

Znalec:

Ing. Štefan Pastierovič, Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica

Č.tel.: 0908 773 888

E-mail: pastierovicreality@gmail.com

Zadávateľ:

LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, IČO 36421561

Číslo spisu /objednávky/:

Objednávka zo dňa 08.06.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 58/2022

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby Rodinný dom č.súp. 310 na parc.č. 404/1 v k.ú. Horná Lehota, obec Horná Lehota, okres Brezno, včítane pozemkov parc.č. 404/1, 404/2, 404/3, 405, 406, 407, 408, 409/1 a 409/2.

Počet strán posudku /z toho príloh/: 38 /z toho 19 strán príloh/

Počet odovzdaných vyhotovení: 6

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby Rodinný dom č.súp. 310 na parc.č. 404/1 v k.ú. Horná Lehota, obec Horná Lehota, okres Brezno, včítane pozemkov parc.č. 404/1, 404/2, 404/3, 405, 406, 407, 408, 409/1 a 409/2.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľností.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok /rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu/:

23.06.2022

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 27.06.2022

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a/ Dodané zadávateľom :

- Objednávka D 400922 na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 08.06.2022.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 396, k.ú. Horná Lehota zo dňa 20.06.2022 - kópia.
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Horná Lehota zo dňa 20.06.2022 - kópia.
- Potvrdenie o veku domu vydané Obcou Horná Lehota zo dňa 04.03.2019 - kópia.
- Rozhodnutie ev.č. 01/2016 o povolení zmeny termínu na dokončenie stavby Prístavba a nadstavba rekreačného domu vydané Obcou Horná Lehota zo dňa 12.02.2016 - kópia.
- Schematické pôdorysy podlaží domu.
- Znalecký posudok č.40/2019 vypracovaný znalcom Ing.Mariánom Saksom zo dňa 14.03.2019 - kópia.

b/ Obstarané znalcom :

- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti.
- Cenové indexy stavebných prác.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 20.00 od firmy Kros s.r.o. Žilina.

1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Zákon NR SR 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., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.
- STN 7340 55 - Výpočet obstarávaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Cenové správy pre stavebníctvo vydávané spoločnosťou ODIS s.r.o. Žilina.

1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

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.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota 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 (TH)

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

Výnosová hodnota (HV)

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

Základné postupy ohodnocovania:

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

porovnávací metóda,

kombinovaná metóda (použije sa u stavieb, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),

výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)

metóda polohovej diferenciácie

Tento znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike ÚSI Žilina, r. 2001 a prepočítaných na menu EURO. Technická hodnota je upravená o vplyvy, pôsobiace na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú žiadne.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a/ Výber použitej metódy:

Vybranou metódou je metóda polohovej diferenciácie, ktorá je v danom prípade najobjektívnejšia. Použitie kombinovanej metódy nebolo možné vzhľadom k tomu, že ide o nehnuteľnosť bez schopnosti dosahovať primeraný výnos formou prenájmu. Pre použitie porovnávacej metódy nebol v danej lokalite dostatok vstupných údajov o porovnateľných prevodoch.

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 396, k.ú. Horná lehota

A: Majetková podstata:

Pozemky registra C

parc.č. 404/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 110 m²

parc.č. 404/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 23 m²

parc.č. 404/3, zastavané plochy a nádvoria o výmere 15 m²

parc.č. 405, zastavané plochy a nádvoria o výmere 364 m²

parc.č. 406, zastavané plochy a nádvoria o výmere 101 m²

parc.č. 407, zastavané plochy a nádvoria o výmere 38 m²

parc.č. 408, zastavané plochy a nádvoria o výmere 43 m²

parc.č. 409/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 52 m²

parc.č. 409/2, záhrady o výmere 79 m²

Stavby

rodinný dom č.súp. 310 na parc.č. 404/1

B. Vlastníci:

- Miroslav Gonšenica rod. Gonšenica a Adriány Gonšenicová rod. Ivančáková, 976 81, Horná Lehota, č.310, SR, dát.nar. 06.08.1972 a 03.03.1972, BSM, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Tarchy:

Záložné právo v prospech prvej Slovenskej sporiteľne, a.s. je špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a fotodokumentácia boli vykonané dňa 23.06.2022 bez účasti spoluvlastníkov. Znalcovi nebola nehnuteľnosť sprístupnená v plnom rozsahu, vzhľadom na zdevastovaný stav domu bola cez vylomené dvere prístupná časť interiérov objektu. Vzhľadom k uvedenému je tento posudok vypracovaný v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách z dostupných podkladov.

d/ Technická dokumentácia :

Znalcovi bola predložená čiastočná technická dokumentácia rodinného domu, ktorá nebola v plnom rozsahu porovnaná so skutkovým stavom, pretože znalcovi nebola nehnuteľnosť sprístupnená, doplňujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení obhliadkou stavby, vek domu bol stanovený podľa predložených podkladov.

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom, s ktorým nie je v súlade. Hodnotené nehnuteľnosti sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 396 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Brezno pre k.ú. Horná Lehota, ako aj geometricky v katastrálnej mape. Nesúlad spočíva v tom, že stavba, ktorá je na liste vlastníctva zapísaná na parc.č. 404/1 sa v skutkovom stave nachádza aj na pozemkoch parc.č. 404/2, 404/3 a 406. Nesúlad je aj v tom, že v katastrálnej mape je nehnuteľnosť zakreslená nepresne.

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

Pozemky registra C

- parc.č. 404/1, zastavané plochy a nádvoría o výmere 110 m²
- parc.č. 404/2, zastavané plochy a nádvoría o výmere 23 m²
- parc.č. 404/3, zastavané plochy a nádvoría o výmere 15 m²
- parc.č. 405, zastavané plochy a nádvoría o výmere 364 m²
- parc.č. 406, zastavané plochy a nádvoría o výmere 101 m²
- parc.č. 407, zastavané plochy a nádvoría o výmere 38 m²
- parc.č. 408, zastavané plochy a nádvoría o výmere 43 m²
- parc.č. 409/1, zastavané plochy a nádvoría o výmere 52 m²
- parc.č. 409/2, záhrady o výmere 79 m²

Stavby

- rodinný dom č.súp. 310 na parc.č. 404/1
- vodovodná prípojka na parc.č. 405
- vodomerná šachta na parc.č. 405
- elektrická NN prípojka na parc.č. 406

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

Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom č.súp. 310 na p.č. 404/1, 404/2, 404/3, 406

POPIS STAVBY

Rodinný dom č.súp. 310 na parc.č. 404/1, 404/2, 404/3, 406 v k.ú. Horná Lehota je samostatne stojaca murovaná stavba, ktorá má jedno čiastočné podzemné, jedno nadzemné a nadstavené podkrovné podlažie. Podľa predložených podkladov bol pôvodný dom postavený v roku 1909, prístavba a nadstavba domu v roku 2004. V súčasnom období je dom v prestavbe, ktorá nie je dokončená a dlhodobo sa v nej nepokračuje, dom je v schátranom stave, bez vykonávanej údržby, zdevastovaný, čiastočne rozkradnutý.

Konštrukčne ide o murovanú stavbu, podzemné podlažie je osadené v priemernej hĺbke do 1 - 2 m bez zvislej izolácie, základy domu sú betónové pásové s vodorovnou izoláciou, zvislé obvodové konštrukcie suterénu kamenné, prízemie zo zmiešaných murív, prevažne z plnej pálenej tehly, nadstavba je z pórobetónových tvárnic. Deliace konštrukcie sú murované /nedokončené/, stropy nad suterénom klenbové, nad prízemím železobetónové monolitické /v časti zbúrané a nedokončené/, nad nadstavbou pravdepodobne drevené trámové s rovnými podhl'admi /zatiaľ nevyhotovené/. Strecha je sedlová, so strešnými vikiermi, krytina z asfaltových šindľov, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Vnútorne omietky nie sú vyhotovené, vonkajšie omietky na časti pôvodného domu brizolitové. Podlahy, ani schodiská nie sú vyhotovené, prípadne sú zbúrané, alebo rozkradnuté. Okná sú na časti domu drevené zdvojené, v prevažujúcej časti boli okná vymenené za plastové, vnútorné dvere nie sú osadené. Dom je pravdepodobne napojený na prípojku vody a elektrickú prípojku, ich funkčnosť nebolo možné overiť.

Dispozične sa v suteréne domu nachádza jedna miestnosť pivnice, v prízemí domu by podľa predložených pôdorysov mali byť dva vstupy s chodbami a schodiskami, dve kuchyne, dve izby, dve WC s umývadlami, dreváreň, sklad a technická miestnosť. V podkrovnom podlaží by mali byť dve chodby so schodiskami, šesť izieb a dve kúpeľne. Dispozične teda ide o dvojbytový dom, každá bytová jednotka má mať vlastný vstup. Podľa súčasného stavu nie je možné identifikovať budúcu dispozíciu domu, dokumentácie sa dodržiava len čiastočne, v dome zatiaľ nie sú osadené žiadne zariadenia predmetu, vzhľadom na nedostatok podkladov v bodovom hodnotení budúceho stavu s možnými budúcimi zariadeniami predmetu neuvažujem. Stavbu hodnotím ako nedokončenú.

Pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem vek pôvodnej stavby od roku 1909, prístavby a nadstavby od roku 2004 a životnosť stavby na 150 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY**JKSO:** 803 7 Domy rodinné dvojbytové**KS:** 112 1 Dvojbytové budovy**MERNÉ JEDNOTKY**

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1909	1,2*(5,20*4,85)	30,26	120/30,26=3,966
1. NP	1909	17,50*5,95+5,15*7,00	140,18	
1. NP	2004	12,35*3,00+5,15*1,75	46,06	
Spolu 1. NP			186,24	120/186,24=0,644
1. Nadstavba	1909	0	0	
1. Nadstavba	2004	17,50*8,95+5,15*5,75	186,24	
Spolu 1. Nadstavba			186,24	120/186,24=0,644

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	Dokonč. [%]	Výsled.
1	Osadenie do terénu			
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560	100	560,0
4	Murivo			
	4.8.a kamenné murivo v hrúbke do 60 cm	690	100	690,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.3 klenbové	650	100	650,0
17	Dvere			
	17.8 zvlakové	110	100	110,0
	Spolu	2410		2410,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520	100	520,0
4	Murivo			
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	100	1290,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	70	112,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	0	0,0

7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	30	312,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	0,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	65	100	65
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	135	0	0
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.7 mäkké drevo s podstupnicami	190	0	0,0
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	0	0,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	0	0,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	0	0,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	0	0,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	0	0,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	30	10,5
	Spolu	5660		2839,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20	30	6,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	0,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90	0	0,0
40	Vnútorne obklady			
	40.6 WC min. do výšky 1 m (2 ks)	60	0	0,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (2 ks)	30	0	0,0
	Spolu	265		6,0

1. NADSTAVBA

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735	100	735,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	0,0

6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	0	0,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760	0	0,0
8	Krovy			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	100	575,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.6.c lepenkové lepenkový šindel'	955	100	955,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	100	55,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	0,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	90	0	0
	14.3.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 1/3 do 1/2	40	0	0
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	0	0,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	0	0,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	0	0,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480	0	0,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	0	0,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	0	0,0
	Spolu	5630		2850,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20	0	0,0
	Spolu	20		0,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CV} = 3,043$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. PP	$(2410 + 0 * 3,966)/30,1260$	$(2410 + 0 * 3,966)/30,1260$	80,00	80,00
1. NP	$(5660 + 265 * 0,644)/30,1260$	$(2839,5 + 6 * 0,644)/30,1260$	193,54	94,38
1. Nadstavba	$(5630 + 20 * 0,644)/30,1260$	$(2850 + 0 * 0,644)/30,1260$	187,31	94,60

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1909	113	37	150	75,33	24,67
1. NP	1909	113	37	150	75,33	24,67
1. NP - prístavba	2004	18	37	55	32,73	67,27
1. Nadstavba	1909	113	37	150	75,33	24,67
1. Nadstavba - prístavba	2004	18	37	55	32,73	67,27

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1909		
Východisková hodnota	80,00 €/m ² *30,26 m ² *3,043*0,95	6 998,17
Technická hodnota	24,67% z 6 998,17	1 726,45
1. NP z roku 1909		
Východisková hodnota	193,54 €/m ² *140,18 m ² *3,043*0,95	78 430,02
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	94,38 €/m ² *140,18 m ² *3,043*0,95	38 246,49
Technická hodnota	24,67% z 38 246,49	9 435,41
1. NP - prístavba z roku 2004		
Východisková hodnota	193,54 €/m ² *46,06 m ² *3,043*0,95	25 770,34
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	94,38 €/m ² *46,06 m ² *3,043*0,95	12 566,94
Technická hodnota	67,27% z 12 566,94	8 453,78
1. Nadstavba z roku 1909		
Východisková hodnota	187,31 €/m ² *0,00 m ² *3,043*0,95	0,00
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	94,60 €/m ² *0,00 m ² *3,043*0,95	0,00
Technická hodnota	24,67% z 0,00	0,00
1. Nadstavba - prístavba z roku 2004		
Východisková hodnota	187,31 €/m ² *186,24 m ² *3,043*0,95	100 846,19
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	94,60 €/m ² *186,24 m ² *3,043*0,95	50 931,87
Technická hodnota	67,27% z 50 931,87	34 261,87

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	6 998,17	6 998,17	1 726,45
1. nadzemné podlažie	104 200,36	50 813,43	17 889,19
1. nadstavba	100 846,19	50 931,87	34 261,87
Spolu	212 044,72	108 743,47	53 877,51

Dokončenosť stavby: (108 743,47€ / 212 044,72€) * 100 % = 51,28%

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Vodovodná prípojka na p.č. 405

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: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 33,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka na p.č. 405	2004	18	32	50	36,00	64,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$33,5 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,043 * 0,95$	4 018,04
Technická hodnota	$64,00 \% \text{ z } 4 018,04 \text{ €}$	2 571,55

2.2.2 Vodomerná šachta na p.č. 405

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,20 * 1,20 * 1,50 = 2,16 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta na p.č. 405	2004	18	32	50	36,00	64,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,16 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,043 * 0,95$	1 587,72
Technická hodnota	$64,00 \% \text{ z } 1\,587,72 \text{ €}$	1 016,14

2.2.3 Elektrická NN prípojka na p.č. 406**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.u) káblková prípojka zemná Cu 4*10 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $470/30,1260 = 15,60 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $9,36 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $9,50 \text{ bm}$
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická NN prípojka na p.č. 406	2004	18	32	50	36,00	64,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9,5 \text{ bm} * (15,6 \text{ €/bm} + 0 * 9,36 \text{ €/bm}) * 3,043 * 0,95$	428,42
Technická hodnota	$64,00 \% \text{ z } 428,42 \text{ €}$	274,19

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.súp. 310 na p.č. 404/1, 404/2, 404/3, 406	108 743,47	53 877,51
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka na p.č. 405	4 018,04	2 571,55
Vodomerná šachta na p.č. 405	1 587,72	1 016,14
Elektrická NN prípojka na p.č. 406	428,42	274,19
Celkom za Vonkajšie úpravy	6 034,18	3 861,88
Celkom:	114 777,65	57 739,39

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť je rodinný dom s príslušenstvom a pozemkami, ktorý sa nachádza v okrajovej časti obce Horná Lehota, okres Brezno, v Banskobystrickom kraji. Obec Horná Lehota má 592 obyvateľov /údaj k 31.12.2021/, leží v prírodnom prostredí Národného parku Nízke Tatry, do katastra obce patria aj rekreačné oblasti Krpáčovo a Tále. V obci je prevažne individuálna bytová výstavba a rekreačné objekty, občianska vybavenosť charakteru obchodov a služieb je len základná. Dom je prístupný po vedľajšej miestnej komunikácii, v poslednom úseku jednosmernej úzkej nespevnenej ceste, z inžinierskych sietí bol napojený na elektroinštaláciu a vodu z verejných rozvodov, kanalizáciu pravdepodobne do vlastnej žumpy /pri obhliadke nezistené/, prípojka zemného plynu nie je, v súčasnom období sa dom dlhodobo nevyužíva, je v nedokončenej prestavbe. V okolí stavby je životné prostredie bez zjavného poškodenia. Na trhu s obdobnými nehnuteľnosťami v danom mieste je dopyt a ponuka v rovnováhe, najmä s prihliadnutím na polohu v rekreačnej oblasti a reálnu kúpnu silu obyvateľstva. Možnosti zamestnanosti sú primerané resp. zodpovedajúce polohe nehnuteľností, t.j. s nezamestnanosťou do 10%. Vzhľadom na pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 0,45.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Rodinný dom č.súp. 310 v k.ú. Horná Lehota je stavba určená na individuálne bývanie, v súčasnom období sa nevyužíva, je v nedokončenej prestavbe, v schátralom stave, zdevastovaný.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Technickým rizikom je zistený stavebnotechnický stav nehnuteľnosti, ktorá je v nedokončenej prestavbe, dlhodobo sa nevyužíva, je v zlom stave vyžadujúcom rozsiahle opravy a rekonštrukcie.

Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. je špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD1}	Váha v _i	Výsledok k _{PD1} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,450	13	5,85
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,900	30	27,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,450	8	3,60

4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,350	7	9,45
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,450	6	2,70
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,450	10	4,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,900	9	8,10
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,900	6	5,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,450	5	2,25
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,350	6	8,10
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,450	7	3,15
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,248	7	1,74
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,248	10	2,48
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,450	8	3,60
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,900	9	8,10
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,450	8	3,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,045	7	0,32
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,045	4	0,18
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,450	20	9,00
	Spolu			180	109,11

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 109,11 / 180$	0,606
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 57\,739,39 \text{ €} * 0,606$	34 990,07 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemky

POPIS

Pozemky sa nachádzajú v obci Horná Lehota, okres Brezno, v zmysle platnej vyhlášky stanovujem východiskovú hodnotu pozemkov vo výške 80% zo základnej ceny platnej pre okresné mesto Brezno.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
404/1	zastavaná plocha a nádvorie	110,00	1/1	110,00
404/2	zastavaná plocha a nádvorie	23,00	1/1	23,00
404/3	zastavaná plocha a nádvorie	15,00	1/1	15,00
405	zastavaná plocha a nádvorie	364,00	1/1	364,00
406	zastavaná plocha a nádvorie	101,00	1/1	101,00
407	zastavaná plocha a nádvorie	38,00	1/1	38,00
408	zastavaná plocha a nádvorie	43,00	1/1	43,00
409/1	zastavaná plocha a nádvorie	52,00	1/1	52,00
409/2	záhrada	79,00	1/1	79,00
Spolu výmera				825,00

Obec:

Horná Lehota

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 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	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,4373
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 1,4373$	11,46 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 404/1	$110,00 \text{ m}^2 * 11,46 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 260,60
parcelsa č. 404/2	$23,00 \text{ m}^2 * 11,46 \text{ €/m}^2 * 1/1$	263,58
parcelsa č. 404/3	$15,00 \text{ m}^2 * 11,46 \text{ €/m}^2 * 1/1$	171,90
parcelsa č. 405	$364,00 \text{ m}^2 * 11,46 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 171,44
parcelsa č. 406	$101,00 \text{ m}^2 * 11,46 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 157,46
parcelsa č. 407	$38,00 \text{ m}^2 * 11,46 \text{ €/m}^2 * 1/1$	435,48
parcelsa č. 408	$43,00 \text{ m}^2 * 11,46 \text{ €/m}^2 * 1/1$	492,78
parcelsa č. 409/1	$52,00 \text{ m}^2 * 11,46 \text{ €/m}^2 * 1/1$	595,92
parcelsa č. 409/2	$79,00 \text{ m}^2 * 11,46 \text{ €/m}^2 * 1/1$	905,34
Spolu		9 454,50

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby Rodinný dom č.súp. 310 na parc.č. 404/1 v k.ú. Horná Lehota, obec Horná Lehota, okres Brezno, včítane pozemkov parc.č. 404/1, 404/2, 404/3, 405, 406, 407, 408, 409/1 a 409/2.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom č.súp. 310 na p.č. 404/1, 404/2, 404/3, 406	803 7	186,24	1+1+1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	404/1	110,00
Pozemky	404/2	23,00
Pozemky	404/3	15,00
Pozemky	405	364,00
Pozemky	406	101,00
Pozemky	407	38,00
Pozemky	408	43,00
Pozemky	409/1	52,00
Pozemky	409/2	79,00

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Tento znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, použitá je metóda polohovej diferenciácie.

a/ Rekapitulácia všeobecných hodnôt :

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom č.súp. 310 na p.č. 404/1, 404/2, 404/3, 406	32 649,77
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka na p.č. 405	1 558,36
Vodomerná šachta na p.č. 405	615,78
Elektrická NN prípojka na p.č. 406	166,16
Spolu za Vonkajšie úpravy	2 340,30
Spolu stavby	34 990,07
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 404/1 (110 m ²)	1 260,60
Pozemky - parc. č. 404/2 (23 m ²)	263,58
Pozemky - parc. č. 404/3 (15 m ²)	171,90
Pozemky - parc. č. 405 (364 m ²)	4 171,44
Pozemky - parc. č. 406 (101 m ²)	1 157,46

Pozemky - parc. č. 407 (38 m ²)	435,48
Pozemky - parc. č. 408 (43 m ²)	492,78
Pozemky - parc. č. 409/1 (52 m ²)	595,92
Pozemky - parc. č. 409/2 (79 m ²)	905,34
Spolu pozemky (825,00 m ²)	9 454,50
Všeobecná hodnota celkom	44 444,57
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	44 400,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyridsaťštyritisícštyristo Eur	

V Banskej Bystrici dňa 27.06.2022



Ing. Štefan Pastierovič

IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka znaleckého posudku
- 4.2 List vlastníctva
- 4.3 Kópie z katastrálnej mapy
- 4.4 Situácia širších vzťahov
- 4.5 Potvrdenie o veku pôvodnej stavby
- 4.6 Rozhodnutie o povolení na zmenu stavby pred dokončením
- 4.7 Pôdorysy domu
- 4.8 Fotodokumentácia

Objednávka
na vypracovanie znaleckého posudku
(D 400922)

Zadávateľ: LICITOR group, a.s. (dražobník)
Sládkovičova 6
010 01 Žilina
IČO: 36 421 561
DIČ: 202 1857 310
IČ DPH: SK 2021857310
Zapísaný v OR OS Žilina vložka 10476/L

Kontakt: Tel: 041/763 22 34
Fax: 041/700 31 27

Spracovateľ: Ing. Štefan Pastierovič, ID: 912652
Znalc pre odhad hodnoty nehnuteľností
mobil: +421 903/340292
e-mail: pastierovicreality@gmail.com

Predmet ocenenia:

Predmetom ocenenia je nasledovná nehnuteľnosť:

Číslo LV	Katastrálne územie	Okresný úrad, katastrálny odbor	
396	Horná Lehota	Brezno	
Pozemok parcela registra „C“:			
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera	Číslo LV
404/1	Zastavaná plocha a nádvorie	110 m ²	396
404/2	Zastavaná plocha a nádvorie	23 m ²	396
404/3	Zastavaná plocha a nádvorie	15 m ²	396
405	Zastavaná plocha a nádvorie	364 m ²	396
406	Zastavaná plocha a nádvorie	101 m ²	396
407	Zastavaná plocha a nádvorie	38 m ²	396
408	Zastavaná plocha a nádvorie	43 m ²	396
409/1	Zastavaná plocha a nádvorie	52 m ²	396
409/2	Záhrada	79 m ²	396
Stavby na pozemku:			
Súp. číslo stavby	Postavená na parc. č.	Výmera pozemku	Druh a popis stavby
310	404/1	110 m ²	10 – Rodinný dom
Výška spoluvlastníckeho podielu:			1/1

Účel: stanovenie VŠH nehnuteľnosti pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: **Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653.**

Požadovaný počet vyhotovení: odovzdať 5 vyhotovení poštou na adresu:

010 01 Žilina

Fotografie a znalecký posudek žiadame doručiť aj v elektronickej podobe na CD nosiči. Zároveň žiadame aby súčasťou elektronickej verzie posudku bola aj fotografia nehnuteľnosti v celku, odfotená v minimálnom rozlíšení 1600x1200 pixelov (min. 10 x foto reprezentatívnej povahy). Podmienkou úhrady faktúry je dodanie znaleckého posudku s prílohami v potrebnom počte vyhotovení vrátane jedného vyhotovenia v elektronickej podobe a v prípade, že nebude tak vykonané dražobník bezodkladne upovedomí o tom znalca s tým, že k úhrade faktúry dôjde až po splnení podmienky dodania potrebného počtu vyhotovení znaleckého posudku.

- PRÍLOHY k posudku tj. (pôdorysy – formát JPG, fotodokumentácia – formát JPG, list vlastníctva – formát PDF), žiadame doručiť v elektronickej podobe na CD nosiči spolu so znaleckým posudkom, tzn. osobitne napáliť súbor pre prílohy a osobitne pre znalecký posudok.**

POUČENIE:

Vlastník je povinný v zmysle ustanovenia § 12 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, po predchádzajúcej výzve strpieť obhliadku predmetu dražby a vykonanie ohodnotenia. Rovnako uvedená povinnosť vyplýva i z ustanovenia § 75 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení - ďalej len „ZKR“) zakotvujúci povinnosť osôb, ktoré majú u seba listiny alebo majetok súvisiaci s konkurzom tieto vydať alebo umožniť správcovi nahliadnutie do nich prípadne ich obhliadnuť. Najmä je povinný vydať záložnému veriteľovi záloh a doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie zálohu a poskytnúť akúkoľvek inú súčinnosť. Rovnakú povinnosť má aj tretia osoba, ktorá má záloh alebo doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie zálohu u seba.

Požadovaný termín vyhotovenia: do 30.6.2022

V Žiline, dňa 8.6.2022

LICITOR
SINCERITY & REALITY

LICITOR group, a.s. Sídlisko Čičova 6, 010 01 Žilina
IČO: 36451111 **Silvia Rosoňová** DIČ: 2021857310
správca dražieb
LICITOR group, a.s.

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 603 Brezno
Obec : 508624 Horná Lehota
Katastrálne územie : 817201 Horná Lehota

Dátum vyhotovenia : 20.6.2022
Čas vyhotovenia : 7:14:06
Údaje platné k : 17.6.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 396

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcelí: 12

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
401	185	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 309 evidovanej na pozemku parcelné číslo 401							
Iné údaje: Bez zápisu							
402	41	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
403	136	Záhraďa	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
404/1	110	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 310 evidovanej na pozemku parcelné číslo 404/1							
Iné údaje: Bez zápisu							
404/2	23	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
404/3	15	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
405	364	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	

Iné údaje: Bez zápisu							
406	101	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
407	38	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
408	43	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
409/1	52	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
409/2	79	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
81/2	17	Zastavaná plocha a nádvorie		1	1
Iné údaje: Bez zápisu					
81/6	71	Zastavaná plocha a nádvorie		1	1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Stavby

Počet stavieb: 2

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
309	401	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					
310	404/1	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
5	Gonšenica Miroslav r. Gonšenica a Adriána Gonšenicová r. Ivančáková, 976 81, Horná Lehota, č. 310, SR, Dátum narodenia: 06.08.1972, Dátum narodenia: 03.03.1972, BSM	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V 3087/2018 zo dňa 15.1.2019 Kúpna zmluva V 1940/2019 zo dňa 26.8.2019	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Začatie výkonu záložného práva veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00151653 formou dobrovoľnej dražby, P-544/2021	-

Správca

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

Nájomca

Poradové	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov	K nehnuteľnosti
----------	---	-----------------

číslo	Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K vlastníkovi
Neevidovaní		

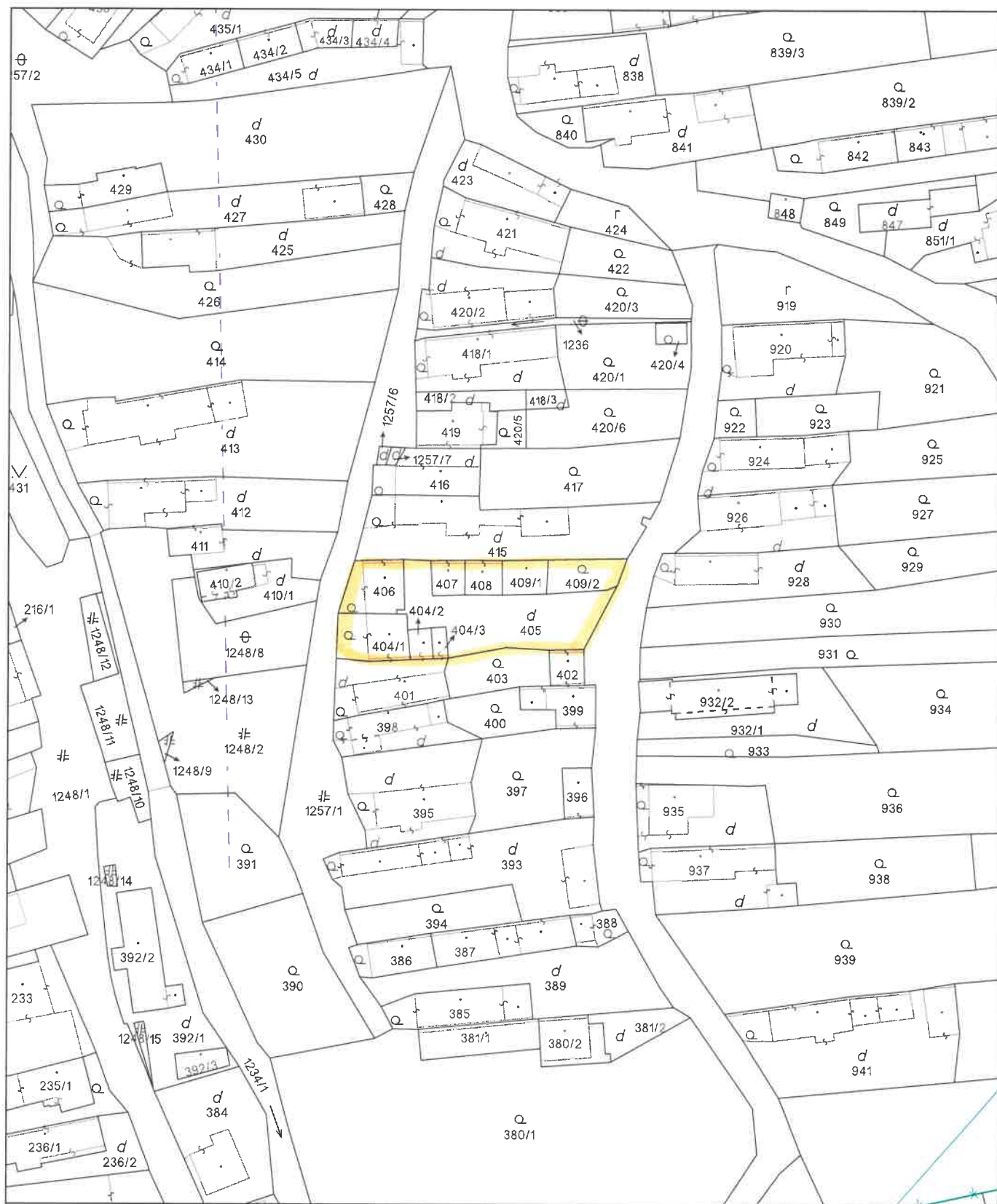
Iná oprávnená osoba

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

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 5	Záložné právo zo Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti, V 1764/2019 zo dňa 7.8.2019 v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00 151 653 na zabezpečenie pohľadávky na nehnuteľnosti: parc. C-KN č. 404/1, 404/2, 404/3, 405, 406, 407, 408, 409/1, 409/2 a rodinný dom s.č. 310 na parc. C-KN č. 404/1.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Brezno	Horná Lehota	Horná Lehota
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 405 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 20.6.2022 7:10:43		Bez autorizácie	
Údaje platné k 17.6.2022 18:00:00			

Banskobystrický > Brezno > Horná Lehota > k.ú. Horná Lehota



(1/1)

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.

Export

Banskobystrický > Brezno > Horná Lehota > k.ú. Horná Lehota



OBEC HORNÁ LEHOTA
Horná Lehota 99, PSČ 97681



adresa
Gonšénica Miroslav
Matice Slovenskej 903/16
Stropkov

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

Vybavuje/linika
Bušniak 0903488610

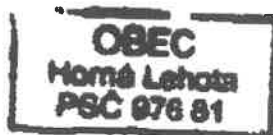
Horná Lehota
4.03.2018

Vec: Určenie veku stavby.

Obec Horná Lehota v zastúpení starostom obce prehlasuje, že podľa našich vedomostí bola stavba-rodinný súp.č. 310 postavená a daná do užívania v.r. 1909.

Potvrdenie sa vydáva na žiadosť majiteľa.

Vladimír Bušniak
starosta obce Horná Lehota



telefón
+421 048 6179360

fax
+421 048 6179360

e-mail
hornalehota@tmes.sk

internet
www.horna-lehota.sk

IČO
00313441

OBEC HORNÁ LEHOTA

Stavebný úrad

Horná Lehota 99, 976 81 Podbrezová

zákl. č. spisu: 470/2015
ev. č. rozhodnutia: 01/2016

zo dňa: 12.02.2016

VEC:

Ing. Ľubomír Košč, bytom Tulsá 72, Banská Bystrica a Ing. Norbert Kasala, bytom
Cukrovarnícka 2252/7, Topoľčany

- r o z h o d n u t i e - povolenie zmeny stavby pred jej dokončením.

ROZHODNUTIE

Ing. Ľubomír Košč, bytom Tulsá 72, Banská Bystrica a Ing. Norbert Kasala, bytom Cukrovarnícka 2252/7, Topoľčany podali dňa 07.12.2015 žiadosť o zmenu stavby "Prístavba a nadstavba rekreačného domu" na pozemku parc.č. KN 404/1, 404/2, 404/3, 406, 1257/1 v k. ú. Horná Lehota, ešte pred jej dokončením. Na predmetnú stavbu vydal Obec Horná Lehota – stavebný úrad pod číslom 546/03Ca dňa 24.11.2003 stavebné povolenie.

Obec Horná Lehota v zastúpení starostom obce, ako príslušný stavebný úrad v zmysle § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších noviel (ďalej len stavebný zákon) podľa § 68 ods. 2 stavebného zákona prerokoval žiadosť v rozsahu v akom sa zmena dotýka práv, právom chránených záujmov alebo povinností účastníkov stavebného konania ako i záujmov chránených dotknutými orgánmi a rozhodol takto:

- zmenu nedokončenej stavby "Prístavba a nadstavba rekreačného domu" na pozemku parc.č. KN 404/1, 404/2, 404/3, 406, 1257/1 v k. ú. Horná Lehota

p o v o ľ u j e

v tomto rozsahu:

- v predĺžení lehoty na dokončenie stavby do 31.12.2020.

Ostatné podmienky stavebného povolenia číslo 546/03 Ca zo dňa 24.11.2006 zostávajú v platnosti v plnom rozsahu.

Počas konania nehli zo strany účastníkov konania uplatnené žiadne námietky.

Povolenie stráca platnosť ak zmena nebude začatá počas platnosti pôvodného stavebného povolenia.

ODÔVODNENIE:

Obec Horná Lehota – stavebný úrad zaevidoval dňa 07.12.2015 žiadosť Ing. Ľubomír

Košč, bytom Tuľská 72, Banská Bystrica a Ing. Norbert Kasala, bytom Cukrovarnícka 2252/7, Topoľčany o povolenie zmeny stavby " Prístavba a nadstavba rekreačného domu" na pozemku parc.č. KN 404/1, 404/2, 404/3, 406, 1257/1 v k. ú. Horná Lehota spočívajúcu v predĺžení lehoty na dokončenie stavby, ešte pred jej dokončením. Na základe žiadosti stavebný úrad dňa oznámil všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie konania o zmene stavby pred jej dokončením a a pre uplatnenie námietok určil primeranú lehotu.

Stavebný úrad preskúmal žiadosť o povolenie zmeny stavby pred jej dokončením v zmysle § 68 ods. 2 stavebného zákona a zistil, že uskutočnením tejto zmeny nie sú ohrozené záujmy spoločnosti ani neprimerane obmedzené či ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania a preto bolo rozhodnuté tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

V zmysle zákona NR SR číslo 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších noviel podanie spoplatnené správnym poplatkom vo výške 10 € formou priamej platby do pokladnice Obecného úradu v Hornej Lehote.

POUČENIE : Podľa § 53 a § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia na Obci Horná Lehota – stavebnom úrade so sídlom Horná Lehota 99. 976 81 Podbrezová. Toto rozhodnutie možno preskúmať súdom po vyčerpaní všetkých riadnych opravných prostriedkov.



Vladimír Bužniak
starosta obce

Doručuje sa:

- 1) Ing. Ľubomír Košč, Tuľská 72, Banská Bystrica
- 2) Ing. Norbert Kasala, Cukrovarnícka 2252/7, Topoľčany

OBEC HORNÁ LEHOTA
stavebný úrad

overuje za podmienok uvedených v stavebnom povolení

číslo: 546/03, Ca

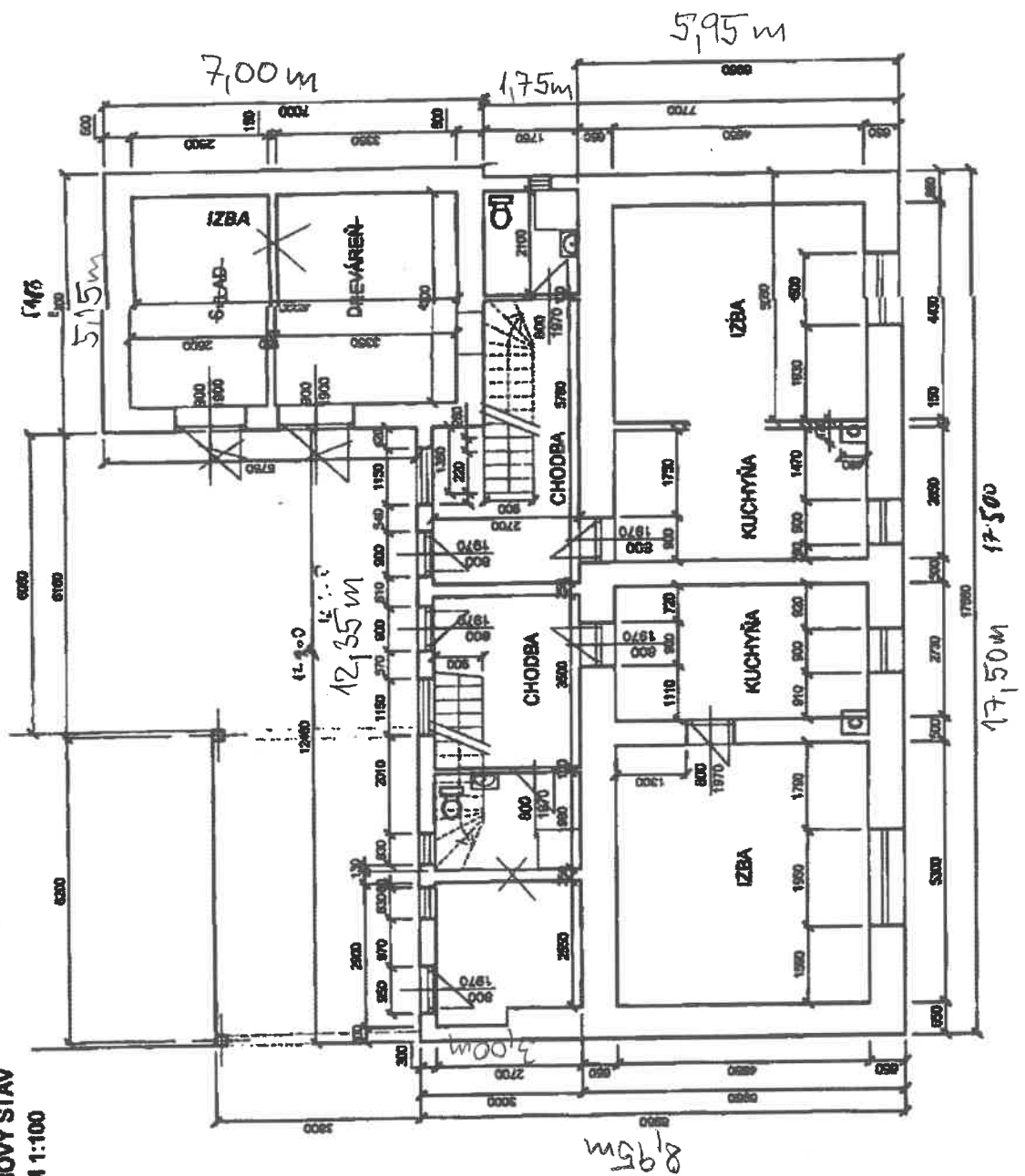
v Horné Lehote, dňa: 14.7.2003

podpis: [signature]

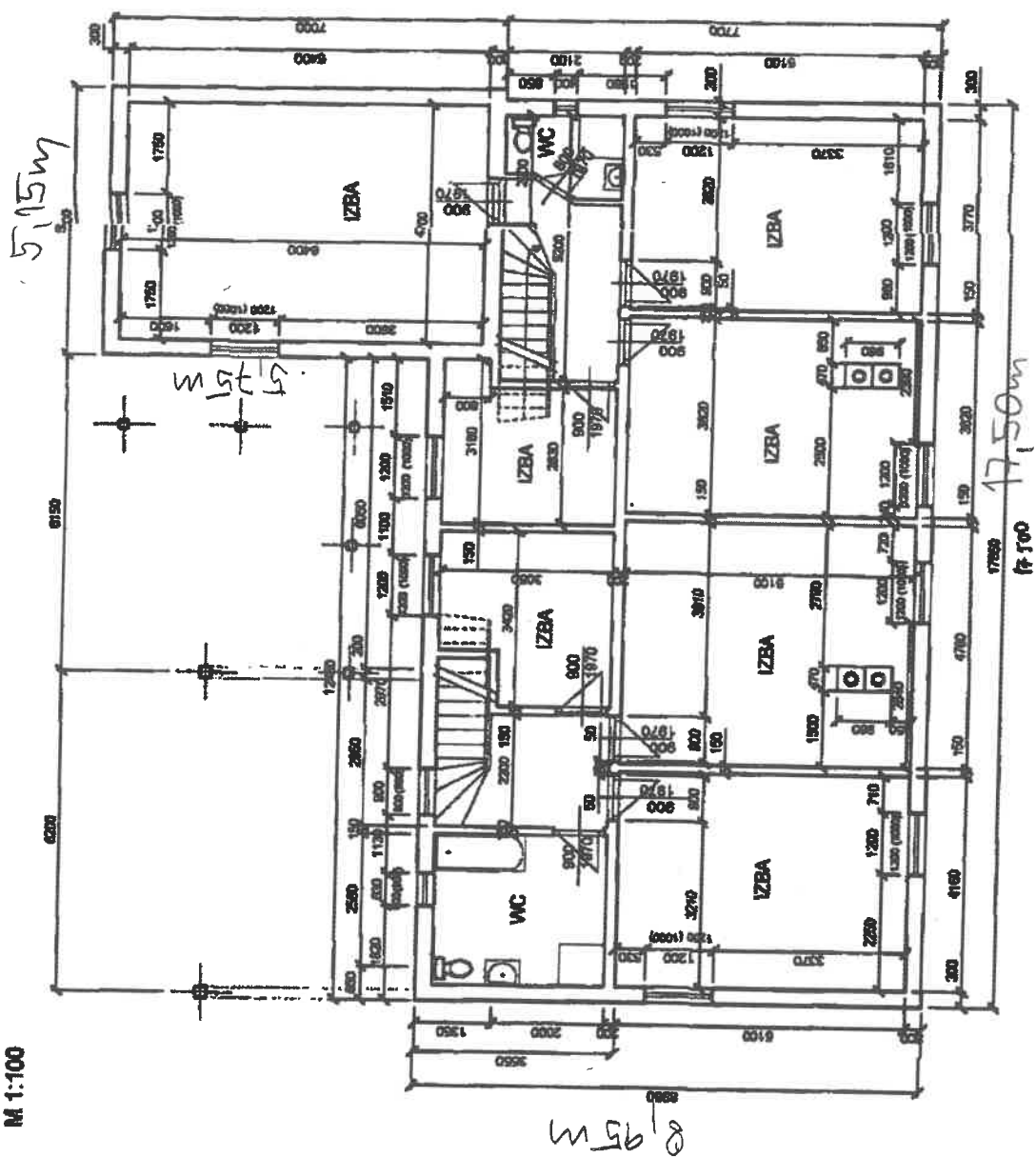
ING. NORBERT KASALA CUKROVARNÍČKA 2252/7, 955 01 TOPOLČANY tel.: 0903/826121 ING. LUBOMÍR KOŠČ Tulská 72, 974 01 BANSKÁ BYSTRICA, tel.: 0904/993317		
STAVBA: REKONŠTRUKCIA DOMU HORNÁ LEHOTA		ČÍSLO VÝKRESU 1.3
		MIERA 1:100
ČASŤ: PODRYS FOD. KASALA NOVÝ STAV		DATUM 21.07.2003
OBYV.: BANSKO BYSTRICKÝ	OBEC: BREZNO	OBEC: HORNÁ LEHOTA
VYPRACOVANÉ: ING. L. KOŠČ	KONTROLOVANÉ: ING. L. KOŠČ <u>ke</u>	M: ING. F. KOŠČ

PODORYS PRÍZEMIA
 NOVÝ STAV
 M 1:100

— zmena v zmysle projektu zmeny stavby pred dokončením



PODORYS PODKROVIA
 NOVÝ STAV
 M 1:100









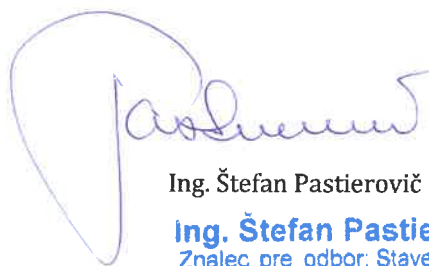


V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912652.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod poradovým číslom 58/2022.

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



Ing. Štefan Pastierovič

Ing. Štefan Pastierovič
Znalec pre odbor: Stavebníctvo
Odvetvie: Pozemné stavby
Odhad hodnoty nehnuteľností
Majerská cesta 65, Ban. Bystrica