

**Znalec:** Ing. Jarmila Šinkovičová, ul.Komenského 14419/18C,  
974 01 Banská Bystrica  
evidenčné číslo 913374 tel: 0905 586 776

**Zadávateľ:** **JUDr.Gabriela Muránska Matušková,PhD. ,**  
ul.Prof.Sáru 44,  
974 01 Banská Bystrica

**Číslo spisu /objednávky:** ústna objednávka zo dňa **06.04.2021**

# Znalecký posudok

---

## č. 113/2021

Vo veci aktualizovanie všeobecnej hodnoty :

Rodinného domu súp.č. 43 na parc.č. 163/4, k.ú. Teplá, obec Podhorie, okr.  
Banská Štiavnica, nehnuteľnosť vedená na LV č. 264,

➤ **pre účely konkurzného konania 4OdK/32/2017 zo dňa 05.06.2017.**

Počet strán (z toho príloh): - 30 - (počet príloh: 7, počet str. príloh :10)  
Počet odovzdaných vyhotovení: - 2 -

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

Vo veci aktualizovanie všeobecnej hodnoty :

Rodinného domu súp.č. 43 na parc.č. 163/4, k.ú. Teplá, obec Podhorie, okr. Banská Štiavnica, nehnuteľnosť vedená na LV č. 264,

➤ pre účely konkurzného konania 4OdK/32/2017 zo dňa 05.06.2017.

## 2. Účel znaleckého posudku

- pre účely konkurzného konania 4OdK/32/2017 zo dňa 05.06.2017 na majetok dlžníka Stanislav Mucha (podiel  $\frac{3}{4}$ ).

## 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

19.04.2021

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

19.04.2021

## 5. Podklady na vypracovanie posudku :

### 5.1. Dodané zadávateľom :

- Dožiadanie aktualizácie všeobecnej hodnoty stanovenej Znaleckým posudok č. 217/2020, ústne dňa 06.04.2021,
- Objednávka zo dňa 23.07.2020,
- Potvrdenie veku stavby, vydané Obcou Podhorie - náhradný doklad,

### 5.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 264, k. ú. Teplá, obec Podhorie, okr. Banská Štiavnica, vytvorený cez verejne prístupný katastrálny portál GKÚ Bratislava, dňa 17.04.2021, aktualizovaný 15.04.2021,
- Katastrálna mapa vyhotovená cez verejne prístupný katastrálny portál GKÚ Bratislava, dňa 17.04.2021,
- Preverenie skutkového stavu,
- Fotodokumentácia.

## 6. Použité právne predpisy a literatúra

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov.

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

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy

Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb

## 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 neprímeranou 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.

**Východisková hodnota sa stanoví podľa základného vzťahu :**

$$VH = M * ( RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_k * k_m ) [ \text{eur} ]$$

**kde :**

M - počet merných jednotiek, udáva počet merných jednotiek hodnoteného objektu vypočítaných podľa technickej normy, na ktorej základe bol zostavený vybraný rozpočtový ukazovateľ

RU - rozpočtový ukazovateľ, 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 nákladov 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.  $k_{cu}$  - koeficient vyjadrujúci vývoj cien, vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficient sa určí pomocou verejne publikovateľných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom SR po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. V prípade, že k termínu ohodnotenia neboli aktuálne indexy verejne publikované, použijú sa posledné známe.

$k_v$  - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu, vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu. Vo výnimočných prípadoch možno koeficient stanoviť zdôvodneným odborným odhadom. V prípade zhodného výberu porovnateľného objektu oproti hodnotenému objektu sa koeficient rovná 1,0.

$k_{zp}$  - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby, vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Na výpočet koeficientu sa použijú primerané vzťahy vzhľadom na použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov. Priemerná zastavaná plocha sa vypočíta ako aritmetický priemer zastavaných plôch všetkých reprezentatívnych podlaží.

$k_{vp}$  - koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby, vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Na výpočet koeficientu sa použijú primerané vzťahy vzhľadom na použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov. Priemerná konštrukčná výška sa vypočíta ako vážený priemer konštrukčných výšok všetkých podlaží stavby alebo jej časti. Ako váha sa použije veľkosť zastavanej plochy príslušného podlažia.

$k_k$  - koeficient konštrukčno - materiálovej charakteristiky, vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby, ak to nebolo zohľadnené v  $k_v$ . Pri výbere porovnateľného objektu s rovnakou

konštrukčno-materiálovou charakteristikou hodnoteného objektu sa tento koeficient rovná 1,0.

$k_M$  - koeficient vyjadrujúci územný vplyv, vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

**Technický stav sa vypočíta podľa vzťahu :**

$$TS = 100 - O \text{ [ \% ]}$$

**kde :**

O - je opotrebenie stavby [ % ], opotrebenie sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod. Opotrebenie sa vypočíta lineárnou a analytickou metódou. Opotrebenie nedokončených stavieb určí znalec odborným odhadom.

Pri výpočte opotrebenia sa používajú tieto pojmy :

Vek stavby ( V ) - vypočíta sa ako rozdiel roku, ku ktorému je sa ohodnotenie vykonáva, a roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. V prípadoch, keď došlo k užívaniu stavby skôr, vypočíta sa vek tak, že od roku, ku ktorému sa hodnotenie vykonáva, sa odpočíta rok, v ktorom sa preukázateľne stavba začala užívať.

Ak nemožno vek stavby takto zistiť, počíta sa podľa iného dokladu, ak nie je ani taký doklad, určí sa zdôvodneným odborným odhadom.

Základná životnosť stavby ( ZZ ) - rozumie sa predpokladaná životnosť daného typu stavieb s ohľadom na ich konštrukčno-materiálové riešenie a zatriedenie do klasifikácie. Udáva sa v rokoch.

Životnosť stavby ( Z ) - rozumie sa celková predpokladaná životnosť stavby pri bežnej údržbe od jej vzniku až do úplného zániku. Udáva sa v rokoch. Životnosť stavby určuje znalec s prihliadnutím na jej konštrukčno-materiálové riešenie, technický stav, spôsob a i intenzitu užívania a vykonávanú údržbu. Na určenie životnosti stavby možno použiť vzťah:

$$Z = V + T \text{ [ rok ]}$$

**kde :**

V - vek stavby [ rok ]

T - znalcom určená zostatková životnosť stavby od roku, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie [ rok ]

Hodnota vyjadrujúca opotrebenie ( HO ) sa vypočíta ako súčet hodnôt vyjadrujúcich opotrebenie jednotlivých častí stavby podľa vzťahu :

$$HO = \sum_{i=1}^n ( O_i / 100 ) * VH_i \text{ [ eur ]}$$

**kde :-**

$O_i$  - opotrebenie i-tej časti stavby [ % ]

$VH_i$  - východisková hodnota i-tej časti stavby [ eur ]

n - počet častí stavby [ - ]

**Výpočet technickej hodnoty ( TH ) sa vypočíta podľa vzťahu :**

$$TH = TS/100 * VH \text{ [ eur ]} \quad \text{alebo} \quad TH = VH - HO \text{ [ eur ]}$$

**kde :**

TH - technická hodnota stavby [ eur ]

TS - technický stav stavby [ % ]

VH - východisková hodnota stavby [ eur ]

HO - hodnota vyjadrujúca opotrebenie stavby [ eur ]

## b) Definície použitých postupov

### **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).

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa

Uznesením Okresného súdu v Banskej Bystrici č.k. : 40dK/32/2017 zo dňa 05.06.2017, ktoré bolo zverejnené v Obchodnom vestníku č. 110/2017 dňa 09.06.2017 bol vyhlásený konkurz na majetok **dlžníka : Stanislav Mucha, nar. 27.11.1978**, bytom Podhorie 43, 969 82 Podhorie.

Dlžník je podielovým spoluvlastníkom vo veľkosti podielu  $\frac{1}{4}$  nehnuteľností nachádzajúcich sa v k.ú. Teplá, zapísaných na LV č. 264 ako : stavba súp.č. 43 na parc.č. 163/4. Pozemok, na ktorom je stavba postavená, t.j. parc.č. CKN 163/4 nie je vo vlastníctve dlžníka (pozemok evidovaný na LV č. 465, k.ú. Teplá).

- pre účely konkurzného konania 40dK/32/2017 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti  $\frac{1}{4}$  k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v k.ú. Teplá, zapísaných na LV č. 264 ako : stavba súp.č. 43, postavená na parc.č. CKN 163/4,
- pozemok pod stavbou nie je predmetom hodnotenia nakoľko dlžník nie je vedený ako vlastník k predmetnému pozemku p.č. CKN 163/4, ani príslušných pozemkov,
- ústne dožiadaný počet vyhotovení 2.

# 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 platnom znení.

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

**Použitá je metóda polohovej diferenciacie.** Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku relevantných podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

**Použitý rozpočtový ukazovateľ na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:** Použitý sú rozpočtový ukazovateľ publikovaný 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. štvrtrok 2020 (= 2,652 USI Žilina)**.

### Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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

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

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie 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 diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

## b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

## List vlastníctva č. 264

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky  
**VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ**

Okres: **Banská Štiavnica**  
 Obec: **PODHORIE**  
 Katastrálne územie: **Teplá**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **17.04.2021**  
 Čas vyhotovenia: **15:06:08**

**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 264**

## ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

## Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
43	163/ 4	10			1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 43 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 465.

## ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sidlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
1 Mucha Milan r. Mucha, Podhorie 43, Podhorie, PSČ 969 82, SR		1 / 8
Dátum narodenia :	24.12.1972	
Titul nadobudnutia	Osvedčenie o dedičstve 10D 133/2011, Z 239/2012	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
2 MUCHA Milan, Podhorie, č. 43, SR		1 / 4
Dátum narodenia :	24.12.1972	
Obmedzujúca poznámka	Poznamenáva sa upovedomenie o zriadení exekučného záložného práva EX 2430/2010 (Ex.úrad Bratislava - s.ex. JUDr. Ivan Lutter) na nehnuteľnosti spoluvlastníckeho podielu 1/4 vlastníka Milana Muchu - rodinný dom súp.č. 43, na parc. č. 163 v prospech oprávneného: Union zdravotná poisťovňa, a.s., Bajkalská 29/A, Bratislava (Zapísané dňa 18. 10. 2010) P 292/2010	
Titul nadobudnutia	D 196/91-8 - č.zmeny 3/92	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
3 MUCHA Roman, Podhorie, č. 43, SR		1 / 4
Dátum narodenia :	24.03.1974	
Poznámka	Poznamenáva sa upovedomenie o ďalšom spôsobe vykonania exekúcie 17EX 111/18-S (Ex.úrad Zvolen - s.ex. JUDr. Andrea Cimermanová) zriadením exekučného záložného práva na spoluvlastnícky podiel 1/4 vlastníka Mucha Roman k nehnuteľnosti - rod. dom súp.č. 43 na C-KN parc.č. 163/4 v prospech oprávneného: Obec Podhorie, Podhorie 84, 969 82 Podhorie, IČO: 00320935. (zapísané 06.11.2019) P-129/2019 - č. zm. 42/2019	
Titul nadobudnutia	D 196/91-8 - č.zmeny 3/92	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
4 MUCHA Stanislav, Podhorie, č. 43, SR		1 / 4
Dátum narodenia :	27.11.1978	
Titul nadobudnutia	D 196/91-8 - č.zmeny 3/92	

Účastník právneho vzťahu:	<b>Vlastník</b>	
<b>5 Mucha Roman r. Mucha, Podhorie 43, Podhorie, PSČ 969 82, SR</b>		<b>1 / 8</b>
Dátum narodenia :	<b>24.03.1974</b>	
Poznámka	<b>Poznamenáva sa upovedomenie o ďalšom spôsobe vykonania exekúcie 17EX 111/18-S (Ex.úrad Zvolen - s.ex. JUDr. Andrea Cimermanová) zriadením exekučného záložného práva na spoluvlastnícky podiel 1/8 vlastníka Mucha Roman k nehnuteľnosti - rod. dom súp.č. 43 na C-KN parc.č. 163/4 v prospech oprávneného: Obec Podhorie, Podhorie 84, 969 82 Podhorie, IČO: 00320935. (zapísané 06.11.2019) P-129/2019 - č. zm. 42/2019</b>	
Titul nadobudnutia	<b>Osvedčenie o dedičstve 10D 133/2011, Z 239/2012</b>	

**ČASŤ C: ĎARCHY**

Por.č.:

- 2 Pod Z 35/2009 zriaďuje sa exekučné záložné právo č. EX 3200/08 ( Ex. úrad Bratislava s.ex. JUDr. Rudolf Krutý ) na podiel Milana Muchu v 1/4 na základe exekučného príkazu na nehnuteľnosti rodinný dom súp.č.43 na parc. 163 v prospech oprávneného - GE Money, a.s., Bottova 7, 811 09 Bratislava (zapísané 16.1.2009)
- 2 Pod Z 942/2010 zriaďuje sa exekučné záložné právo EX 2430/2010 (Ex.úrad Bratislava - s.ex. JUDr. Ivan Lutter) na nehnuteľnosti rodinný dom súp.č. 43 na parc. 163, spoluvlastnícky podiel 1/4 vlastníka Milana Muchu v prospech oprávneného - UNION zdravotná poisťovňa, a.s., Bajkalská 29/A, Bratislava (Zapísané dňa 08. 11. 2010)
- 3 Pod Z-1105/2019 sa zriaďuje exekučné záložné právo 17EX 111/18-S (Ex.úrad Zvolen - s.ex. JUDr. Andrea Cimermanová) na spoluvlastnícky podiel 1/4 vlastníka Mucha Roman k nehnuteľnosti - rod. dom súp.č. 43 na C-KN parc.č. 163/4 v prospech oprávneného: Obec Podhorie, Podhorie 84, 969 82 Podhorie, IČO: 00320935. (zapísané 06.11.2019) - č. zm. 43/2019
- 5 Pod Z-1105/2019 sa zriaďuje exekučné záložné právo 17EX 111/18-S (Ex.úrad Zvolen - s.ex. JUDr. Andrea Cimermanová) na spoluvlastnícky podiel 1/8 vlastníka Mucha Roman k nehnuteľnosti - rod. dom súp.č. 43 na C-KN parc.č. 163/4 v prospech oprávneného: Obec Podhorie, Podhorie 84, 969 82 Podhorie, IČO: 00320935. (zapísané 06.11.2019) - č. zm. 43/2019

Iné údaje:

GP č.34544011-35/2015 - č.zm.9/2016

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

- Miestne šetrenie dňa 15.08.2020,
- Preverenie skutkového stavu vykonané dňa 15.08.2020,

**d) Technická dokumentácia:**

Technická dokumentácia nebola znalcovi predložená. Pre absenciu podkladov porovnanie skutkového stavu s dokumentáciou nevykonávam. Zistený stav v deň miestneho šetrenia je aplikovaný v posudku, rozmerový náčrt tvorí prílohu posudku, rovnako aj fotodokumentácia stavby.

Vek je preukázaný náhradným spôsobom, na základe potvrdenia vydaného Obcou Podhorie, v ktorom sa uvádza začiatok užívania stavby r. 1953, rekonštrukcia stavby r. 1981, ako aj odborným posúdením znalcom.

Na základe takto získaných údajov daného poznania, predpokladaným rokom začiatku jej užívania na úrovni daného poznania je rok 1953, kedy bol rodinný dom stavebne zrealizovaný na úrovni suterénu a prízemí, r. 1981, kedy bola vybudovaná obmurovaná veranda vstupu zavesenia. Opatrenie stavby stanovujem kubickou metódou, za predpokladu dožitia stavby ako celku.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Z verejne prístupných listín k nehnuteľnostiam (list vlastnícka, katastrálna mapa) je preukázateľný vlastnícky vzťah k predmetu ohodnotenia v rozsahu tak, ako je vedený príslušným katastrálnym úradom. V KN je hlavná stavba rodinný dom evidovaná so súp.čísлом 43 na parcele č. 163/4. Hranice skutkového stavu, t.j. prienik stavebných konštrukcií so zemským povrchom sú identické so záznamom v katastrálnej mape.

Vlastnícky vzťah ku stavbe sa riadi podielovým spoluvlastníctvom.

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

Rodinný dom s.č. 43 na parc. C-KN č. 163/4 - hodnotený podiel vlastníka B4-Stanislav Mucha :  $\frac{1}{8}$

Vonkajšie úpravy (príslušenstvo k hlavnej stavbe, situované na pozemku p.č. 163/3) – podielom  $\frac{1}{4}$ .

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

- inžinierske siete, ktorých existencia sa dá predpokladať, ale nebolo možné ich identifikovať, prípadne na ne vlastník neupozornil,
- podiel k stavbe ostatných vlastníkov,
- pozemok pod stavbou parc.č. CKN 163/4 a príslahlé pozemky,

## **2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

### **2.1 RODINNÉ DOMY**

#### **2.1.1 Rodinný dom s.č. 43 na p.č. 163/4**

**Umiestnenie hodnotenej stavby, prístup ku stavbe :**

Veľkosť a význam sídla :

Obec Podhorie sa radí do veľkostnej kategórie obcí s počtom obyvateľov do 2000, Podhorie vzniklo v roku 1964 zlúčením pôvodne samostatných obcí Teplá a Žakýl, administratívne obec spadá do správy okresného mesta Banská Štiavnica, od ktorého je vzdialená cca 8 km s dojazdom do 15 min. za bežnej premávky.

Poloha v sídle, k centru sídla a hlavným komunikáciám : Lokalita v zastavanom území obce Podhorie, k.ú. Teplá, stavba situovaná odskokom od hlavnej cesty obcou, prístup ku stavbe bez obmedzenia asfaltovou komunikáciou s celoročnou údržbou. Dosah ku základným službám a obchodom na úrovni obce Podhorie v dosahu pešo do 10 min., dostupnosť k službám na úrovni okresného mesta Banská Štiavnica do 15 min. autom. V bezprostrednej blízkosti hodnotenej stavby sú umiestnené stavby určené na celoročné bývanie (rodinné domy), nevyskytujú sa tu rušivo pôsobiace prevádzky ani stavby.

**Zatriedenie hodnotenej stavby podľa JKSO a klasifikácie stavieb :**

Stavba rodinného domu spĺňa požiadavku stavebného zákona podľa §43,ods.3, v zmysle ktorého sa rodinným domom charakterizuje stavba, určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá ma najviac 3 byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie.

Stavba má charakter jednobytového rodinného domu - JKSO 803 6, podľa Klasifikácie stavieb číslo 111 0 - jednobytová budova (Opatrenie číslo 128/2000 z 3.apríla 2000 Štatistického úradu Slovenskej republiky, ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb, Vyhláška č.323 zo dňa 22.6.2010, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb). Stavbu zaraďujem pri hodnotení do kategórie „rodinný dom - kód užívania 10“.

Hodnotená stavba RD s.č. 43

- hodnotená stavba podpivničená s jedným obytným podlažím, strecha valbová (povala),
- vstup do objektu z cudzieho pozemku (pozemok vo vlastníctve tretej osoby), vstup na pozemok z verejne užívaného pozemku (cesta/chodník),
- stavba s jednou bytovou jednotkou,
- stavba určená pre rodinné bývanie (celoročné bývanie),
- je splnená podmienka, že viac ako 50 % podlahovej plochy je určenej na bývanie,
- stavba v evidencii katastra vedená popisne aj polohopisne, evidovaná s kódom užívania „10-Rodinný dom“.

**Technická dokumentácia ku stavbe :**

Technická dokumentácia nebola znalcovi predložená. Pre absenciu podkladov porovnanie skutkového stavu s dokumentáciou nevykonávam. Zistený stav v deň miestneho šetrenia aplikovaný v posudku, rozmerový náčrt tvorí prílohu posudku.



Vek je preukázaný náhradným spôsobom, na základe potvrdenia vydaného Obcou Podhorie, v ktorom sa uvádza začiatok užívania stavby r. 1953, rekonštrukcia stavby r. 1981, skutkový stav preverený znalcom.

Na základe takto získaných údajov daného poznania predpokladaným rokom začiatku jej užívania na úrovni daného poznania je rok 1953, kedy bol rodinný dom bol stavebne zrealizovaný na úrovni suterénu, prízemí a strechy, v r. 1981, kedy bola vybudovaná obmurovaná veranda vstupu závetria. Opotrebenie stavby stanovujem kubickou metódou za predpokladu dožitia stavby ako celku.

### **Inžinierske siete :**

V zmysle stavebného zákona sú prípojky inžinierskych sietí neoddeliteľnou súčasťou rodinného domu a slúžia stavbe, ku ktorej bolo vydané stavebné povolenie. Zdieľajú právny režim hlavnej stavby a to aj v prípade, ak by sa realizovali s časovým posunom.

- vodovodná prípojka - stavba napojená na verejný zdroj vody, prípojka trasovaná cudzím pozemkom p.č. 163/3,
- kanalizačná prípojka - splaškové vody zo stavby RD sú odvádzané do betónovej žumpy,
- napojenie na NN - stavba je napojená na miestny rozvod elektriky.

### **POPIS STAVBY**

Jedná sa o samostatne stojaci rodinný dom so súp.č. 43, ktorý je osadený na parc.č. 163/4, katastrálne územie Teplá, obec Podhorie, stavba riešená ako podpiwničený rodinný dom s prízemím (suterén, prízemie), stavba s valbovou strechou - krov bez zobytnenia, vstup závetria prestrešený pultovou strechou. Lokalita v zastavanom území obce Podhorie.

Pôdorysne je stavba riešená so zastavanou plochou štvorcového pôdorysného tvaru. Hlavný vstup do objektu je orientovaný k prístupovej komunikácii a umiestnený z pravej strany stavby, pohľadom od prístupu ku stavbe. V stavbe nie je vnútorné schodisko na prepojenie jednotlivých podlaží, vstup na každé podlažie riešené samostatne z exteriéru a to predloženými schodmi jedným ramenom smerom výstupu hore na úroveň prízemí a druhým smerom pohybu dole do suterénu. Dispozične je stavba riešená ako jednobytový rodinný dom, na úrovni suterénu sa nachádzajú miestnosti technického charakteru (kotolňa, sklad) a miestnosti s využitím ako pridružená kuchyňa a izba, resp. možné užívať ako izby (2). Na úrovni prízemí prevažujú miestnosti na bývanie (izby a príslušenstvo). Stavba je napojená na verejný zdroj vody, odkanalizovaná do betónovej žumpy, napojená na miestny rozvod elektriky.

### **Dispozícia stavby :**

- suterén - kotolňa, komunikačný priestor chodby, sklad, izby (2), kúpeľňa s WC.
- prízemie - komunikačný priestor chodby vo väzbe na závetrie vstupu, izby (2), kuchyňa, komora.

### **Konštrukčné prvky stavby:**

- základové konštrukcie - nie je možné preveriť, aplikujem predpokladaný stav konštrukcie ako betónové pásové s nižším štandardom vyhotovenia, t.j. bez izolácie (na úrovni suterénu zistená „odutá“ a opadnutá omietka, čo dáva predpoklad poškodennej, resp. nevyhotovenej hydroizolácie,
- stenové konštrukcie murované z tehly pálenej do hr. 45 cm,
- deliace konštrukcie murované z tehly,
- krov valbový,
- krytina plechová,
- komínové teleso,
- klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu (kompletné strechy, žľaby, zvody, parapety, záveterné lišty),
- strop nad suterénom železobetónový monolitický s rovným podhlľadom, nad prízemím drevený trámový s rovným podhlľadom,
- úprava vonkajších fasádnych plôch - brizolit, resp. v miestach, kde mal byť fasádny obklad je hrubá podkladová omietka, cca na výšku 60 cm,

- úprava vnútorných stien a stropov (okrem keramického obkladu) vápenné omietky, hladké, v miestach s možnosťou zvýšeného namáhania vlhkosťou, prípadne dopadom gravitačnej vody sú steny doplnené keramickým obkladom (kúpeľňa, kuchyňa),
- podlahové konštrukcie - v obytných miestnostiach doskové, keramická dlažba,
- výplne otvorov - okná dvojité von a dnu otváracé, dvere rámové s výplňou, v interiéri doskové zárubne,
- vybavenie kúpeľne - sprchový box, keramické umývadlo, WC kombi,
- vybavenie kuchyne - kuchynská linka na báze drevnej hmoty, drez, zmiešavacia batéria, sporák na tuhé palivo,
- príprava TUV - elektrický zásobníkový ohrievač umiestnený v kúpeľni,
- poistky,

Bližší popis prevedenia konštrukčných prvkov a vybavenia objektu je zrejmý z tabuľky bodového hodnotenia jednotlivých podlaží podľa prílohy č. 1 metodiky.

**Spoluvlastnícky podiel:**  $\frac{1}{4}$  (Vlastník: Stanislav Mucha)

### 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> ]	kZP
1. PP	1953	9,25*10,30	95,28	
1. PP	1981	2,75+6,75	9,5	
Spolu 1. PP			104,78	120/104,78=1,145
1. NP	1953	9,25*10,30	95,28	
1. NP	1981	2,75+6,75	9,5	
Spolu 1. NP			104,78	120/104,78=1,145

### 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>1</b>	<b>Osadenie do terénu</b>		
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560	-
<b>2</b>	<b>Základy</b>		
	2.2.b betónové - objekt s podzemným podlažím bez izolácie	-	425
<b>4</b>	<b>Murivo</b>		
	4.1.c murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	1290
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>		
	5.1 tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160
<b>6</b>	<b>Vnútorné omietky</b>		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	400
<b>7</b>	<b>Stropy</b>		
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	-
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trémové	-	760
<b>8</b>	<b>Krovy</b>		
	8.2 väznicové valbové, stanové	-	625
<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>		
	10.1.c plechové pozinkované	-	570

<b>12</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b>		
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	-	65
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>		
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	20
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>		
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	-	260
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	120	-
<b>17</b>	<b>Dvere</b>		
	17.3 hladké plné alebo zasklené	-	135
	17.4 rámové s výplňou	515	-
<b>18</b>	<b>Okná</b>		
	18.4 dvojité rámové (von a dnu otvárané)	380	380
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>		
	22.8 palubovky, dosky, xyloolit	185	185
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>		
	23.2 keramické dlažby	150	150
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>		
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	-	480
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>		
	25.2 svetelná	155	155
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>		
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	-
	30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	-	30
	<b>Spolu</b>	<b>5030</b>	<b>6090</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)	25	25
<b>34</b>	<b>Zdroj teplej vody</b>		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	-
<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>		
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90	-
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	-	20
<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>		
	36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks)	-	15
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (1.8 bm)	-	99
<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	-
	38.4 ostatné (2 ks)	15	15
<b>39</b>	<b>Záchod</b>		
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	-
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>		
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	55	-
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	-

	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	-
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	-	15
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>		
	45.2 s poistkami (1 ks)	-	145
	<b>Spolu</b>	<b>445</b>	<b>334</b>

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

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,652$

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

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. PP	$(5030 + 445 * 1,145)/30,1260$	183,88
1. NP	$(6090 + 334 * 1,145)/30,1260$	214,85

### 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	8,51	15,61	100	15,61
Murivo	25,05	45,95	100	45,95
Stropy	15,55	28,53	100	28,53
Schodisko	0,00	0,00	100	0,00
Krov	5,40	9,91	100	9,91
<b>Súčet</b>	<b>54,51</b>			<b>100,00</b>

Základná životnosť stavby: 120 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti: 100,00 %

Základná zostatková životnosť:  $TT = \left[ ZZ + \frac{V^3}{2 * ZZ^2} - V \right] = \left[ 120 + \frac{68^3}{2 * 120^2} - 68 \right] \approx 63$  rokov

Zostatková životnosť:  $T = 100,00 \% z 63$  rokov  $\approx 63$  rokov

Predpokladaná životnosť:  $Z = V + T = 68 + 63 = 131$  rokov

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1953	68	62	130	52,31	47,69
1. PP - prístavba	1981	40	62	102	39,22	60,78
1. NP	1953	68	62	130	52,31	47,69
1. NP - prístavba	1981	40	62	102	39,22	60,78

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. PP z roku 1953</b>		
Východisková hodnota	$183,88 \text{ €/m}^2 * 95,28 \text{ m}^2 * 2,652 * 0,95$	44 140,11
Technická hodnota	47,69% z 44 140,11	21 050,42
<b>1. PP - prístavba z roku 1981</b>		
Východisková hodnota	$183,88 \text{ €/m}^2 * 9,50 \text{ m}^2 * 2,652 * 0,95$	4 401,04
Technická hodnota	60,78% z 4 401,04	2 674,95
<b>1. NP z roku 1953</b>		
Východisková hodnota	$214,85 \text{ €/m}^2 * 95,28 \text{ m}^2 * 2,652 * 0,95$	51 574,41
Technická hodnota	47,69% z 51 574,41	24 595,84

<b>1. NP - prístavba z roku 1981</b>		
Východisková hodnota	214,85 €/m <sup>2</sup> *9,50 m <sup>2</sup> *2,652*0,95	5 142,28
Technická hodnota	60,78% z 5 142,28	3 125,48

**VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	48 541,15	23 725,37
1. nadzemné podlažie	56 716,69	27 721,32
<b>Spolu</b>	<b>105 257,84</b>	<b>51 446,69</b>

**2.2 PRÍSLUŠENSTVO****2.2.1 - vonkajšie schody (rameno schodiska na prízemie)****ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody

Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)

Bod: 10.7. Na železobetónovej doske alebo nosníkoch s povrchom z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $545/30,1260 = 18,09$  €/bm stupňaPočet merných jednotiek:  $8*0,90 = 7,2$  bm stupňaKoeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,652$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$ Spoluvlastnícky podiel:  $1/4$ **TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
- vonkajšie schody	1953	68	12	80	85,00	15,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7,2$ bm stupňa * $18,09$ €/bm stupňa * $2,652$ * $0,95$	328,15
Technická hodnota	$15,00$ % z 328,15 €	49,22

**2.2.2 - vonkajšie schody (rameno schodiska do suterénu)****ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody

Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $215/30,1260 = 7,14$  €/bm stupňaPočet merných jednotiek:  $8*0,90 = 7,2$  bm stupňaKoeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,652$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$ Spoluvlastnícky podiel:  $1/4$ **TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
- vonkajšie schody	1953	68	12	80	85,00	15,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7,2 \text{ bm stupňa} * 7,14 \text{ €/bm stupňa} * 2,652 * 0,95$	129,52
Technická hodnota	$15,00 \% \text{ z } 129,52 \text{ €}$	19,43

**2.2.3 - vodovodná prípojka**

V zmysle stavebného zákona sú prípojky inžinierskych sietí neoddeliteľnou súčasťou rodinného domu a slúžia stavbe, ku ktorej bolo vydané stavebné povolenie. Zdieľajú právny režim hlavnej stavby a to aj v prípade, ak by sa realizovali s časovým posunom.

- vodovodná prípojka - stavba napojená na verejný zdroj vody, prípojka trasovaná cudzím pozemkom p.č. 163/3,

Vek nie je preukázateľný žiadnym dokladom, pre výpočet veku boli aplikované zistené skutočnosti v zmysle potvrdenia Obcou Podhorie vo väzbe na výstavbu rodinného domu. Na základe takto získaných údajov, predpokladaným rokom začiatku užívania na úrovni daného poznania je rok 1953, t.j. rok zhodný so začiatkom užívania stavby rodinného domu.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL**

**Kategória:** 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
**Bod:** 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocel'ové potrubie  
**Položka:** 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane návrtavacieho pásu  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 5 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,652$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$   
**Spoluvlastnícky podiel:** 1/4

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
- vodovodná prípojka	1953	68	2	70	97,14	2,86

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,652 * 0,95$	744,36
Technická hodnota	$2,86 \% \text{ z } 744,36 \text{ €}$	21,29

**2.2.4 - prípojka kanalizácie**

V zmysle stavebného zákona sú prípojky inžinierskych sietí neoddeliteľnou súčasťou rodinného domu a slúžia stavbe, ku ktorej bolo vydané stavebné povolenie. Zdieľajú právny režim hlavnej stavby a to aj v prípade, ak by sa realizovali s časovým posunom.

- kanalizačná prípojka - splaškové vody zo stavby RD sú odvádzané do betónovej žumpy,

Vek nie je preukázateľný žiadnym dokladom, pre výpočet veku boli aplikované zistené skutočnosti v zmysle potvrdenia Obcou Podhorie vo väzbe na výstavbu rodinného domu. Na základe takto získaných údajov, predpokladaným rokom začiatku užívania na úrovni daného poznania je rok 1953, t.j. rok zhodný so začiatkom užívania stavby rodinného domu.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
**Bod:** 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové  
**Položka:** 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 5 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,652$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$   
**Spoluvlastnícky podiel:** 1/4

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
- prípojka kanalizácie	1953	68	2	70	97,14	2,86

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 2,652 * 0,95$	384,71
Technická hodnota	$2,86 \% \text{ z } 384,71 \text{ €}$	11,00

**2.2.5 - žumpa**

V zmysle stavebného zákona sú prípojky inžinierskych sietí neoddeliteľnou súčasťou rodinného domu a slúžia stavbe, ku ktorej bolo vydané stavebné povolenie. Zdieľajú právny režim hlavnej stavby a to aj v prípade, ak by sa realizovali s časovým posunom.

- žumpa - splaškové vody zo stavby RD sú odvádzané do betónovej žumpy,

Vek nie je preukázateľný žiadnym dokladom, pre výpočet veku boli aplikované zistené skutočnosti v zmysle potvrdenia Obcou Podhorie vo väzbe na výstavbu rodinného domu. Na základe takto získaných údajov, predpokladaným rokom začiatku užívania na úrovni daného poznania je rok 1953, t.j. rok zhodný so začiatkom užívania stavby rodinného domu.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
**Bod:** 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
**Počet merných jednotiek:** 6 m<sup>3</sup> OP  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,652$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$   
**Spoluvlastnícky podiel:** 1/4

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
- žumpa	1953	68	12	80	85,00	15,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	6 m <sup>3</sup> OP * 107,88 €/m <sup>3</sup> OP * 2,652 * 0,95	1 630,76
Technická hodnota	15,00 % z 1 630,76 €	244,61

**2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
<b>Rodinný dom s.č. 43</b>	105 257,84	51 446,69
<b>Vonkajšie úpravy</b>		
- vonkajšie schody	328,15	49,22
- vonkajšie schody	129,52	19,43
- vodovodná prípojka	744,36	21,29
- prípojka kanalizácie	384,71	11,00
- žumpa	1 630,76	244,61
<b>Celkom za Vonkajšie úpravy</b>	<b>3 217,50</b>	<b>345,55</b>
<b>Celkom:</b>	<b>108 475,34</b>	<b>51 792,24</b>

**3.1 STAVBY****3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE****a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Veľkosť a význam sídla :

Obec Podhorie sa radí do veľkostnej kategórie obcí s počtom obyvateľov do 2000, Podhorie vzniklo v roku 1964 zlúčením pôvodne samostatných obcí Teplá a Žakýl, administratívne obec spadá do správy okresného mesta Banská Štiavnica, od ktorého je vzdialená cca 8 km s dojazdom do 15 min. za bežnej premávky.

Poloha v sídle, k centru sídla a hlavným komunikáciám : Lokalita v zastavanom území obce Podhorie, stavba situovaná odskokom od hlavnej cesty obcou, prístup ku stavbe bez obmedzenia asfaltovou komunikáciou s celoročnou údržbou. Dosah ku základným službám a obchodom na úrovni obce Podhorie v dosahu pešo do 10 min., dostupnosť k službám na úrovni okresného mesta Banská Štiavnica do 15 min. autom. V bezprostrednej blízkosti hodnotenej stavby sú umiestnené stavby určené na celoročné bývanie (rodinné domy).

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Stavba určená na bývanie, viac ako 50 % podlahovej plochy slúži na bývanie. Iný druh využitia sa neuvažuje. Stavba spĺňa podmienku § 43 b, Zákona č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon), kde sa definuje rodinný dom ako obytný dom, v ktorom najmenej polovica podlahovej plochy všetkých miestností je určená na bývanie, je určený predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie a má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovia.

Hodnotená stavba je klasifikovaná ako rodinný dom s jednou bytovou jednotkou, celoročne užívaná.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**



Riziká zmeny vo využití územia

- nie sú známe - zmena sa nepripravuje,

Stavebno - konštrukčné riziká

- opotrebenie stavby - zvýšené opotrebenie oproti obvyklému stavu, sporadická údržba,

Riziká z hľadiska hygienických, požiarnych a iných osobitných predpisov

- hygienické ochranné pásma - zodpovedajú ochranným pásmam vodných stavieb (žumpa, ČOV, septik a pod.), stavba odkanalizovaná do žumpy na cudzom pozemku, - bezpečnostné pásma chránené osobitnými predpismi - zodpovedajú ochranným pásmam, technické užívanie - bez rizika, právny vzťah - IS trasované cudzím pozemkom,

Riziká vyplývajúce z právnych vzťahov

- k podielovému vlastníkovi stavby (Stanislav Mucha, nar. 27.11.1978) nie je vedený vlastnícky vzťah k pozemku pod stavbou, vlastníkom pozemku pod stavbou a prilahlých pozemkov vedených na LV č. 465 je tretia osoba - daná skutočnosť má výrazný vplyv na predajnosť takejto stavby (t.j. stavba bez pozemku). Ku pozemku, na ktorom je situovaná stavba, nie je evidované vecné bremeno v prospech stavby (in rem),

- vecné bremeno a ťarchy - ku stavbe zápisy obmedzujúce nakladanie s majetkom (exekúcia, poznámky) - viď. prílohu LV č. 264.

Žiadne iné prípadné riziká, okrem vyššie uvedených, spojené s využívaním nehnuteľnosti neboli zistené.

**3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE**

Všeobecná hodnota je stanovená (v zmysle vyhlášky č. 482/2004 Z.z.) metódou polohovej diferenciacie, ktorá vychádza z úpravy technickej hodnoty koeficientom polohovej diferenciacie, ktorý je odvodený z priemerného koeficientu polohovej diferenciacie a zohľadňuje vplyv trhu na všeobecnú hodnotu. Pri jej stanovení je využitá metodika vydaná Ústavom súdneho inžinierstva ŽU v Žiline, ktorá udáva priemerný koeficient polohovej diferenciacie pre ostatné obce daného veľkostného sídla a pre stavby bytovej a občianskej výstavby v rozpätí 0,20-0,3, s možnosťou doporučeného navýšenia o +0,15.

Vzhľadom na vývoj cien nehnuteľností v čase ohodnotenia podľa pomeru priemernej všeobecnej hodnoty porovnateľných stavieb na trhu s nehnuteľnosťami a lokalite, v ktorej sa dom nachádza (priaznivá dostupnosť ku okresnému mestu Banská Štiavnica), aplikujem hodnotu koeficientu na úrovni 0,55. Takto stanovená hodnota je objektívnou hodnotou, ktorú by bolo možné získať jej predajom v danom mieste a v danom čase pre daný typ nehnuteľnosti.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,55

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

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,550 + 1,100)	1,650
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,100
III. trieda	Priemerný koeficient	0,550
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,303
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,550 - 0,495)	0,055

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k <sub>PD1</sub>	Váha v <sub>1</sub>	Výsledok k <sub>PD1</sub> *v <sub>1</sub>
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>	III.	0,550	13	7,15
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>	II.	1,100	30	33,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>	IV.	0,303	8	2,42

	nehnutelnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b> objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,650	7	11,55
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b> bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,550	6	3,30
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b> priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,550	10	5,50
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,100	9	9,90
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b> priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,100	6	6,60
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b> orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	1,100	5	5,50
10	<b>Konfigurácia terénu</b> rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,650	6	9,90
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b> elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,100	7	7,70
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b> železnica, alebo autobus	IV.	0,303	7	2,12
13	<b>Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b> obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,303	10	3,03
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b> les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,303	8	2,42
15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b> bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,100	9	9,90
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b> bez zmeny	III.	0,550	8	4,40
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b> žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,055	7	0,39
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b> nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,055	4	0,22
19	<b>Názor znalca</b> problematická nehnuteľnosť	IV.	0,303	20	6,06
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>131,06</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 131,06 / 180$	0,728
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 51\,792,24 \text{ €} * 0,728$	<b>37 704,75 €</b>

## III. ZÁVER

### VŠEOBECNÁ HODNOTA

Zadaná úloha pre znalca:

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty :

Rodinného domu súp.č. 43 na parc.č. 163/4, k.ú. Teplá, obec Podhorie, okr. Banská Štiavnica, nehnuteľnosť vedená na LV č. 264,

➤ pre účely konkurzného konania 40dK/32/2017 zo dňa 05.06.2017.

### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluhl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
<b>Stavby</b>			
<b>RD</b>	<b>37 453,19</b>	<b>1/4</b>	<b>9 363,30</b>
<b>Vonkajšie úpravy</b>			
- vonkajšie schody	35,83	1/4	8,96
- vonkajšie schody	14,15	1/4	3,54
- vodovodná prípojka	15,50	1/4	3,87
- prípojka kanalizácie	8,01	1/4	2,00
- žumpa	178,08	1/4	44,52
<b>Spolu za Vonkajšie úpravy</b>	<b>251,56</b>		<b>62,89</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>			<b>9 426,19</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>			<b>9 400,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Deväťtisícštyristo Eur</b>			

V Banskej Bystrici, dňa 19.04.2021

Ing. Jarmila Šinkovičová

## IV. PRÍLOHY

Príloha č. 1 (str.č. 21)  
Objednávka zo dňa 23.07.2020,

Príloha č. 2 (str.č. 22-23)  
Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 264, k. ú. Teplá, obec Podhorie, okr. Banská Štiavnica, vytvorený cez verejne prístupný katastrálny portál GKÚ Bratislava, dňa 17.04.2021, aktualizovaný 15.04.2021,

Príloha č. 3 (str.č. 24)  
Katastrálna mapa vyhotovená cez verejne prístupný katastrálny portál GKÚ Bratislava, dňa 17.04.2021,

Príloha č. 4 (str.č. 25)  
Potvrdenie veku stavby, vydané Obcou Podhorie - náhradný doklad,

Príloha č. 5 (str.č. 26)  
Schéma podlaží,

Príloha č. 6 (str.č. 27-29)  
Fotodokumentácia,

Príloha č. 7 (str.č. 30)  
Znalecká doložka.

**JUDr. Gabriela Muránska Matušková, PhD.** e-mail: [kancelaria@tencon.sk](mailto:kancelaria@tencon.sk)  
**Ul. Prof. Sáru 44**  
**974 01 Banská Bystrica**  
**Tel.: 048 / 412 60 10**  
**Fax: 048 / 415 37 40**

Ing. Jarmila Šinkovičová  
Znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvia Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností  
Ul. Komenského 18C  
974 01 Banská Bystrica

V Banskej Bystrici dňa 23.07.2020

### **Vec: Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku**

Uznesením Okresného súdu v Banskej Bystrici č. k.: 4 OdK/32/2017 zo dňa 05.06.2017, ktoré bolo zverejnené bolo v Obchodnom vestníku č. 110/2017 dňa 09.06.2017 bol vyhlásený konkurz na majetok dlžníka: Stanislav Mucha, nar.27.11.1978, bytom Podhorie 43, 969 82 Podhorie (ďalej len "dlžník"), kde som bola ustanovená za správcu konkurznej podstaty.

Dlžník je podielovým spoluvlastníkom vo veľkosti podielu  $\frac{1}{4}$  nehnuteľností nachádzajúcich sa v k.ú. Teplá, zapísaných na LV č.264 ako:

- stavba – súp.č.43, postavená na parc.č. C-KN 163/4

Pozemok, na ktorom je stavba postavená, t.j. parc.č. C-KN 163/4 nie je vo vlastníctve dlžníka, ale tretej osoby a je evidovaný na LV č.465, k.ú. Teplá.

Touto cestou si u Vás objednávam vypracovanie znaleckého posudku pre účely konkurzného konania 4OdK/32/2017 – ako podkladu pre dobrovoľnú dražbu. Úlohou znalca bude stanovenie všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti  $\frac{1}{4}$  k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v k.ú. Teplá, zapísaným na LV č.264 ako:

- stavba – súp.č.43, postavená na parc.č. C-KN 163/4

Znalecký posudok prosím vypracovať v 7 vyhotoveniach.

S pozdravom

**JUDr. Gabriela Muránska  
Matušková, PhD.**  
správca  
Ul. Prof. Sáru 44  
974 01 Banská Bystrica  
JUDr. Gabriela Muránska Matušková, PhD.  
správkyňa konkurznej podstaty

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky  
**VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ**

Okres: **Banská Štiavnica**  
 Obec: **PODHORIE**  
 Katastrálne územie: **Teplá**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **17.04.2021**  
 Čas vyhotovenia: **15:06:08**

**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 264**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

		Stavby			
Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
43	163/ 4	10			1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 43 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 465.

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVŇENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
1 Mucha Milan r. Mucha, Podhorie 43, Podhorie, PSČ 969 82, SR		1 / 8
Dátum narodenia :	24.12.1972	
Titul nadobudnutia	Osvedčenie o dedičstve 10D 133/2011, Z 239/2012	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
2 MUCHA Milan, Podhorie, č. 43, SR		1 / 4
Dátum narodenia :	24.12.1972	
Obmedzujúca poznámka	Poznamenáva sa upovedomenie o zriadení exekučného záložného práva EX 2430/2010 (Ex.úrad Bratislava - s.ex. JUDr. Ivan Lutter) na nehnuteľnosti spoluvlastníckeho podielu 1/4 vlastníka Milana Muchu - rodinný dom súp.č. 43, na parc. č. 163 v prospech oprávneného: Union zdravotná poisťovňa, a.s., Bajkalská 29/A, Bratislava (Zapísané dňa 18. 10. 2010) P 292/2010	
Titul nadobudnutia	D 196/91-8 - č.zmeny 3/92	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
3 MUCHA Roman, Podhorie, č. 43, SR		1 / 4
Dátum narodenia :	24.03.1974	
Poznámka	Poznamenáva sa upovedomenie o ďalšom spôsobe vykonania exekúcie 17EX 111/18-S (Ex.úrad Zvolen - s.ex. JUDr. Andrea Cimermanová) zriadením exekučného záložného práva na spoluvlastnícky podiel 1/8 vlastníka Mucha Roman k nehnuteľnosti - rod. dom súp.č. 43 na C-KN parc.č. 163/4 v prospech oprávneného: Obec Podhorie, Podhorie 84, 969 82 Podhorie, IČO: 00320935. (zapísané 06.11.2019) P-129/2019 - č. zm. 42/2019	
Titul nadobudnutia	D 196/91-8 - č.zmeny 3/92	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
4 MUCHA Stanislav, Podhorie, č. 43, SR		1 / 4
Dátum narodenia :	27.11.1978	
Titul nadobudnutia	D 196/91-8 - č.zmeny 3/92	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
5 Mucha Roman r. Mucha, Podhorie 43, Podhorie, PSČ 969 82, SR		1 / 8
Dátum narodenia :	24.03.1974	
Poznámka	Poznamenáva sa upovedomenie o ďalšom spôsobe vykonania exekúcie 17EX 111/18-S (Ex.úrad Zvolen - s.ex. JUDr. Andrea Cimermanová) zriadením exekučného záložného práva na spoluvlastnícky podiel 1/8 vlastníka Mucha Roman k nehnuteľnosti - rod. dom súp.č. 43 na C-KN parc.č. 163/4 v prospech oprávneného: Obec Podhorie, Podhorie 84, 969 82 Podhorie, IČO: 00320935. (zapísané 06.11.2019) P-129/2019 - č. zm. 42/2019	
Titul nadobudnutia	Osvedčenie o dedičstve 10D 133/2011, Z 239/2012	

Informatívny výpis

1/2

Údaje platné k: 15.04.2021 18:00

---

**ČASŤ C: ŤARCHY**

**Por.č.:**

- 2 Pod Z 35/2009 zriaďuje sa exekučné záložné právo č. EX 3200/08 ( Ex. úrad Bratislava s.ex. JUDr. Rudolf Krutý ) na podiel Milana Muchu v 1/4 na základe exekučného príkazu na nehnuteľnosti rodinný dom súp.č.43 na parc. 163 v prospech oprávneného - GE Money, a.s., Bottova 7, 811 09 Bratislava (zapísané 16.1.2009)
- 2 Pod Z 942/2010 zriaďuje sa exekučné záložné právo EX 2430/2010 (Ex.úrad Bratislava - s.ex. JUDr. Ivan Lutter) na nehnuteľnosti rodinný dom súp.č. 43 na parc. 163, spoluvlastnícky podiel 1/4 vlastníka Milana Muchu v prospech oprávneného - UNION zdravotná poisťovňa, a.s., Bajkalská 29/A, Bratislava (Zapísané dňa 08. 11. 2010)
- 3 Pod Z-1105/2019 sa zriaďuje exekučné záložné právo 17EX 111/18-S (Ex.úrad Zvolen - s.ex. JUDr. Andrea Cimermanová) na spoluvlastnícky podiel 1/4 vlastníka Mucha Roman k nehnuteľnosti - rod. dom súp.č. 43 na C-KN parc.č. 163/4 v prospech oprávneného: Obec Podhorie, Podhorie 84, 969 82 Podhorie, IČO: 00320935. (zapísané 06.11.2019) - č. zm. 43/2019
- 5 Pod Z-1105/2019 sa zriaďuje exekučné záložné právo 17EX 111/18-S (Ex.úrad Zvolen - s.ex. JUDr. Andrea Cimermanová) na spoluvlastnícky podiel 1/8 vlastníka Mucha Roman k nehnuteľnosti - rod. dom súp.č. 43 na C-KN parc.č. 163/4 v prospech oprávneného: Obec Podhorie, Podhorie 84, 969 82 Podhorie, IČO: 00320935. (zapísané 06.11.2019) - č. zm. 43/2019

**Iné údaje:**

GP č.34544011-35/2015 - č.zm.9/2016

**Poznámka:**

Bez zápisu.





Katastrálne územie: 75721

Súpisné číslo: 43

LV č. 264

Rok výstavby: cca 1953

Údaje o prípadných rekonštrukciách, úpravách (rok realizácie, rozsah realizácie rekonštrukcie/úpravy):

FAO 1981

Stavebné povolenie (vydané kedy, kým): 1981

Kolaudačné rozhodnutie (vydané kedy, kým): 28.12.2017

Dispozičné riešenie stavby ( počet podlaží, podlahová plocha každého podlažia, počet a špecifikácia miestností na jednotlivých podlažiach):

Jedno 1. NP - CHODBA, SCHODISŤ, SPALŇA, KUCHYŇA, 12m<sup>2</sup>  
2. NP - SPALŇA, KUCHYŇA, KÚPELŇA, CHODBA, OBÝVAJACIA, 12m<sup>2</sup>  
SPALŇA

Technický stav stavby (základy , obvodové konštrukcie, strecha – druh materiálu, stav; vybavenie ):

ZÁKLADY - BETÓN, STROPY - ŽELEZOBEŤON, OBVODOVÉ MÚRY z  
POBETONOVÝCH TŤALNÍK, STRECHA POKRYTÁ PORIŇNÝM PLECHOM.

Pripojenie stavby na vodu:  áno /  nie

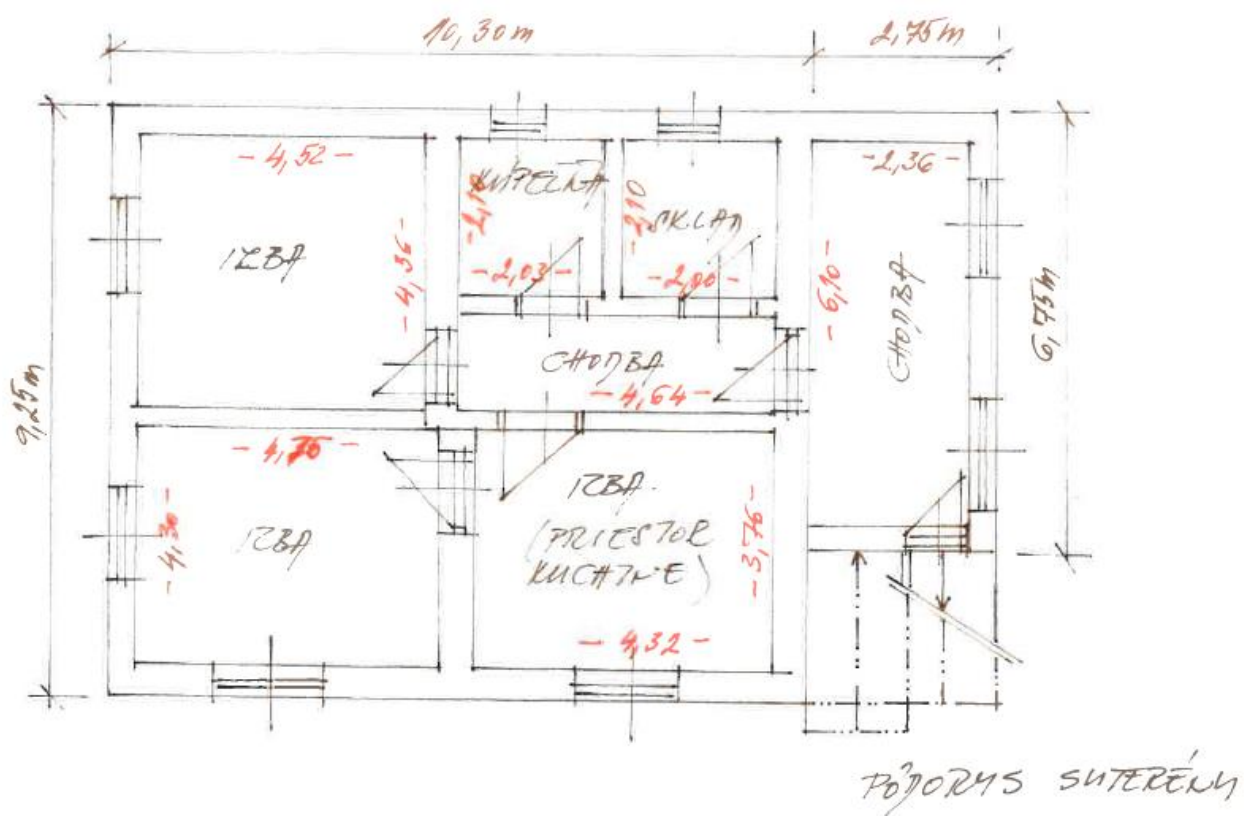
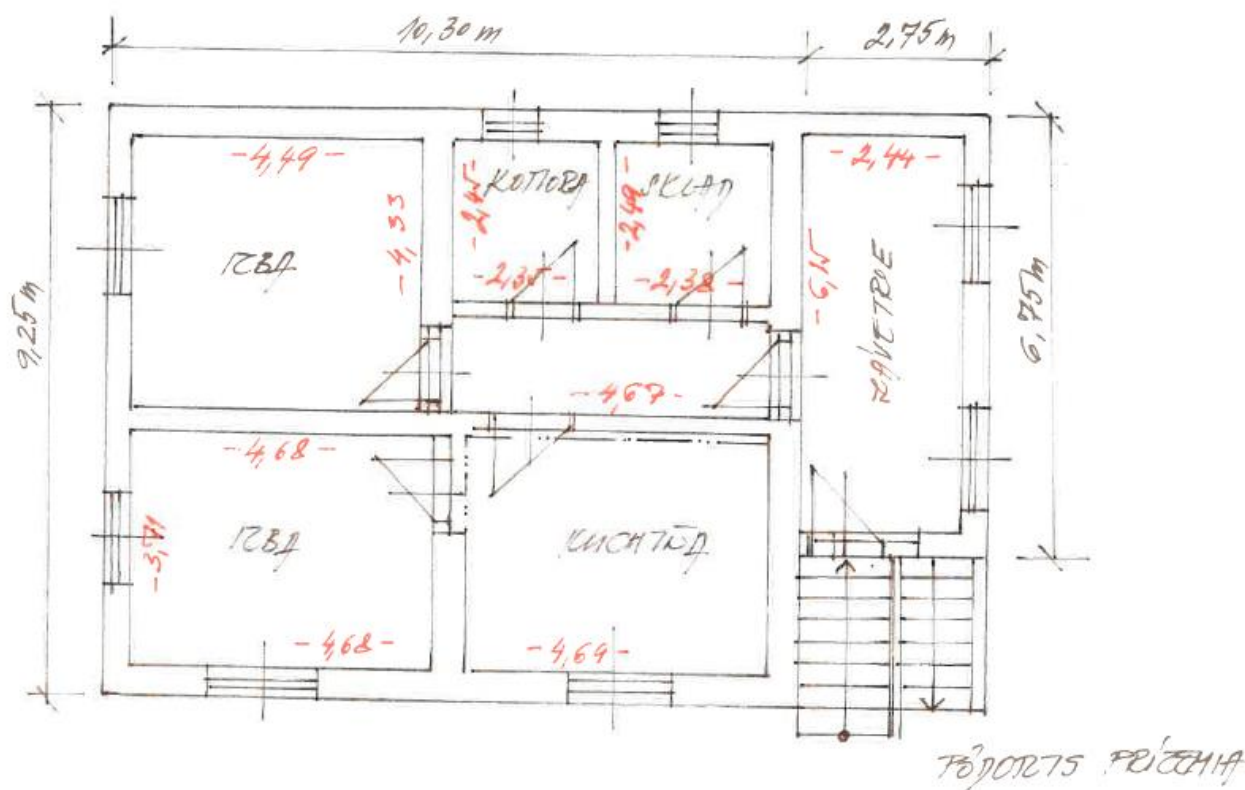
Pripojenie stavby na kanalizáciu:  áno /  nie VLASTNÁ ŽUŤPA

Pripojenie stavby na elektriku:  áno /  nie

Obvyklá cena porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite: od 15000,-Eur do 20000,-Eur



ING. DANA LUDOVIAK, STROBKA  
[Signature]





Rodinný dom súp.č. 43, p.č. 163/4







**Suterén stavby rodinného domu.**





**Prízemie stavby rodinného domu.**



## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo odvetví/odvetviach Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností pod evidenčným číslom 913374

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 113/2021

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

Podpis znalca