónové;
- Strecha - krytina na plochých strechách - z asfaltových privarovaných pásov;
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka;
- Podlahy - cementový poter;
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistkové automaty;

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1992	1,2*(3,81*4,92)	22,5	18/22,5=0,800

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.3 z asfaltových privarovaných pásov	415
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	3440

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

k_{CU} = 3,661

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

k_M = 0,95

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3440 + 295 \cdot 0,800)/30,1260$	122,02

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1992	32	48	80	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$122,02 \text{ €/m}^2 \cdot 22,50 \text{ m}^2 \cdot 3,661 \cdot 0,95$	9 548,54
Technická hodnota	$60,00\% \text{ z } 9 548,54$	5 729,12

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Stavba prístrešku na parc.KN č.15/5

POPIS STAVBY

Predmetom ocenenia je stavba prístrešku u stavby RD na parc.č.15/5 so stavebnotechnickým popisom v časti prízemia uvedenom.

Objednávateľ zn.posudku mi nepredložil doklad o veku predmetnej stavby ohlásením drobnej stavby stavebnému úradu a tak uvažujem že predmetná stavba bola realizovaná v roku 2010 spolu s rek. hlavnej stavby RD. Vek stavby je potom k roku vypracovania zn.posudku 14 rokov.

Deštrukčné zmeny v nosných konštrukciách stavby nie sú viditeľné avšak stĺpy mimo zvislej polohy sú viditeľné. Údržba stavby je primeraná veku a kvalite vyhotovenia drobnej stavby. Posúdením technického stavu stavby a konštrukčného zhotovenia určujem životnosť stavby na 40 rokov.

Východisková hodnota - (Vh) stavby skladu náradia sa vypočíta ako súčet ohodnotení jednotlivých podlaží, tak že zast.plocha v m² sa vynásobí vytvoreným rozpočtovým ukazovateľom na 1 m² zastavanej plochy podlažia podľa prílohy č.1 Metodiky ÚSI v Žiline.

Východiskovú hodnotu - (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 3,661 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi;
- Zvislé nosné konštrukcie - iba stĺpiky (drevené);
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - podbitie krovu;
- Klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu;
- Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná;
- Úpravy vonkajších povrchov - napustenie impregnáciou;
- Úpravy vnútorných povrchov - napustenie impregnáciou;
- Podlahy - hrubé betónové, tehlová dlažba;

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
 KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
 KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2010	2,25*4,55	10,24	18/10,24=1,758

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
4	Stropy	
	4.5 podbitie krovu	150
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
8	Klamiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.5 napustenie impregnáciou	50
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	2250

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2250 + 0 * 1,758)/30,1260$	74,69

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2010	14	26	40	35,00	65,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$74,69 \text{ €/m}^2 \cdot 10,24 \text{ m}^2 \cdot 3,661 \cdot 0,95$	2 660,03
Technická hodnota	65,00% z 2 660,03	1 729,02

2.3.2 Plot odd. pozemok od ulice v čele pozemku

Predmetom ocenenia je plot odd. pozemok v čele pozemku. Plot je zhotovený z osadených kovových stĺpikov v zemi uchytených s obetónovaním a z prichyteného drôteného pletiva. Celková dĺžka plotu je 16,0 m a s výškou výplne 1,50 m. Vek plotu určujem odhadom na 50 rokov. Životnosť určujem vzhľadom na konštrukčné zhotovenie a technický stav na 55 rokov.

Do plotu sú osadené plotové vrátka kovovej konštrukcie s kovovou výplňou.

Východiskovú hodnotu (Vh) - vypočítam ako

-násobok dĺžky podmurovky a základov plotu v metroch s príslušnou hodnotou RÚ podľa prílohy č.6

-násobku pohľadovej plochy výplne plotu v m² s príslušnou hodnotou rozpočtového ukazovateľa podľa prílohy č.6

-pripočítaním hodnoty vrát a vrátok, podľa prílohy č.6.

Východiskovú hodnotu (Vh), upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 3,661 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky stavieb ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	16,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	24,00m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátko:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 16 m

Pohľadová plocha výplne: $16 \cdot 1,50 = 24,00 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$

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 odd. pozemok od ulice v čele pozemku	1974	50	5	55	90,91	9,09

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(16,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 24,00\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,661 * 0,95$	2 681,92
Technická hodnota	9,09 % z 2 681,92 €	243,79

2.3.3 prípojka elektriny

Predmetom ocenenia je vzdušná káblová prípojka elektriny na 380 V vedúca zo stĺpa osadeného vo verejnom priestranstve s odhadovanou dĺžkou 15 m. Uvažujem, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1992. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je 32 rokov. 2024-1992= 32 rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 50 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky USI v Žiline sa vynásobi skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,661 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

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) káblová 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: $k_{cu} = 3,661$
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	1992	32	18	50	64,00	36,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 3,661 * 0,95$	502,39
Technická hodnota	36,00 % z 502,39 €	180,86

2.3.4 prípojka vody zo studne

Predmetom ocenenia je prípojka vody z obecnej o studne v trase, tak ako je urobený náčrt v priloženej situácii. Uvažujem že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 2012. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je 12 rokov. 2024-2012= 12 rokov. Predpokladaná životnosť určujem na 50 rokov.

Východisková hodnota (Vh), vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky USI v Žiline sa vynásobi skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 3,661 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1250/30,1260 = 41,49 €/bm
Počet merných jednotiek: 40 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,661$
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 zo studne	2012	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$40 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,661 * 0,95$	5 772,01
Technická hodnota	$76,00 \% \text{ z } 5 772,01 \text{ €}$	4 386,73

2.3.5 žumpa

Predmetom ocenenia je betónová žumpa s osadením neďaleko stavby RD, tak ako je urobený zákres v priloženej situácii s vyp. kubatúrou 6,40 m³.o.p. Uvažujem že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1992. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je 32 rokov. 2024-1992= 32 rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 60 rokov.

Východisková hodnota (Vh), vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky ÚSI v Žiline sa vynásobi skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 3,661 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 3250/30,1260 = 107,88 €/m³ OP
Počet merných jednotiek: 2*2*1,60 = 6,4 m³ OP

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_{cu} = 3,661$
 $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
žumpa	1992	32	28	60	53,33	46,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,4 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,661 * 0,95$	2 401,29
Technická hodnota	$46,67 \% \text{ z } 2\,401,29 \text{ €}$	1 120,68

2.3.6 prípojka kanalizácie

Predmetom ocenenia je kanalizačná prípojka z PVC a s priemerom 150 mm s vývodom z domu a vedúca do žumpy s odhadovanou dĺžkou 5 m. Uvažujem že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1992. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 32 rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 60 rokov.

Východiskovú hodnotu (V_h) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky ÚSI v Žiline sa vynásobí skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (V_h) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (k_{cu}) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 3,661 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (k_M) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

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.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,661$
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	1992	32	28	60	53,33	46,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,661 * 0,95$	493,52
Technická hodnota	$46,67 \% \text{ z } 493,52 \text{ €}$	230,33

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č.153 na parc. KN č.15/6	127 166,11	70 742,51
Garáž na parc.č.15/6	9 548,54	5 729,12
Stavba prístrešku na parc.KN č.15/5	2 660,03	1 729,02
Plot odd. pozemok od ulice v čele pozemku	2 681,92	243,79
Vonkajšie úpravy		
prípojka elektriny	502,39	180,86
prípojka vody zo studne	5 772,01	4 386,73
žumpa	2 401,29	1 120,68
prípojka kanalizácie	493,52	230,33
Celkom:	151 225,81	84 363,04

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Stavba RD so s.č. 153 sa nachádza priamo v obci Malá Lehota v bežnej zástavbe IBV v intraviláne obce s vynikajúcou polohou vzhľadom k centru obce- Blaškov štál. Stavba RD má obdĺžnikový pôdorys s čiastočným podpivničením, prízemím ako i s dodatočnou realizáciou podkrovia pod pôvodnou krovňou konštrukciou.

Od okresného mesta Žarnovica je obec vzdialená približne 30 km a mesto Nová Baňa je vo vzdialenosti 14 km ktorá je s napojením na rýchlostný privádzač Bratislava - Banská Bystrica. Dopravné spojenie do okresného mesta je s autobusovou dopravou, pričom čas jazdy je približne 20 min. Obec patrí medzi podhorské obce s využitím k chalupáreniu spojeného s lyžovaním a v letných mesiacoch spojených s agroturistikou pre rázovitost' terénu s množstvom lesov a lúk. Samotná obec pozostáva z roztrúsených štálov patriacich k obci Malá Lehota.

Občianska vybavenosť zodpovedá obciam do 5000 obyvateľov s obecným úradom, kultúrnym domom, ZŠ 1-9 ročník, MŠ ako i s obchodom s potravinami a s rozličným tovarom ako i pohostinstvom.

Orientácia obytných miestností určujem do JZ-JV strany ako prevažujúcu.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Dom je využívaný na projektovaný účel - na trvalé alebo prechodné bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: Nie sú známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Pre ostatné obce, podľa orientačných priemerných koeficientov predajnosti vzhľadom na polohu nehnuteľnosti v obci Malá Lehota, určujem koeficient predajnosti 0,4, podľa tabuľky č.7 Metodiky ÚSI ŽU v Žiline je priemerný koeficient 0,2-0,3. Táto metodika však už nevystihuje skutočný súčasný priemerný koeficient polohovej diferenciácie.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
--------	---------	---------

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	KPDI	Váha V _I	Výsledok KPDI*V _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,400	13	5,20
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,800	30	24,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,400	8	3,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,200	7	8,40
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,400	10	4,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,800	9	7,20
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,800	6	4,80
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,800	5	4,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,20
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,400	7	2,80
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,220	7	1,54
13	Obč. vybav.(úradý, škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,220	10	2,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,400	8	3,20
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	9	7,20
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,400	8	3,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,040	7	0,28
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehuteľnosti bez výnosu	V.	0,040	4	0,16

19	Názor znalca	III.	0,400	20	8,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	98,98

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 98,98 / 180$	0,55
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 84\,363,04 \text{ €} * 0,550$	46 399,67 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 zastavaná plocha a nádvorie

POPIS

Všeobecnú hodnotu stanovujem metódou polohovej diferenciácie, podľa vzťahu
 $VŠH_{poz} = M * VŠH_{mj}$,

kde

M - výmera pozemkov v m²

VŠH_{mj} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m²

$VŠH_{mj} - V_{Hmj} * k_{pd}$ (Eur/m²),

kde

V_{Hmj} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácie obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov

V_{Hmj}

EURO/m²

g./ Ostatné obce do 5000 obyvateľov.....3,32.-Eur, kde
 patrí aj obec Malá Lehota, avšak vzhľadom na predajnosť určujem základnú sadzbu 80% z V_H 9,96-Euro t.j.
 z okresného mesta Žarnovica

Pozemky sa nachádzajú skôr v rovinnom teréne v intraviláne obce Malá Lehota vo vynikajúcej polohe vzhľadom k centru obce. V predmetnej lokalite je vybudovaná el. rozvodná sieť a vodovod, avšak plynovod a kanalizačný rozvod chýba. Kultúra a využitie pozemkov je ako zastavaná plocha dvor. Na pozemku parc.č.15/6 je postavená stavba RD so s.č. 153 ako i stavba garáže.

k_{pd} je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

$k_{pd} = k_s * k_v * k_d * k_p * k_i * k_z * k_r$ (-), kde

- k_s je koeficientom všeobecnej situácie (0,70-2,0),
- k_v je koeficient intenzity využitia (0,50-2,0),
- k_d je koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20)
- k_p je koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,0)
- k_i je koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50)
- k_z je koeficient zvyšujúcich faktorov (1,0-3,0)
- k_r je koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
15/5	zastavaná plocha a nádvorie	256,00	1/1	256,00
15/6	zastavaná plocha a nádvorie	122,00	1/1	122,00
Spolu výmera				378,00

Obec:

Malá Lehota

Východisková hodnota:

$V_{Hmj} = 80,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 = 7,97 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	0,90
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	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,85
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,85 * 1,00 * 1,20 * 1,85 * 1,00$	1,7832
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{\text{ŠH}_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 1,7832$	14,21 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 15/5	$256,00 \text{ m}^2 * 14,21 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 637,76
parcels č. 15/6	$122,00 \text{ m}^2 * 14,21 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 733,62
Spolu		5 371,38

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom s.č.153 na parc. KN č.15/6		0,00	104,77	3
Garáž na parc.č.15/6		0,00	22,49	1
Stavba prístrešku na parc.KN č.15/5		0,00	10,24	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
zastavaná plocha a nádvorie	15/5	256,00
zastavaná plocha a nádvorie	15/6	122,00

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č.153 na parc. KN č.15/6	38 908,38
Garáž na parc.č.15/6	3 151,02
Stavba prístrešku na parc.KN č.15/5	950,96
Plot odd. pozemok od ulice v čele pozemku	134,08
Vonkajšie úpravy	
prípojka elektriny	99,47
prípojka vody zo studne	2 412,70
žumpa	616,37
prípojka kanalizácie	126,68
Spolu stavby	46 399,67
Pozemky	
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 15/5 (256 m ²)	3 637,76
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 15/6 (122 m ²)	1 733,62
Spolu pozemky (378,00 m²)	5 371,38
Všeobecná hodnota celkom	51 771,05
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	51 800,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťdesiatjedentisícosemsto Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú známe až na záložné právo banky s jeho výkonom cez dobrovoľnú dražbu, ako i exekučné záložné práva uvedené v LV v časti "Ťarchy".

V Zlatých Moravciach, dňa 11.04.2024



Ing. Rajnoha Ľubomír

IV. PRÍLOHY

- 1-2. Objednávka zn.č. 026/2024 zo dňa 12.03.2024.na vypracovanie ZP zaslaná z dražobnej spol. Dražobník, s.r.o., Hviezdoslavova 6, Košice.
- 3-4. Výzva zaslaná Petrovi Mužíkovi na sprístupnenie nehnuteľnosti pod zn.č.026/2024 zo dňa 12.03.2024.
5. Protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky pod zn.č.026/2024 zaslaný spoločnosťou Dražobník s.r.o., Hviezdoslavova 6, Košice.
- 6-10. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.1312 vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 4.04.2024, k.ú. Malá Lehota, obec Malá Lehota.
- 11-15. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.3124 vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 4.04.2024, k.ú. Malá Lehota, obec Malá Lehota.
16. Kópia katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 4.04.2024, k.ú.Malá Lehota, obec Malá Lehota.
17. Prehlásenie pôv.vlastníčky Anny Marohnovej o veku nehnuteľnosti RD ako i realizovanej rekonštrukcie.
18. Situácia prip. inž. sietí do stavby RD.
19. Pôdorys suterénu, prízemí a podkrovia.
- 20-21. Fotodokumentácia

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 612 Žarnovica
Obec : 517062 Malá Lehota
Katastrálne územie : 835102 Malá Lehota

Dátum vyhotovenia : 4.4.2024
Čas vyhotovenia : 14:10:39
Údaje platné k : 3.4.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1312

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
153	15/6	10	rod. dom		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 15/6 pod stavbou s.č. 153 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3124.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ 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
1	Mužík Peter r. Mužík, 965 01, Žiar nad Hronom, SR, Dátum narodenia: 20.05.1979	1/1
	Titul nadobudnutia: Uznesenie 25D/65/2021, Dnot 192/2021 zo dňa 16.08.2022 - Z 1547/2022 - P vz 194/2022.	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie č. 0292/126979/2023 zo dňa 02.10.2023 o začatí výkonu záložného práva záložného veriteľa: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 0015163, ktorý zrealizuje predajom nehnuteľnosti: rodinný dom s. č. 153 na CKN parc. č. 15/6 vo vlastníctve Peter Mužík nar. 20.05.1979, predajom na dobrovoľnej dražbe v zmysle zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách - podľa P 87/2023 - P vz 180/2023.	-
	Exekútorský úrad Bratislava 2, JUDr. Peter Kuna, súdny exekútor, Miletičova 20, 821 08 Bratislava 2 - UPOVEDOMENIE O SPÔSOBE VYKONANIA EXEKÚCIE zo dňa 01.12.2023, č. 430EX 452/23-36 - zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: stavba rodinný dom s. č. 153 postavený na CKN parc. č. 15/6, povinný: Peter Mužík, r. Mužík, nar. 20.05.1979 - spoluvlastnícky podiel 1/1 pod B. 1 - P 109/2023, P vz 245/2023.	-
	Exekútorský úrad Bratislava 2, JUDr. Peter Kuna, súdny exekútor, Miletičova 20, 821 08 Bratislava 2 - UPOVEDOMENIE O SPÔSOBE VYKONANIA EXEKÚCIE zo dňa 01.12.2023, č. 430EX 455/23-36 - zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: stavba rodinný dom s. č. 153 postavený na CKN parc. č. 15/6, povinný: Peter Mužík, r. Mužík, nar. 20.05.1979 - spoluvlastnícky podiel 1/1 pod B. 1 - P 110/2023, P vz 246/2023.	-
	Exekútorský úrad Bratislava 2, JUDr. Peter Kuna, súdny exekútor, Miletičova 20, 821 08 Bratislava 2 - UPOVEDOMENIE O SPÔSOBE VYKONANIA EXEKÚCIE zo dňa 01.12.2023, č. 430EX 456/23-36 - zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: stavba rodinný dom s. č. 153 postavený na CKN parc. č. 15/6, povinný: Peter Mužík, r. Mužík, nar. 20.05.1979 - spoluvlastnícky podiel 1/1 pod B. 1 - P 111/2023, P vz 248/2023.	-

Exekútorický úrad Bratislava 2, JUDr. Peter Kuna, súdny exekútor, Miletičova 20, 821 08 Bratislava 2 - UPOVEDOMENIE O SPÔSOBE VYKONANIA EXEKÚCIE zo dňa 01.12.2023, č. 430EX 454/23-36 - zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: stavba rodinný dom s. č. 153 postavený na CKN parc. č. 15/6, povinný: Peter Mužík, r. Mužík, nar. 20.05.1979 - spoluvlastnícky podiel 1/1 pod B. 1 - P 112/2023, P vz 249/2023.	-
Exekútorický úrad Bratislava 2, JUDr. Peter Kuna, súdny exekútor, Miletičova 20, 821 08 Bratislava 2 - UPOVEDOMENIE O SPÔSOBE VYKONANIA EXEKÚCIE zo dňa 01.12.2023, č. 430EX 451/23-37 - zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: stavba rodinný dom s. č. 153 postavený na CKN parc. č. 15/6, povinný: Peter Mužík, r. Mužík, nar. 20.05.1979 - spoluvlastnícky podiel 1/1 pod B. 1 - P 113/2023, P vz 250/2023.	-
Exekútorický úrad Bratislava 2, JUDr. Peter Kuna, súdny exekútor, Miletičova 20, 821 08 Bratislava 2 - UPOVEDOMENIE O SPÔSOBE VYKONANIA EXEKÚCIE zo dňa 01.12.2023, č. 430EX 460/23-36 - zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: stavba rodinný dom s. č. 153 postavený na CKN parc. č. 15/6, povinný: Peter Mužík, r. Mužík, nar. 20.05.1979 - spoluvlastnícky podiel 1/1 pod B. 1 - P 115/2023, P vz 251/2023.	-
Exekútorický úrad Bratislava 2, JUDr. Peter Kuna, súdny exekútor, Miletičova 20, 821 08 Bratislava 2 - UPOVEDOMENIE O SPÔSOBE VYKONANIA EXEKÚCIE zo dňa 01.12.2023, č. 430EX 459/23-36 - zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: stavba rodinný dom s. č. 153 postavený na CKN parc. č. 15/6, povinný: Peter Mužík, r. Mužík, nar. 20.05.1979 - spoluvlastnícky podiel 1/1 pod B. 1 - P 116/2023, P vz 252/2023.	-
Exekútorický úrad Bratislava 2, JUDr. Peter Kuna, súdny exekútor, Miletičova 20, 821 08 Bratislava 2 - UPOVEDOMENIE O SPÔSOBE VYKONANIA EXEKÚCIE zo dňa 01.12.2023, č. 430EX 457/23-36 - zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: stavba rodinný dom s. č. 153 postavený na CKN parc. č. 15/6, povinný: Peter Mužík, r. Mužík, nar. 20.05.1979 - spoluvlastnícky podiel 1/1 pod B. 1 - P 117/2023, P vz 253/2023	-
Exekútorický úrad Bratislava 2, JUDr. Peter Kuna, súdny exekútor, Miletičova 20, 821 08 Bratislava 2 - UPOVEDOMENIE O SPÔSOBE VYKONANIA EXEKÚCIE zo dňa 01.12.2023, č. 430EX 458/23-36 - zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: stavba rodinný dom s. č. 153 postavený na CKN parc. č. 15/6, povinný: Peter Mužík, r. Mužík, nar. 20.05.1979 - spoluvlastnícky podiel 1/1 pod B. 1 - P 118/2023, P vz 254/2023.	-
Exekútorický úrad Bratislava 2, JUDr. Peter Kuna, Miletičova 20, 821 08 Bratislava 2 - UPOVEDOMENIE, č. 430EX 461/23, zo dňa 27.12.2023 o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti (rodinný dom č.s. 153 postavený na CKN parc.č. 15/6) - povinný: Peter Mužík v celosti - podľa P 125/2023 - VZ 267/23	-
Exekútorický úrad Bratislava 2, JUDr. Peter Kuna, Miletičova 20, 821 08 Bratislava 2 - UPOVEDOMENIE, č. 430EX 453/23, zo dňa 27.12.2023 o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti (rodinný dom č.s. 153 postavený na CKN parc.č. 15/6) - povinný: Peter Mužík v celosti - podľa P 126/2023 - VZ 268/23	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 0015163 - Zmluva o zriadení záložného práva č. 5143793194, zo dňa 15.05.2018 na nehnuteľnosti: rodinný dom s.č. 153 postavený na CKN parc.č. 15/6. V 632/2018 zo dňa 29.05.2018 - P vz 216/2018.
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorický úrad Zvolen, JUDr. Stacho Chladný, Stráž 223, 960 01 Zvolen, IČO: 42009766 - EXEKUČNÝ PRÍKAZ č. 350EX 590/23 zo dňa 24.08.2023 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: stavba - rodinný dom s.č. 153 postavený na CKN parc. č. 15/6 - Z 1012/2023 - p vz. 156/23
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorický úrad Bratislava 2, JUDr. Peter Kuna, súdny exekútor, Miletičova 20, 821 08 Bratislava 2 - EXEKUČNÝ PRÍKAZ zo dňa 10.11.2023, č. 430EX 302/18-499 - zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: stavba rodinný dom s. č. 153 postavený na CKN parc. č. 15/6, povinný: Peter Mužík, r. Mužík, nar. 20.05.1979 - spoluvlastnícky podiel 1/1 pod B. 1 - Z 1346/2023, P vz 215/2023.
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorický úrad Bratislava 2, JUDr. Peter Kuna, súdny exekútor, Miletičova 20, 821 08 Bratislava 2 - EXEKUČNÝ PRÍKAZ zo dňa 10.11.2023, č. 430EX 306/18-494 - zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: stavba rodinný dom s. č. 153 postavený na CKN parc. č. 15/6, povinný: Peter Mužík, r. Mužík, nar. 20.05.1979 - spoluvlastnícky podiel 1/1 pod B. 1 - Z 1347/2023, P vz 216/2023.

[illegible]

08 dením ý na CKN el 1/1 pod	Vlastník poradové číslo 1	Exekútorský úrad Bratislava 2, JUDr. Peter Kuna, súdny exekútor, Miletičova 20, 821 08 Bratislava 2 - EXEKUČNÝ PRÍKAZ zo dňa 05.02.2024, č. 430EX 459/23-113 - zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: rodinný dom s. č. 153 postavený na CKN parc. č. 15/6, povinný: Peter Mužík, nar. 20.05.1979 - spoluvlastnícky podiel 1/1 pod B. 1 - Z 164/2024 - PVZ 38/2024
08 dením ý na CKN el 1/1 pod	Vlastník poradové číslo 1	Exekútorský úrad Bratislava 2, JUDr. Peter Kuna, súdny exekútor, Miletičova 20, 821 08 Bratislava 2 - EXEKUČNÝ PRÍKAZ zo dňa 05.02.2024, č. 430EX 461/23-127 - zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: rodinný dom s. č. 153 postavený na CKN parc. č. 15/6, povinný: Peter Mužík, nar. 20.05.1979 - spoluvlastnícky podiel 1/1 pod B. 1 - Z 165/2024 - PVZ 39/2024
08 dením ý na CKN el 1/1 pod	Vlastník poradové číslo 1	Exekútorský úrad Bratislava 2, JUDr. Peter Kuna, súdny exekútor, Miletičova 20, 821 08 Bratislava 2 - EXEKUČNÝ PRÍKAZ zo dňa 05.02.2024, č. 430EX 458/23-113 - zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: rodinný dom s. č. 153 postavený na CKN parc. č. 15/6, povinný: Peter Mužík, nar. 20.05.1979 - spoluvlastnícky podiel 1/1 pod B. 1 - Z 166/2024 - PVZ 40/2024

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 612 Žarnovica
Obec : 517062 Malá Lehota
Katastrálne územie : 835102 Malá Lehota

Dátum vyhotovenia : 4.4.2024
Čas vyhotovenia : 14:12:21
Údaje platné k : 3.4.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3124

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
15/5	256	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
15/6	122	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 153 evidovanej na pozemku parcelné číslo 15/6 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1312.							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 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

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
1	Mužík Peter r. Mužík, 965 01, Žiar nad Hronom, SR, Dátum narodenia: 20.05.1979 Titul nadobudnutia: Uznesenie 25D/65/2021, Dnot 192/2021 zo dňa 16.08.2022 - Z 1547/2022 - P vz 194/2022. Iné údaje: Exekútorický úrad Bratislava 2, JUDr. Peter Kuna, súdny exekútor, Miletičova 20, 821 08 Bratislava 2 - EXEKUČNÝ PRÍKAZ zo dňa 05.02.2024, č. 430EX 451/23-113 - zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: CKN parc. č. 15/6 a 15/5, povinný: Peter Mužík, nar. 20.05.1979 - spoluvlastnícky podiel 1/1 pod B. 1 - Z 161/2024 - PVZ 35/2024	1/1
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie č. 0292/126979/2023 zo dňa 02.10.2023 o začatí výkonu záložného práva záložného veriteľa: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 0015163, ktorý zrealizuje predajom nehnuteľnosti: CKN parc. č. 15/5 a 15/6 vo vlastníctve Peter Mužík nar. 20.05.1979, predajom na dobrovoľnej dražbe v zmysle zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách - podľa P 87/2023 - P vz 180/2023.	-

Exekútorický úrad Bratislava 2, JUDr. Peter Kuna, súdny exekútor, Miletičova 20, 821 08 Bratislava 2 - UPOVEDOMENIE O SPÔSOBE VYKONANIA EXEKÚCIE zo dňa 01.12.2023, č. 430EX 452/23-36 - zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: CKN parc. č. 15/6 a 15/5, povinný: Peter Mužík, r. Mužík, nar. 20.05.1979 - spoluvlastnícky podiel 1/1 pod B. 1 - P 109/2023, P vz 245/2023.	-
Exekútorický úrad Bratislava 2, JUDr. Peter Kuna, súdny exekútor, Miletičova 20, 821 08 Bratislava 2 - UPOVEDOMENIE O SPÔSOBE VYKONANIA EXEKÚCIE zo dňa 01.12.2023, č. 430EX 455/23-36 - zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: CKN parc. č. 15/6 a 15/5, povinný: Peter Mužík, r. Mužík, nar. 20.05.1979 - spoluvlastnícky podiel 1/1 pod B. 1 - P 110/2023, P vz 246/2023.	-
Exekútorický úrad Bratislava 2, JUDr. Peter Kuna, súdny exekútor, Miletičova 20, 821 08 Bratislava 2 - UPOVEDOMENIE O SPÔSOBE VYKONANIA EXEKÚCIE zo dňa 01.12.2023, č. 430EX 456/23-36 - zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: CKN parc. č. 15/6 a 15/5, povinný: Peter Mužík, r. Mužík, nar. 20.05.1979 - spoluvlastnícky podiel 1/1 pod B. 1 - P 111/2023, P vz 248/2023.	-
Exekútorický úrad Bratislava 2, JUDr. Peter Kuna, súdny exekútor, Miletičova 20, 821 08 Bratislava 2 - UPOVEDOMENIE O SPÔSOBE VYKONANIA EXEKÚCIE zo dňa 01.12.2023, č. 430EX 454/23-36 - zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: CKN parc. č. 15/6 a 15/5, povinný: Peter Mužík, r. Mužík, nar. 20.05.1979 - spoluvlastnícky podiel 1/1 pod B. 1 - P 112/2023, P vz 249/2023.	-
Exekútorický úrad Bratislava 2, JUDr. Peter Kuna, súdny exekútor, Miletičova 20, 821 08 Bratislava 2 - UPOVEDOMENIE O SPÔSOBE VYKONANIA EXEKÚCIE zo dňa 01.12.2023, č. 430EX 451/23-37 - zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: CKN parc. č. 15/6 a 15/5, povinný: Peter Mužík, r. Mužík, nar. 20.05.1979 - spoluvlastnícky podiel 1/1 pod B. 1 - P 113/2023, P vz 250/2023.	-
Exekútorický úrad Bratislava 2, JUDr. Peter Kuna, súdny exekútor, Miletičova 20, 821 08 Bratislava 2 - UPOVEDOMENIE O SPÔSOBE VYKONANIA EXEKÚCIE zo dňa 01.12.2023, č. 430EX 460/23-36 - zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: CKN parc. č. 15/6, 15/5, povinný: Peter Mužík, r. Mužík, nar. 20.05.1979 - spoluvlastnícky podiel 1/1 pod B. 1 - P 115/2023, P vz 251/2023.	-
Exekútorický úrad Bratislava 2, JUDr. Peter Kuna, súdny exekútor, Miletičova 20, 821 08 Bratislava 2 - UPOVEDOMENIE O SPÔSOBE VYKONANIA EXEKÚCIE zo dňa 01.12.2023, č. 430EX 459/23-36 - zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: CKN parc. č. 15/6, 15/5, povinný: Peter Mužík, r. Mužík, nar. 20.05.1979 - spoluvlastnícky podiel 1/1 pod B. 1 - P 116/2023, P vz 252/2023.	-
Exekútorický úrad Bratislava 2, JUDr. Peter Kuna, súdny exekútor, Miletičova 20, 821 08 Bratislava 2 - UPOVEDOMENIE O SPÔSOBE VYKONANIA EXEKÚCIE zo dňa 01.12.2023, č. 430EX 457/23-36 - zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: CKN parc. č. 15/6, 15/5, povinný: Peter Mužík, r. Mužík, nar. 20.05.1979 - spoluvlastnícky podiel 1/1 pod B. 1 - P 117/2023, P vz 253/2023.	-
Exekútorický úrad Bratislava 2, JUDr. Peter Kuna, súdny exekútor, Miletičova 20, 821 08 Bratislava 2 - UPOVEDOMENIE O SPÔSOBE VYKONANIA EXEKÚCIE zo dňa 01.12.2023, č. 430EX 458/23-36 - zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: CKN parc. č. 15/6, 15/5, povinný: Peter Mužík, r. Mužík, nar. 20.05.1979 - spoluvlastnícky podiel 1/1 pod B. 1 - P 118/2023, P vz 254/2023.	-
Exekútorický úrad Bratislava 2, JUDr. Peter Kuna, Miletičova 20, 821 08 Bratislava 2 - UPOVEDOMENIE, č. 430EX 461/23, zo dňa 27.12.2023 o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti (CKN parc.č. 15/5, 15/6) - povinný: Peter Mužík v celosti - podľa P 125/2023 - VZ 267/23	-
Exekútorický úrad Bratislava 2, JUDr. Peter Kuna, Miletičova 20, 821 08 Bratislava 2 - UPOVEDOMENIE, č. 430EX 453/23, zo dňa 27.12.2023 o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti (CKN parc.č. 15/5, 15/6) - povinný: Peter Mužík v celosti - podľa P 126/2023 - VZ 268/23	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 0015163 - Zmluva o zriadení záložného práva č. 5143793194, zo dňa 15.05.2018 na nehnuteľnosti: CKN parc.č. 15/5, 15/6. V 632/2018 zo dňa 29.05.2018 - P vz 216/2018.

Vlastník poradové číslo 1	Exekútorický úrad Zvolen, JUDr. Stacho Chladný, Stráž 223, 960 01 Zvolen, IČO: 42009766 - EXEKUČNÝ PRÍKAZ č. 350EX 590/23 zo dňa 24.08.2023 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: pozemok CKN parc. č. 15/5, 15/6 - Z 1012/2023 - P vz. 156/23
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorický úrad Bratislava 2, JUDr. Peter Kuna, súdny exekútor, Miletičova 20, 821 08 Bratislava 2 - EXEKUČNÝ PRÍKAZ zo dňa 10.11.2023, č. 430EX 302/18-499 - zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: CKN parc. č. 15/6 a 15/5, povinný: Peter Mužík, r. Mužík, nar. 20.05.1979 - spoluvlastnícky podiel 1/1 pod B. 1 - Z 1346/2023, P vz. 215/2023.
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorický úrad Bratislava 2, JUDr. Peter Kuna, súdny exekútor, Miletičova 20, 821 08 Bratislava 2 - EXEKUČNÝ PRÍKAZ zo dňa 10.11.2023, č. 430EX 306/18-494 - zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: CKN parc. č. 15/6 a 15/5, povinný: Peter Mužík, r. Mužík, nar. 20.05.1979 - spoluvlastnícky podiel 1/1 pod B. 1 - Z 1347/2023, P vz. 216/2023.
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorický úrad Bratislava 2, JUDr. Peter Kuna, súdny exekútor, Miletičova 20, 821 08 Bratislava 2 - EXEKUČNÝ PRÍKAZ zo dňa 10.11.2023, č. 430EX 305/18-492 - zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: CKN parc. č. 15/6 a 15/5, povinný: Peter Mužík, r. Mužík, nar. 20.05.1979 - spoluvlastnícky podiel 1/1 pod B. 1 - Z 1348/2023, P vz. 217/2023.
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorický úrad Bratislava 2, JUDr. Peter Kuna, súdny exekútor, Miletičova 20, 821 08 Bratislava 2 - EXEKUČNÝ PRÍKAZ zo dňa 10.11.2023, č. 430EX 307/18-492 - zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: CKN parc. č. 15/6 a 15/5, povinný: Peter Mužík, r. Mužík, nar. 20.05.1979 - spoluvlastnícky podiel 1/1 pod B. 1 - Z 1349/2023, P vz. 218/2023.
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorický úrad Bratislava 2, JUDr. Peter Kuna, súdny exekútor, Miletičova 20, 821 08 Bratislava 2 - EXEKUČNÝ PRÍKAZ zo dňa 10.11.2023, č. 430EX 310/18-491 - zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: CKN parc. č. 15/6 a 15/5, povinný: Peter Mužík, r. Mužík, nar. 20.05.1979 - spoluvlastnícky podiel 1/1 pod B. 1 - Z 1350/2023, P vz. 219/2023.
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorický úrad Bratislava 2, JUDr. Peter Kuna, súdny exekútor, Miletičova 20, 821 08 Bratislava 2 - EXEKUČNÝ PRÍKAZ zo dňa 10.11.2023, č. 430EX 304/18-492 - zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: CKN parc. č. 15/6 a 15/5, povinný: Peter Mužík, r. Mužík, nar. 20.05.1979 - spoluvlastnícky podiel 1/1 pod B. 1 - Z 1351/2023, P vz. 220/2023.
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorický úrad Bratislava 2, JUDr. Peter Kuna, súdny exekútor, Miletičova 20, 821 08 Bratislava 2 - EXEKUČNÝ PRÍKAZ zo dňa 10.11.2023, č. 430EX 303/18-499 - zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: CKN parc. č. 15/6 a 15/5, povinný: Peter Mužík, r. Mužík, nar. 20.05.1979 - spoluvlastnícky podiel 1/1 pod B. 1 - Z 1352/2023, P vz. 221/2023.
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorický úrad Bratislava 2, JUDr. Peter Kuna, súdny exekútor, Miletičova 20, 821 08 Bratislava 2 - EXEKUČNÝ PRÍKAZ zo dňa 10.11.2023, č. 430EX 314/18-492 - zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: CKN parc. č. 15/6 a 15/5, povinný: Peter Mužík, r. Mužík, nar. 20.05.1979 - spoluvlastnícky podiel 1/1 pod B. 1 - Z 1353/2023 - VZ 222/23
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorický úrad Bratislava 2, JUDr. Peter Kuna, súdny exekútor, Miletičova 20, 821 08 Bratislava 2 - EXEKUČNÝ PRÍKAZ zo dňa 10.11.2023, č. 430EX 311/18-492 - zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: CKN parc. č. 15/6 a 15/5, povinný: Peter Mužík, r. Mužík, nar. 20.05.1979 - spoluvlastnícky podiel 1/1 pod B. 1 - Z 1354/2023, P vz. 223/2023.
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorický úrad Bratislava 2, JUDr. Peter Kuna, súdny exekútor, Miletičova 20, 821 08 Bratislava 2 - EXEKUČNÝ PRÍKAZ zo dňa 10.11.2023, č. 430EX 309/18-492 - zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: CKN parc. č. 15/6 a 15/5, povinný: Peter Mužík, r. Mužík, nar. 20.05.1979 - spoluvlastnícky podiel 1/1 pod B. 1 - Z 1355/2023, P vz. 224/2023.
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorický úrad Bratislava 2, JUDr. Peter Kuna, súdny exekútor, Miletičova 20, 821 08 Bratislava 2 - EXEKUČNÝ PRÍKAZ zo dňa 10.11.2023, č. 430EX 312/18-492 - zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: CKN parc. č. 15/6 a 15/5, povinný: Peter Mužík, r. Mužík, nar. 20.05.1979 - spoluvlastnícky podiel 1/1 pod B. 1 - Z 1356/2023, P vz. 225/2023.
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorický úrad Bratislava 2, JUDr. Peter Kuna, súdny exekútor, Miletičova 20, 821 08 Bratislava 2 - EXEKUČNÝ PRÍKAZ zo dňa 10.11.2023, č. 430EX 321/18-493 - zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: CKN parc. č. 15/6 a 15/5, povinný: Peter Mužík, r. Mužík, nar. 20.05.1979 - spoluvlastnícky podiel 1/1 pod B. 1 - Z 1357/2023, P vz. 226/2023.

Vlastník poradové číslo 1	Exekútorský úrad Bratislava 2, JUDr. Peter Kuna, súdny exekútor, Miletičova 20, 821 08 Bratislava 2 - EXEKUČNÝ PRÍKAZ zo dňa 05.02.2024, č. 430EX 454/23-113 - zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: CKN parc. č. 15/6 a 15/5, povinný: Peter Mužík, nar. 20.05.1979 - spoluvlastnícky podiel 1/1 pod B. 1 - Z 162/2024 - PVŽ 36/2024
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorský úrad Bratislava 2, JUDr. Peter Kuna, súdny exekútor, Miletičova 20, 821 08 Bratislava 2 - EXEKUČNÝ PRÍKAZ zo dňa 05.02.2024, č. 430EX 460/23-113 - zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: CKN parc. č. 15/6 a 15/5, povinný: Peter Mužík, nar. 20.05.1979 - spoluvlastnícky podiel 1/1 pod B. 1 - Z 163/2024 - PVŽ 37/2024
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorský úrad Bratislava 2, JUDr. Peter Kuna, súdny exekútor, Miletičova 20, 821 08 Bratislava 2 - EXEKUČNÝ PRÍKAZ zo dňa 05.02.2024, č. 430EX 459/23-113 - zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: CKN parc. č. 15/6 a 15/5, povinný: Peter Mužík, nar. 20.05.1979 - spoluvlastnícky podiel 1/1 pod B. 1 - Z 164/2024 - PVŽ 38/2024
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorský úrad Bratislava 2, JUDr. Peter Kuna, súdny exekútor, Miletičova 20, 821 08 Bratislava 2 - EXEKUČNÝ PRÍKAZ zo dňa 05.02.2024, č. 430EX 461/23-127 - zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: CKN parc. č. 15/6 a 15/5, povinný: Peter Mužík, nar. 20.05.1979 - spoluvlastnícky podiel 1/1 pod B. 1 - Z 165/2024 - PVŽ 39/2024
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorský úrad Bratislava 2, JUDr. Peter Kuna, súdny exekútor, Miletičova 20, 821 08 Bratislava 2 - EXEKUČNÝ PRÍKAZ zo dňa 05.02.2024, č. 430EX 458/23-113 - zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: CKN parc. č. 15/6 a 15/5, povinný: Peter Mužík, nar. 20.05.1979 - spoluvlastnícky podiel 1/1 pod B. 1 - Z 166/2024 - PVŽ 40/2024

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

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

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

DIAZKOV STAI



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Žarnovica	Malá Lehota	Malá Lehota
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 15/5		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	4.4.2024 14:12:42	Bez autorizácie	
Údaje platné k	3.4.2024 18:00:00		

Prehlásenie o veku nehnuteľnosti

Meno a priezvisko Alexa Marohnová, bydlisko M. Chrást 23, Stará nad Hronou

čestne prehlasujem, že

nehnuteľnosť rodinný dom, súpisné číslo 153

ulica, obec Malá Lehota, k.ú. Malá Lehota

bola postavená v roku 1935, rekonštrukcia prebehla v roku 2010 - 2016

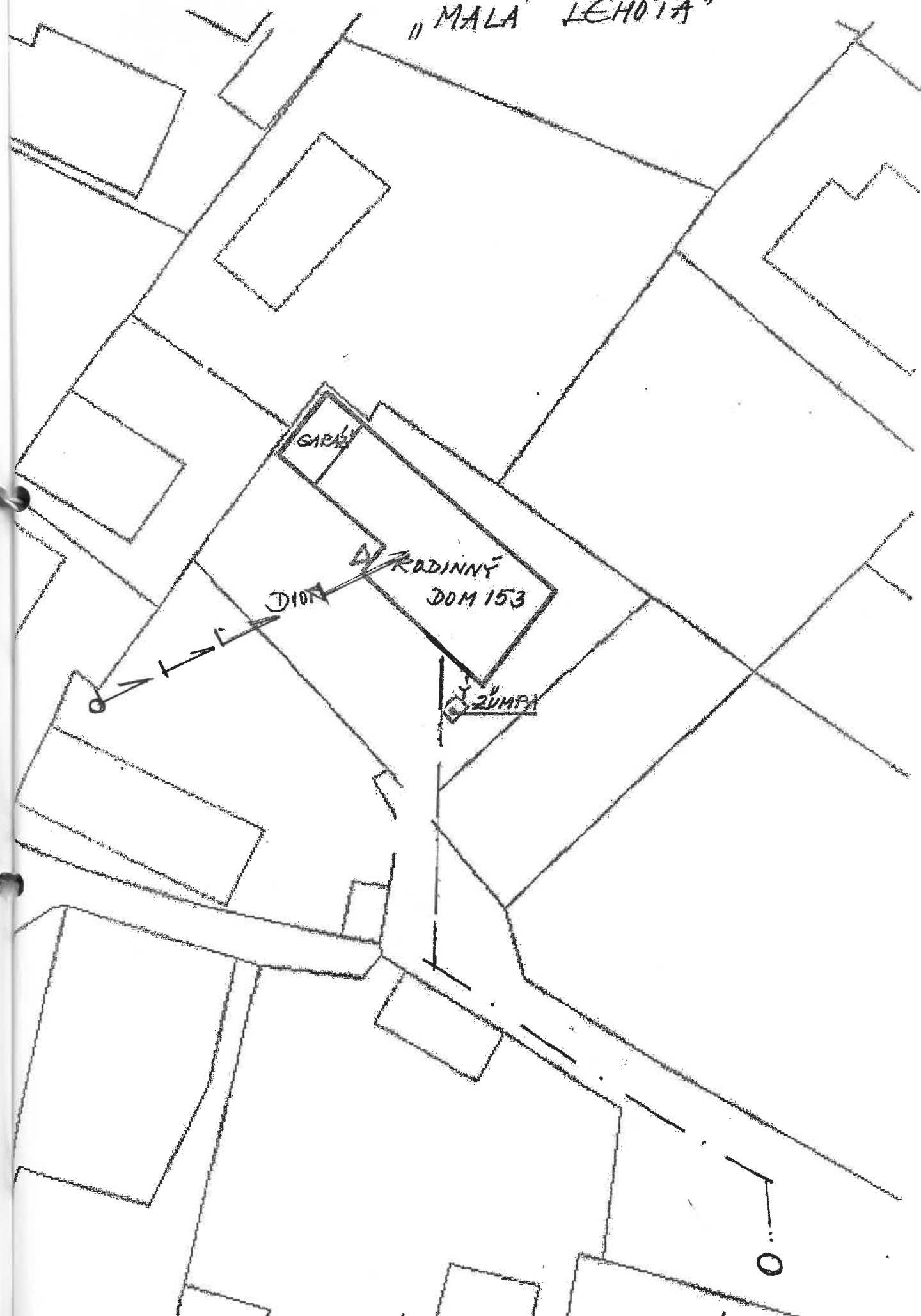
Uvedené údaje som zistil z :

- mne dostupných historických údajov a vyjadrení
- vyjadrenie pôvodných majiteľov
-
-

Marohnová

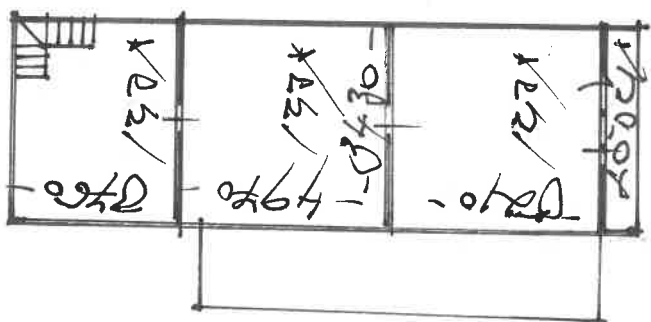
podpis

"MALÁ LEHOTA"

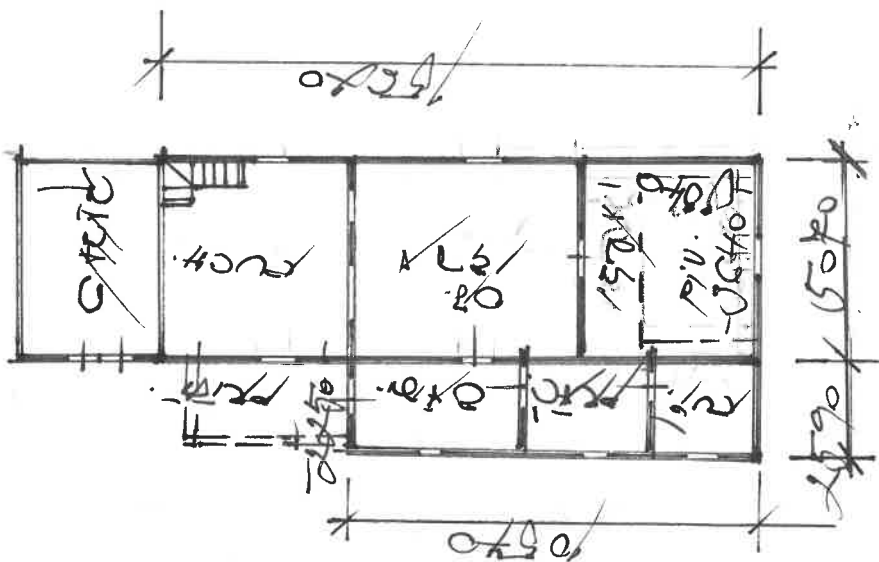


SITUÁCIA SO ZAKRESLENÝMI IS

* 102500/02



* 102500/02





Pohľad do sprchy v kúpeľni



Pohľad do kuchyne



Pohľad do obývacej izby



Pohľad do izby v prízemí



Pohľad do garáže



Pohľad do vstupnej chodby



Pohľad do kúpeľne



Pohľad do kúpeľne



Pristupová komunikácia k domu



Pohľad od ulice cez suseda



Pohľad na lóžiu



Pohľad na podlahu v ob. izbe



Pohľad na chýbajúce umývadlo v práčovni



Bod napojenia z jest. studne vo ver. priestranstve



Pohľad do schodiska vedúceho do podkrovia



Pohľad do schodiska z podkrovia



Pohľad do izieb v podkrovi



Pohľad do izby s lóžiou

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 370000 Stavebníctvo, odvetviach 370100 pozemné stavby, 370901 odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912898

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 18/2024.

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

Podpis znalca



