

**Znalkyňa:** v odbore Stavebníctvo: odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností  
Ing. arch. Iveta Horáková, bytom Palisády č. 42, 811 06 Bratislava  
tel.: 0903246030, iveta.horakova@gmail.com

**Zadávatel':** PRO aukcie s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava

**Číslo spisu/objednávky:** písomná

## **ZNALCKÝ POSUDOK** **č. 210 / 2022**

**Vo veci** stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č. 193 s príslušenstvom na parc. č. 1644/2, hospodárskej budovy na parc.č. 1644/3 a pozemkov parc.č. 1644/1-3 a 1645/1 v celosti k.ú. Horná Štubňa, obec Horná Štubňa, okres Turčianske Teplice

**Počet strán ( z toho príloh):** 29 ( 6A<sub>4</sub> )

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3

## I. ÚVOD

1. **Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:** stanoviť znaleckým odhadom všeobecnú hodnotu rodinného domu s.č. 193 s príslušenstvom na parc. č. 1644/2, hospodárskej budovy na parc.č. 1644/3 a pozemkov parc.č. 1644/1-3 a 1645/1 v celosti k.ú. Horná Štubňa, obec Horná Štubňa, okres Turčianske Teplice, ku dňu ohodnotenia, podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
  2. **Účel znaleckého posudku:** ako podklad k dobrovoľnej dražbe
  3. **Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:** 07.10.2022
  4. **Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 13.09.2022
  5. **Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:**
    - a) **podklady dodané zadávateľom**
      - objednávka
      - znalecký posudok č.8/2017, vypracovaný znalcom Ing. Jánom Simonidesom
    - b) **podklady získané znalcom**
      - Výpis z LV č. 426, vyhotovený cez KP, zo dňa 07.10.2022
      - Kópia z katastrálnej mapy
      - fotodokumentácia
      - Ústne údaje zadávateľa o nehnuteľnosti
      - Vlastné poznatky o podmienkach v mieste nehnuteľnosti
  6. **Použité predpisy**
    - Vyhláška č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
    - Zákon č. 382/2004 Z.z., o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov
    - Vyhláška 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
    - Vyhláška č. 491/2004 Z.z o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
    - Zákon č. 527/2002 Z.z. Zákon o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov
    - Zákon č 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku ( stavebný zákon ) v znení neskorších predpisov
    - Zákon č. 40/1964 – Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
    - Zákon č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov
    - verejne dostupné webové portály
    - Územný plán mesta
- Definície posudzovaných veličín a použitých postupov :**  
 Podľa vyhl. MS č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, podľa prílohy 3, oceňovanie nehnuteľností je možné k výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pristúpiť spôsobmi ( postupy výpočtu):
- porovnaním
  - kombinovanou metódou (stavby)

- výnosovou metódou ( pozemky)
- metódou polohovej diferenciacie

Výber vhodnej metódy vyberie znalec.

**Pri použití metódy polohovej diferenciacie stavieb** sa vychádza zo základného vzťahu  $V\dot{S}HS = TH \cdot KPD$  [€], kde TH – technická hodnota stavby [€], KPD – koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase, podľa metodiky určenej ministerstvom. Koeficient polohovej diferenciacie sa môže stanoviť pre skupinu stavieb alebo jednotlivo pre každú stavbu. Pri určení koeficientu polohovej diferenciacie sa váhovým priemerom zohľadnia spravidla tieto faktory: trh s nehnuteľnosťami – kúpna sila obyvateľstva, poloha nehnuteľnosti v danej obci – vzťah k centru obce, súčasný technický stav nehnuteľnosti, prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti, príslušenstvo nehnuteľnosti, typ nehnuteľnosti, pracovné možnosti obyvateľstva, skladba obyvateľstva v mieste stavby, orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám, konfigurácia terénu, pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby, doprava v okolí nehnuteľnosti, občianska vybavenosť, prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby, kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby, možnosti zmeny v zástavbe – územný rozvoj, možnosti ďalšieho rozšírenia, dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti, názor znalca, a iné faktory.

**Pri použití metódy polohovej diferenciacie pozemkov**, tie sa delia na skupiny: pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách a pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov zriadených záhradkových, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50% z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napr. komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

Povyšujúce a redukovujúce faktory možno použiť iba v prípadoch, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

V prípade, že sa faktor nevyskytuje, koeficient povyšujúcich alebo redukovujúcich faktorov je 1.

**Pri výpočte všeobecnej hodnoty porovnaním** sa hodnota zisťuje porovnaním oceňovanej nehnuteľnosti s nehnuteľnosťami, pri ktorých sa v danom mieste a čase už zrealizovali prevody a sú od týchto úkonov dostupné podklady na porovnanie (kúpne zmluvy, rozhodnutia súdov, exekučné rozhodnutia, výsledky konkurzov a znalecké posudky, na základe ktorých boli prevody či prechody vložené do katastra nehnuteľností, ďalej ponuky realitných kancelárií). Pri výpočte sa

pri výpočte používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch stavieb alebo pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku  $1\text{m}^2$  s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných stavieb a pozemkov. Podklady na porovnanie ( doklady o prevode alebo prechode nehnuteľností, prípadne ponuky realitných kancelárií ) musia byť identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.)

**VÝNOSOVÁ HODNOTA :** odčerpateľným zdrojom sa rozumie ročný disponibilný výnos z využívania nehnuteľnosti formou prenájmu, stanovený spravidla z uzatvorených nájomných zmlúv. Ak sa výška nájmu nedá zistiť pre nedostatok podkladov napr. nie sú v čase ohodnotenia prenajaté, vychádza sa z nájomných sadzieb, ktoré sa pri riadnom obhospodarovaní majetku dajú trvalo dosiahnuť. Vypočíta sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov na využívanie nehnuteľnosti (prevádzkových, správnych nákladov, nákladov na údržbu a pod.) znížený o odhad predpokladaných strát výnosu z nájomného s ohľadom na typ majetku, jeho polohu, využiteľnosť a pod. Náklady na využívanie nehnuteľnosti sa spravidla určia podľa predložených dokladov, najmä platobného výmeru na daň z nehnuteľností, poisťnej zmluvy a pod., prípadne odhadom z východiskovej hodnoty alebo hrubého výnosu s ohľadom na veľkosť majetku a predpokladanú výšku pri jeho riadnom obhospodarovaní. Do nákladov sa nezahŕňajú náklady, ktoré sú nájomníkom platené osobitne, alebo náklady, o ktoré je znížená sadzba nájomného použitá pri výpočte hrubého výnosu.

**Všeobecná hodnota (VŠH)** - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je *trhová hodnota*.

**Východisková hodnota (VH)** - je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je *reprodukčná obstarávacia hodnota* alebo *nová cena*. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov sa jedná o *princíp nákladového určenia hodnoty*.

**Technická hodnota (TH)** - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Ekvivalentným pojmom je *reprodukčná zostatková hodnota* alebo *časová cena*.

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

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

**Opotrebenie stavby (O)** - je percentuálne vyjadrenie opotrebovania stavby.

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

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

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

**7. Osobité požiadavky zadávateľa:** nie sú

## II. POSUDOK

### 1. Všeobecné údaje, ktoré obsahujú najmä:

#### a) výber použitej metódy:

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie podľa platnej vyhl. MS č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, príloha 3, programom HYPO verzia 20.50

b) **vlastnícke a evidenčné údaje:** podľa výpisu listu vlastníctva k rozhodujúcemu termínu bol vlastníkom rodinného domu s.č. 193 s príslušenstvom na p.č. 1644/2, hospodárskej budovy na parc.č. 1644/3 a pozemkov p.č. 1644/1-3 a 1645/1 v celosti k.ú. Horná Štubňa

**Karas Kevin r. Karas, Chočská 1530/10, 026 01 Dolný Kubín, v podiele 1/1**

**Ťarchy:** Z-580/2018 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 76EX 220/18-26 súdnym exekútorom JUDr. Jaroslav Kabáč, so sídlom EÚ Hviezdoslavovo námestie 204/4, 029 01 Námestovo, povereným na vykonanie exekúcie v prospech oprávneného Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, Žilina, IČO: 31575951, v neprospech povinného Kevin Karas [8.7.1998] na pozemky C KN parc.č. 1644/1; 1644/2; 1644/3; 1645/1 a stavby rodinný dom súp.č. 193 na pozemku C KN parc.č. 1644/2 a hospodársku budovu na pozemku C KN parc.č. 1644/3 v podiele 1/1-ina - záznam zapísaný dňa: 22.6.2018 - číslo zmeny: 189/18

Z-1027/2018 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 76EX 394/18-34 súdnym exekútorom JUDr. Jaroslav Kabáč, so sídlom EÚ Hviezdoslavovo námestie 204/4, 029 01 Námestovo, povereným na vykonanie exekúcie v prospech oprávneného Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, Žilina, IČO: 31575951, v neprospech povinného Kevin Karas [8.7.1998] na pozemky C KN parc.č. 1644/1; 1644/2; 1644/3; 1645/1; rodinný dom súp.č. 193 na pozemku C KN parc.č. 1644/2 a hospodársku budovu bez súp.č. na pozemku C KN parc.č. 1644/3 v podiele 1/1-ina - záznam zapísaný dňa: 12.11.2018 - číslo zmeny: 448/18

Z-313/2021 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. 76EX 325/20 súdnym exekútorom: JUDr. Jaroslav Kabáč, EÚ so sídlom Hviezdoslavovo námestie 204/4, 029 01 Námestovo, povereným na vykonanie exekúcie v prospech oprávneného: Orange Slovensko, a.s., Metodova 8, Bratislava 2, IČO: 35697270, v neprospech povinného Kevin Karas [8.7.1998] na pozemky C KN parc.č. 1644/1; 1644/2; 1644/3; 1645/1; rodinný dom súp.č. 193 na pozemku C KN parc.č. 1644/2 a hospodársku budovu bez súp. čísla na pozemku C KN parc.č. 1644/3 v podiele 1/1-ina - záznam zapísaný dňa: 01.04.2021 - číslo zmeny: 63/21

Z-361/2021 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. 76EX 411/20, súdnym exekútorom: JUDr. Jaroslav Kabáč, EÚ so sídlom Hviezdoslavovo námestie 204/4, 029 01 Námestovo, povereným na vykonanie exekúcie v prospech oprávneného: Stredoslovenská energetika, a.s., Pri Rajčianke 8591/4B, Žilina, IČO: 51865467, v neprospech povinného Kevin Karas [8.7.1998] na pozemky C KN parc.č. 1644/1; 1644/2; 1644/3; 1645/1; rodinný dom súp.č. 193 na pozemku C KN parc.č. 1644/2 a hospodársku budovu bez súp. čísla na pozemku C KN parc.č. 1644/3 v podiele 1/1-ina - záznam zapísaný dňa: 15.04.2021 - číslo zmeny: 77/21

Z-721/2021 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. 76EX 457/21, súdnym exekútorom: JUDr. Jaroslav Kabáč, EÚ so sídlom Hviezdoslavovo námestie 204/4, 029 01 Námestovo, povereným na vykonanie exekúcie v prospech oprávneného: MINIHOTOVOST, SE, náměstí T. G. Masaryka 2392/17, Břeclav, IČO:

04355211, v neprospech povinného Kevin Karas [8.7.1998] na pozemky C KN parc.č. 1644/1; 1644/2; 1644/3; 1645/1; rodinný dom súp.č. 193 na pozemku C KN parc.č. 1644/2 a hospodársku budovu bez súp. čísla na pozemku C KN parc.č. 1644/3 v podiele 1/1-ina - záznam zapísaný dňa: 27.07.2021 - číslo zmeny: 179/21

Z-565/2022- Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 76EX 963/21 súdnym exekútorom: JUDr. Jaroslav Kabáč, EÚ so sídlom Hviezdoslavovo námestie 204/4, 029 01 Námestovo, povereným na vykonanie exekúcie v prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, Bratislava, IČO: 35937874, v neprospech povinného Kevin Karas [8.7.1998] na nehnuteľnosti: pozemok C KN parc.č. 1644/1; 1644/2; 1644/3; 1645/1; stavby rodinný dom súp.č. 193 na C KN parcele č.1644/2; a hospodárska budova bez súp. čísla na C KN parcele č. 1644/3 v podiele 1/1-ina - záznam zapísaný dňa: 07.06.2022 - číslo zmeny: 119/22

**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:** z dôvodu, že predmet dražby nebol vlastníkom sprístupnený, ohodnotenie predmetu dražby bolo vykonané v zmysle § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách, v znení neskorších predpisov z dostupných údajov, ktoré mal dražobník k dispozícii a z foto-dokumentárneho záznamu zo dňa 13.09.2022, pri výkone miestnej obhliadky

**d) Technická dokumentácia:** bola predložená v znaleckom posudku

**e) Údaje katastra nehnuteľností:** porovnaním popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so skutočným stavom bolo zistené, že sú v súlade

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

a) stavba rodinného domu s.č. 193

b) hospodárska stavba

c) oplotenie uličné

d) vonkajšie úpravy

e) pozemok p.č. 1644/1 k.ú. Horná Štubňa, zastavané plochy o celkovej výmere 282 m<sup>2</sup>

f) pozemok p.č. 1644/2 k.ú. Horná Štubňa, zastavané plochy o celkovej výmere 117 m<sup>2</sup>

g) pozemok p.č. 1644/3 k.ú. Horná Štubňa, zastavané plochy o celkovej výmere 123 m<sup>2</sup>

h) pozemok p.č. 1645/1 k.ú. Horná Štubňa, orná pôda o celkovej výmere 1667 m<sup>2</sup>

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

nie sú známe

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### a) Výpočet východiskovej a technickej hodnoty

#### 2.1.1 Horná Štubňa, RD s.č. 193

**Všeobecný popis:** rodinný dom s.č. 193 je samostatne stojacou stavbou na pozemku p.č. 1644/2, ktorá svojím hlavným priečelím orientovaná na S, s prípojkou vody a nn. Pôdorysné rozmery domu sú pravidelné, dom je prízemný, čiastočne podpivničený s povalou. Konštrukčné vyhotovenie najstaršej časti domu je k roku 1942 (uvedené v znaleckom posudku č. 8/2017) tvoriac iba kuchyňu s izbou, v roku 1982 bola k domu pristavaná podpivničená prístavba a v roku 2004 bola pristavaná prístavba so schodiskom do podkrovia.





Rodinný dom súp.č.193



hospodárska budova

Podľa popisu v znaleckom posudku je stavba rodinného domu na kamenných základoch bez vodorovnej hydroizolácie, na ktorých je obvodové murivo prevažne hr. 45 cm. Strop nad suterénom je klenbový do travers, na poschodí je strop drevený trámový s podbitím, krov je drevený sedlový s väznicami, prekrytý pálenou jednodrážkovou škridlou, a čiastočne s bonským šindľom, klampiarske prvky sú úplne z pozinkovaného plechu, vonkajšie omietky sú brizolitové s náterom, vnútorné hladké, okná sú plastové, dvere drevené rámové, v suteréne je podlaha betónová, v obytných miestnostiach je laminátová, v ostatných miestnostiach je keramická dlažba, jednotlivé miestnosti sú oddelené murovanými priečkami, v kúpeľni a WC je obklad bežného štandardu, sanita štandardná s pákovými batériami, WC so nádržkou, rohová plastová vaňa s obkladom. V kuchyni je kuchynská linka s nerezovým drezom a kombinovaným sporákom na el. a propan-butan, digestor s čiastočným obkladom za linkou. V suteréne je umiestnený kotol na tuhé palivo a zásobník na TUV, schiedel komín je vyvedený na fasáde, elektroinštalácia je svetelná s poistkami, zo vzdušnej prípojky nn s meraním v oplotení. Rozvod pitnej vody je z verejnej siete. Kanalizácia je zrealizovaná ležatá do žumpy za domom. Oplotenie je z ulice s podmurovkou a tyčovou výplňou, s bránou a bráničkou v rovnakom prevedení.

V nižšie uvedených výpočtových tabuľkách sa uvažuje s prevažujúcimi alebo najbližšie podobnými prvkami vyhotovenia, najmä z hľadiska materiálov, funkčnosti alebo obstarávacej ceny (podľa štandardu súčasných stavieb).

#### 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	1942	1,2*(4,14*4,5)	22,36	
1. PP	1982	1,2*(3,00*1,15)	4,14	
Spolu 1. PP			26,5	120/26,5=4,528
1. NP	1942	10,25*5,32	54,53	
1. NP	1982	6,04*5,5	33,22	
1. NP	2004	4,75*6,04	28,69	
Spolu 1. NP			116,44	120/116,44=1,031
1. Nadstavba	2004	1,2*(1,73*5,63+2,63*2,86)	20,71	120/20,71=5,794

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL**

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

**1. PODZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota
1	<b>Osadenie do terénu</b>	
	1.1.b v priemernej hĺbke 2 m a viac bez zvislej izolácie	780
4	<b>Murivo</b>	
	4.8.b kamenné murivo v hrúbke nad 60 cm	870
6	<b>Vnútorne omietky</b>	
	6.2 sadrové, striekané (hrubo-zrnné)	625
7	<b>Stropy</b>	
	7.3 klenbové	650
13	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
15	<b>Obklady fasád</b>	
	15.4.d umelý kameň do 1/3	45
16	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>	
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190
17	<b>Dvere</b>	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	<b>Okná</b>	
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150
23	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
24	<b>Ústredné vykurovanie</b>	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	<b>Rozvod vody</b>	
	30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	30
	<b>Spolu</b>	<b>4685</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

34	<b>Zdroj teplej vody</b>	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	<b>Zdroj vykurovania</b>	
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90
	<b>Spolu</b>	<b>155</b>

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota
2	<b>Základy</b>	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
3	<b>Podmurovka</b>	
	3.4.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	165
4	<b>Murivo</b>	



	4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	940
5	<b>Deľiace konštrukcie</b>	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	<b>Vnútorne omietky</b>	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	<b>Stropy</b>	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760
8	<b>Krovy</b>	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	<b>Krytiny strechy na krove</b>	
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535
12	<b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b>	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	<b>Fasádne omietky</b>	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
16	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>	
	16.9 kovové	210
17	<b>Dvere</b>	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	<b>Okná</b>	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	<b>Okenné žalúzie</b>	
	19.3 kovové	300
22	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>	
	22.1 parkety, vlisy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>	
	23.2 keramické dlažby	150
24	<b>Ústredné vykurovanie</b>	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>	
	25.2 svetelná	155
30	<b>Rozvod vody</b>	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	<b>Inštalácia plynu</b>	
	31.2 rozvod propán-butánu	15
	<b>Spolu</b>	<b>6785</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

33	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	30
36	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>	
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30

	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.2 bm)	176
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (2 ks)	60
<b>39</b>	<b>Záchod</b>	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	<b>Spolu</b>	<b>911</b>

**1. NADSTAVBA**

<b>Bod</b>	<b>Položka</b>	<b>Hodnota</b>
<b>4</b>	<b>Murivo</b>	
	4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	940
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>	
	5.1 tehlové (priechovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
<b>7</b>	<b>Stropy</b>	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>	
	13.3 z hliníkového plechu	25
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>	
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	80
<b>17</b>	<b>Dvere</b>	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
<b>18</b>	<b>Okná</b>	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
<b>19</b>	<b>Okenné žalúzie</b>	
	19.1 drevené	230
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>	
	23.2 keramické dlažby	150
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>	
	24.2.b podlahové teplovodné	770
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>	
	25.2 svetelná	155
<b>27</b>	<b>Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)</b>	

- vyskytujúca sa položka	80
<b>Spolu</b>	<b>4415</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

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

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{cv} = 3,176$

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	$(4685 + 155 * 4,528)/30,1260$	178,81
1. NP	$(6785 + 911 * 1,031)/30,1260$	256,40
1. Nadstavba	$(4415 + 0 * 5,794)/30,1260$	146,55

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

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	7,28	1942	175	80	3,33
2	Zvislé konštrukcie	17,31	1942	140	80	9,89
3	Stropy	10,89	1942	140	80	6,22
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	2004	110	18	0,98
5	Krytina strechy	5,58	2004	90	18	1,12
6	Klmpiarske konštrukcie	0,98	2004	90	18	0,20
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,40	2004	90	18	1,28
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,97	2004	90	18	0,59
9	Vnútorné keramické obklady	1,15	2004	40	18	0,52
10	Schody	2,64	1982	140	40	0,75
11	Dvere	2,88	2004	90	18	0,58
12	Vráta	0,00	1942	0	0	0,00
13	Okná	6,87	2004	50	18	2,47
14	Povrchy podláh	5,67	2004	90	18	1,13
15	Vykurovanie	7,79	2004	50	18	2,80
16	Elektroinštalácia	5,07	2004	60	18	1,52
17	Bleskozvod	0,00	2004	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,64	2004	50	18	0,59
19	Vnútorná kanalizácia	0,31	2004	80	18	0,07
20	Vnútorný plynovod	0,16	2004	50	18	0,06
21	Ohrev teplej vody	0,15	2004	50	18	0,05
22	Vybavenie kuchýň	2,98	2004	50	18	1,07
23	Hygienické zariadenia a WC	1,57	2004	40	18	0,71
24	Výťahy	0,00	1942	0	0	0,00
25	Ostatné	3,71	2004	50	18	1,34
	<b>Opotrebenie</b>					<b>37,27%</b>
	<b>Technický stav</b>					<b>62,73%</b>

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1942		

Východisková hodnota	178,81 €/m <sup>2</sup> *26,50 m <sup>2</sup> *3,176*0,95	14 296,90
Technická hodnota	62,73% z 14 296,90	8 968,45
<b>1. NP z roku 1942</b>		
Východisková hodnota	256,40 €/m <sup>2</sup> *116,44 m <sup>2</sup> *3,176*0,95	90 079,16
Technická hodnota	62,73% z 90 079,16	56 506,66
<b>1. Nadstavba z roku 2004</b>		
Východisková hodnota	146,55 €/m <sup>2</sup> *20,71 m <sup>2</sup> *3,176*0,95	9 157,35
Technická hodnota	62,73% z 9 157,35	5 744,41

**VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	14 296,90	8 968,45
1. nadzemné podlažie	90 079,16	56 506,66
1. nadstavba	9 157,35	5 744,41
<b>Spolu</b>	<b>113 533,41</b>	<b>71 219,52</b>

**2.2 PRÍSLUŠENSTVO****2.2.1 Hospodárska budova**

Stavba bola pôvodne postavená ako maštal' v roku 1942, je prevažne z dreva na kamenných základoch, krov je drevený sedlový prekrytý keramikou škridlou, strop je drevený trámový, vráta zvlakové, okno drevené, drevené časti sú oparené impregnáciou, podlaha betónová, umývalo so studenou vodou.

V nižšie uvedených výpočtových tabuľkách sa uvažuje s prevažujúcimi alebo najbližšie podobnými prvkami vyhotovenia, najmä z hľadiska materiálov, funkčnosti alebo obstarávacej ceny (podľa štandardu súčasných stavieb).

**ZATRIEDENIE STAVBY**JKSO: 815 *Objekty pozemné zvláštne*KS1: 127 1 *Nebytové poľnohospodárske budovy*KS2: 127 4 *Ostatné budovy, inde neklasifikované***MERNÉ JEDNOTKY**

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1942	1,2*(8,47*8,70)	88,43	18/88,43=0,204

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota
2	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.1 betónové, podmurovka tehlová alebo kamenná, škárovaná alebo omietaná	925
3	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.5 drevené stípkové jednostranne obité; kovová kostra alebo stípkiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
4	<b>Stropy</b>	
	4.2 trámčekové s podhl'adom	360
5	<b>Krov</b>	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680

6	<b>Krytina strechy na krove</b> 6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
9	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b> 9.5 napustenie impregnáciou	180
10	<b>Vnútoraná úprava povrchov</b> 10.5 napustenie impregnáciou	50
12	<b>Dvere</b> 12.5 rámové s výplňou	255
13	<b>Okná</b> 13.4 dvojité rámové (von a dnu otváracé)	150
14	<b>Podlahy</b> 14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
16	<b>Rozvod vody</b> 16.2 len studenej	25
18	<b>Elektroinštalácia</b> 18.4 len svetelná - poistky	190
	<b>Spolu</b>	<b>3930</b>

#### Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	<b>Vráta</b> 22.5 drevené zvlakové (1 ks)	145
25	<b>Vnútorné vybavenie</b> 25.5 umývadlo s batériou (1 ks) 25.8 kuchynský sporák na tuhé palivo (1 ks)	70 305
	<b>Spolu</b>	<b>520</b>

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CV} = 3,176$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(3930 + 520 * 0,204) / 30,1260$	133,97

#### TECHNICKÝ STAV

##### Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1942	80	0	80	100,00	0,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$133,97 \text{ €/m}^2 * 88,43 \text{ m}^2 * 3,176 * 0,95$	35 744,67
Technická hodnota	$0,00\% \text{ z } 35 744,67$	0,00

## 2.2.2 oplotenie uličné plné

#### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b> z kameňa a betónu	24,50m	700	23,24 €/m

2.	<b>Podmurovka:</b>			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	24,50m	926	30,74 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>53,98 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	6,53m <sup>2</sup>	435	14,44 €/m
4.	<b>Plotové vráta:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	<b>Plotové vrátko:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: **24,5 m**  
 Pohľadová plocha výplne: **4,5\*1,45 = 6,53 m<sup>2</sup>**  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: **k<sub>CV</sub> = 3,176**  
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: **k<sub>M</sub> = 0,95**

**TECHNICKÝ STAV***Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom*

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
oplotenie uličné plné	1982	40	20	60	66,67	33,33

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(24,50\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 6,53\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,176 * 0,95$	5 416,00
Technická hodnota	33,33 % z 5 416,00 €	1 805,15

**2.2.3 vodovodná prípojka****ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: **1. Vodovod (JKSO 827 1)**  
 Bod: **1.2. Vodovodné prípojky a rády oceleové potrubie**  
 Položka: **1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu**  
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: **1780/30,1260 = 59,09 €/bm**  
 Počet merných jednotiek: **7,5 bm**  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: **k<sub>CV</sub> = 3,176**  
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: **k<sub>M</sub> = 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	1982	40	20	60	66,67	33,33

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7,5 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 3,176 * 0,95$	1 337,15
Technická hodnota	33,33 % z 1 337,15 €	445,67

**2.2.4 kanalizačná prípojka****ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia  
 Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie  
**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**  
 Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
 Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové  
 Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm  
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$   
 Počet merných jednotiek: 3,5 bm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 3,176$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
kanalizačná prípojka	1982	40	20	60	66,67	33,33

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,5 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,176 * 0,95$	299,70
Technická hodnota	$33,33 \% \text{ z } 299,70 \text{ €}$	99,89

**2.2.5 žumpa****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:  $2,5 * 3 * 1,8 = 13,5 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 3,176$   
 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 [%]
žumpa	1982	40	60	100	40,00	60,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$13,5 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,176 * 0,95$	4 394,19
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 4 394,19 \text{ €}$	2 636,51

**2.2.6 nn prípojka****ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody  
 Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia  
**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**  
 Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)  
 Bod: 7.1. NN prípojky  
 Položka: 7.1.d) káblová prípojka vzdušná Al 4\*16 mm\*mm  
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $290/30,1260 = 9,63 \text{ €/bm}$   
 Počet káblov: 1  
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,78 €/bm



Počet merných jednotiek: **10 bm**  
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  **$k_{cv} = 3,176$**   
 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 [%]
nn prípojka	2010	12	48	60	20,00	80,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 3,176 * 0,95$	290,56
Technická hodnota	80,00 % z 290,56 €	232,45

**2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Horná Štubňa, RD	113 533,41	71 219,52
Hospodárska budova	35 744,67	0,00
oplotenie uličné plné	5 416,00	1 805,15
vodovodná prípojka	1 337,15	445,67
kanalizačná prípojka	299,70	99,89
žumpa	4 394,19	2 636,51
nn prípojka	290,56	232,45
<b>Celkom:</b>	<b>161 015,68</b>	<b>76 439,19</b>

**3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY****a. Analýza polohy nehnuteľností:**

Posudzovaný rodinný dom je postavený na zastavanom pozemku parc. č. 1644/2 k.ú. Horná Štubňa, ktorý sa nachádza v uličnej zástavbe starších rodinných domov v južnej časti obce. Posudzovaný dom je situovaný severne k ulici. Nezastavaný pozemok je priamo napojený na komunikáciu, v ktorej sa nachádza vzdušný nn rozvod a verejný vodovod. V obci je v dosahu dopravné spojenie autobusovou prímestskou dopravou alebo vzdialenejšie železničnou dopravou. V obci sa nachádza občianska vybavenosť v rozsahu obce do 1300 obyvateľov s vyšším turistickým ruchom na základe blízkeho lyžiarskeho centra Krahule. Dopyt v čase posúdenia je vyrovnaný. Stavba nie je zaťažovaná prašnosťou a hlučnosťou z dopravy. V blízkosti nehnuteľnosti pri miestnej obhliadke neboli zistené konfliktné skupiny obyvateľov, dom je s minimálnou údržbou

**b. Analýza využitia nehnuteľností:** nehnuteľnosť je určená pre účel rodinného bývania, iné využitie sa nepredpokladá.

**c. Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:** neboli zistené. Na posudzované nehnuteľnosti sa v posudzovanom čase viazala tŕačka záložného práva evidovaná na LV

**3.1 STAVBY****3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

Platný vykonávací predpis č. 492/2004 Z.z. nezaväzuje znalca k žiadnym limitným vymedzeniam stanovenia **priemerného** koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje vplyv polohy k ostatným faktorom vplývajúcich na všeobecnú hodnotu **v mieste a čase**. Výber jednotlivých koeficientov koreluje s časťou *Všeobecný popis a Analýza polohy nehnuteľnosti*.

Na základe posúdenia trhu s nehnuteľnosťami a kúpnej sily obyvateľstva, polohy nehnuteľnosti a vzťahu k centru, súčasného technického stavu nehnuteľnosti, prevládajúcej zástavby v okolí nehnuteľnosti, príslušenstva nehnuteľnosti, typu nehnuteľnosti, pracovných možnosti obyvateľstva, skladby obyvateľstva v mieste stavby, orientácie, konfigurácie terénu, pripravenosti inžinierskych sietí, dopravy a občianskej vybavenosti v okolí, kvality životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby, územného plánu a rozvoja obce a na základe vlastného názoru znalca, bol stanovený koeficient polohovej diferenciacie s predpokladom, že zodpovedá predajnosti porovnateľnej nehnuteľnosti v posudzovanej lokalite a v danom čase, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci koná s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.



Informatívna kópia z mapy

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,7

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

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,700 + 1,400)	2,100
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,700
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,385
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,700 - 0,630)	0,070

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	kPDI	Váha v <sub>I</sub>	Výsledok kPDI*v <sub>I</sub>
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,700	13	9,10
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,700	30	21,00

	časti obce vhodné k bývaní situované na okraji obce				
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b> nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,400	8	11,20
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b> objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,100	7	14,70
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b> príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	1,400	6	8,40
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b> priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,700	10	7,00
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,700	9	6,30
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b> malá hustota obyvateľstva	I.	2,100	6	12,60
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b> orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	1,400	5	7,00
10	<b>Konfigurácia terénu</b> južný svah o sklone 5% - 25%	II.	1,400	6	8,40
11	<b>Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b> elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,700	7	4,90
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b> železnica a autobus	III.	0,700	7	4,90
13	<b>Občianska vybavenosť (úrad, škola, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b> obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,700	10	7,00
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b> les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,700	8	5,60
15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b> bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	2,100	9	18,90
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b> bez zmeny	III.	0,700	8	5,60
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b> rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,385	7	2,70
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b> nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,070	4	0,28
19	<b>Názor znalca</b> priemerná nehnuteľnosť	III.	0,700	20	14,00
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>169,58</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 169,58 / 180$	0,942
Všeobecná hodnota	$VŠHs = TH * k_{PD} = 76 439,19 \text{ €} * 0,942$	72 005,72 €

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Ide o pozemky evidované v súbore registra C, ako zastavaná plocha rodinným domom a hospodárskou budovou, dvor a záhrada (orná pôda), v urbanizovanom území obce do 1700 obyvateľov, v dostupnosti k rekreačno-lyžiarskeho centra Krahule s čulým turistickým ruchom. Metóda polohovej diferenciacie bola zvolená ako dostatočne pružná a vhodná metóda pre stanovenie VŠH pozemkov.

Na základe vyhlášky 213/2017 Z.z., ktorá upravila vyhlášku Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov sa **koeficient polohovej diferenciacie** upravil podľa vzťahu :

$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R [-]$ , kde koeficient

$k_S$  – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00) popisuje umiestnenie pozemku vo vzťahu najmä k počtu obyvateľov v obci/meste

$k_V$  – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00), ktorý sa stanovuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

$k_D$  – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20) popisuje umiestnenie pozemku vo vzťahu k dostupnej dopravnej infraštruktúre k posudzovanému pozemku

$k_F$  – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00) sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

$k_I$  – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50) sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

$k_Z$  – koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00) možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

$k_R$  – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99) možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závadách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závady.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.).“.

Východisková hodnota pozemkov v Hornej Štubni je 3,32 EUR/m<sup>2</sup>. Pri posudzovaní zvyšujúcich a redukujúcich faktorov bola uplatnená hodnota 1,0 nakoľko bola uplatnená poznámka z Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov: *Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na môžu mať*

jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta Turčianske Teplice), z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

### 3.2.1.1 k.ú. Horná Štubňa

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1644/1	zastavaná plocha a nádvorie	282,00	1/1	282,00
1644/2	zastavaná plocha a nádvorie	117,00	1/1	117,00
1644/3	zastavaná plocha a nádvorie	123,00	1/1	123,00
1645/1	orná pôda	1667,00	1/1	1667,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>2 189,00</b>

Obec:

Turčianske Teplice

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov v urbanizovanom území obce do 2 000 obyvateľov, v časti s ekologickou stabilitou územia	1,00
$k_v$ koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, parcely k rozhodnému dátumu sú užívané – tvoria zastavané a príslušné pozemky	1,00
$k_{DP}$ koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca parcely s možnosťou priameho pripojenia na dopravnú infraštruktúru obce, autobusová a železničná doprava v dosahu	0,85
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) Pozemky sú užívané v súlade so zámerom obce k rozhodnému dátumu, zastavovacie podmienky boli dané stavebným rozhodnutím, bolo prihliadnuté na atraktivitu posudzovanej lokality (blízkosť kúpeľného mesta Turčianske Teplice a lyžiarskeho strediska Krahule), ktorá je vyššia a z uvedeného je uplatnený koeficient na hornej hranici rozpätia	1,25
$k_t$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) parcely s možnosťou priameho napojenia na technickú infraštruktúru obce (vodovod a nn sieť)	1,20
$k_z$ koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa boli zohľadnené vo východiskovej hodnote a v predchádzajúcich koeficientoch	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa boli zohľadnené vo východiskovej hodnote a v predchádzajúcich koeficientoch	1,00

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,85 * 1,25 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	1,2750
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 1,2750$	10,16 €/m <sup>2</sup>

#### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1644/1	$282,00 \text{ m}^2 * 10,16 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 865,12
parcela č. 1644/2	$117,00 \text{ m}^2 * 10,16 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 188,72



parcela č. 1644/3	123,00 m <sup>2</sup> * 10,16 €/m <sup>2</sup> * 1/1	1 249,68
parcela č. 1645/1	1 667,00 m <sup>2</sup> * 10,16 €/m <sup>2</sup> * 1/1	16 936,72
<b>Spolu</b>		<b>22 240,24</b>

### III. ZÁVER

**Otázky zadávateľa:** stanoviť znaleckým odhadom všeobecnú hodnotu rodinného domu súp.č. 193 s príslušenstvom, hospodársku budovu na parc.č. 1644/3 a pozemky parc. č. 1644/1-3 a 1645/1 k.ú. Horná Štubňa, obec Horná Štubňa, okres Turčianske Teplice, ku dňu ohodnotenia, podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, ako podklad k dobrovoľnej dražbe

**Odpovede na otázky:** všeobecnou hodnotou rodinného domu súp.č. 193 s príslušenstvom, hospodárskej budovy na parc.č. 1644/3 a pozemkov parc. č. 1644/1-3 a 1645/1 v k.ú. Horná Štubňa, obec Horná Štubňa, okres Turčianske Teplice je

**94 200 Eur**

*Slovom: Deväťdesiatštyritisícdevsto Eur*

### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Horná Štubňa, RD	67 088,79
Hospodárska budova	0,00
oplotenie uličné plné	1 700,45
vodovodná prípojka	419,82
kanalizačná prípojka	94,10
žumpa	2 483,59
nn prípojka	218,97
<b>Pozemky</b>	
k.ú. Horná Štubňa - parc. č. 1644/1 (282 m <sup>2</sup> )	2 865,12
k.ú. Horná Štubňa - parc. č. 1644/2 (117 m <sup>2</sup> )	1 188,72
k.ú. Horná Štubňa - parc. č. 1644/3 (123 m <sup>2</sup> )	1 249,68
k.ú. Horná Štubňa - parc. č. 1645/1 (1 667 m <sup>2</sup> )	16 936,72
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>94 245,96</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>94 200,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Deväťdesiatštyritisícdevsto Eur</b>	

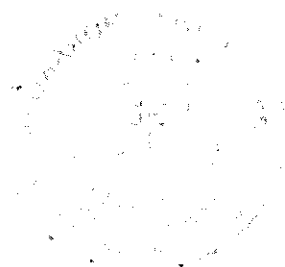
V Bratislave, 07.10.2022



Ing. arch. Iveta Horáková  
znalkyňa

#### **IV.Prílohy:**

- Výpis z LV č. 426, vyhotovený cez KP, zo dňa 07.10.2022
- Kópia z katastrálnej mapy ( na str.17 v časti II.Posudok)
- Pasport stavby zo znaleckého posudku č. 8/2017





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

Okras : 509 Turčianske Teplice Dátum vyhotovenia : 7.10.2022  
 Obec : 512273 Horná Štubňa Čas vyhotovenia : 14:10:17  
 Katastrálne územie : 817708 Horná Štubňa Údaje plátno k : 6.10.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 426

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcelí: 4

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1644/1	282	Zastavaná plocha a nádvorie	18			1	1
Iné údaje: Bez zápisu							
1644/2	117	Zastavaná plocha a nádvorie	15			1	1
Iné údaje: Bez zápisu							
1644/3	123	Zastavaná plocha a nádvorie	17			1	1
Iné údaje: Bez zápisu							
1645/1	1667	Orná pôda	1			1	1
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využitia pozemku

- Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu
- Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
- Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

- Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou
- Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 2

Súpisné číslo	Na pozemku parcélné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
193	1644/2	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	1644/3	20	Hospodárska budova		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

- Druh stavby
- Rodinný dom
  - Iná budova
- Umiestnenie stavby
- 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	Spoločnosť
8	Karas Kevin r. Karas, Chočská 1530/10, Dolný Kubín, PSČ 026 01, SR, Dátum narodenia: 08.07.1998			1/1
	Titul nadobudnutia			
	V-162/2017 - Kúpna zmluva - vklad povolený dňa: 06.04.2017 - číslo zmeny: 117/16			
	Iné údaje			
	V-155/2017 - Záložné právo v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s., Železská 1525/1, 140 92 Praha 4 - Michle, ČR, IČO: 64948242, organizačná zložka UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s., pobočka zahraničnej banky, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, SR, IČO: 47251336 na pozemky C KN parc.č. 1644/1; 1644/2; 1644/3; 1645/1, hospodársku budovu na pozemku C KN parc.č. 1644/3; rodinný dom súp.č. 193 na pozemku C KN parc.č. 1644/2 v podiele 1/1 - vklad povolený dňa: 06.04.2017 - číslo zmeny: 116/17			
	Poznámky			
	P-59/2018 - Poznamenáva sa Uповедомление о зряджені ехекуючю заложеню права на неhnuteľnosť č. 76EX 220/18-25 súdnym exekútorom JUDr. Jaroslav Kabáň, so sídlom EÚ Hviezdoslavovo námestie 204/4, 029 01 Námestovo, povereným na vykonanie exekúcie v prospech oprávneného Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, Žilina, IČO: 31575951 v neprospech povinného Kevin Karas [8.7.1998] na pozemky C KN parc.č. 1644/1, 1644/2; 1644/3; 1645/1 a stavby rodinný dom súp.č. 193 na pozemku C KN parc.č. 1644/2 a hospodársku budovu na pozemku C KN parc.č. 1644/3 v podiele 1/1-ina - záznam zapísaný dňa: 22.6.2018 - číslo zmeny: 188/18			

číslo	Miesto trvalého pobytu / Sídlu Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K vlastníkovi
	Neviedovani	

Iné údaje - nepriradené  
GP: 59/2012;

**ČASŤ C: ŤARCHY**

K nehmuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
<b>Vlastník poradcové číslo 8</b>	Z-580/2018 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehmuteľnosť č. 76EX 220/18-26 súdnym exekútorom JUDr. Jaroslav Kabát, EU so sídlom EU Hviezdoslavovo námestie 204/4, 029 01 Námestovo, povereným na vykonanie exekúcie v prospech oprávneného Príma banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, Žilina, IČO: 31575951, v neprospech povinného Kevin Karas [8.7.1998] na pozemku C KN parc.č. 1644/1; 1644/2; 1644/3; 1645/1 a stavby rodinný dom súp.č. 193 na pozemku C KN parc.č. 1644/2 a hospodársku budovu na pozemku C KN parc.č. 1644/3 v podiele 1/1-ina - záznam zapísaný dňa: 22.6.2018 - číslo zmeny: 189/18
<b>Vlastník poradcové číslo 8</b>	Z-1027/2018 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehmuteľnosť č. EX 76EX 394/18-34 súdnym exekútorom JUDr. Jaroslav Kabát, EU so sídlom EU Hviezdoslavovo námestie 204/4, 029 01 Námestovo, povereným na vykonanie exekúcie v prospech oprávneného Príma banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, Žilina, IČO: 31575951, v neprospech povinného Kevin Karas [8.7.1998] na pozemku C KN parc.č. 1644/1; 1644/2; 1644/3; 1645/1; rodinný dom súp.č. 193 na pozemku C KN parc.č. 1644/2 a hospodársku budovu bez súp.č. na pozemku C KN parc.č. 1644/3 v podiele 1/1-ina - záznam zapísaný dňa: 12.11.2018 - číslo zmeny: 448/18
<b>Vlastník poradcové číslo 8</b>	Z-313/2021 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehmuteľnosť č. 76EX 325/20 súdnym exekútorom: JUDr. Jaroslav Kabát, EU so sídlom Hviezdoslavovo námestie 204/4, 029 01 Námestovo, povereným na vykonanie exekúcie v prospech oprávneného: Orange Slovensko, a.s., Melodova 8, Bratislava 2, IČO: 35697270, v neprospech povinného Kevin Karas [8.7.1998] na pozemku C KN parc.č. 1644/1; 1644/2; 1644/3; 1645/1; rodinný dom súp.č. 193 na pozemku C KN parc.č. 1644/2 a hospodársku budovu bez súp.č. čísla na pozemku C KN parc.č. 1644/3 v podiele 1/1-ina - záznam zapísaný dňa: 01.04.2021 - číslo zmeny: 63/21
<b>Vlastník poradcové číslo 8</b>	Z-561/2021 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehmuteľnosť č. 76EX 411/20, súdnym exekútorom: JUDr. Jaroslav Kabát, EU so sídlom Hviezdoslavovo námestie 204/4, 029 01 Námestovo, povereným na vykonanie exekúcie v prospech oprávneného: Stretoslavská energetika, a.s., Pri Rajčičanke 859/14B, Žilina, IČO: 51865467, v neprospech povinného Kevin Karas [8.7.1998] na pozemku C KN parc.č. 1644/1; 1644/2; 1644/3; 1645/1; rodinný dom súp.č. 193 na pozemku C KN parc.č. 1644/2 a hospodársku budovu bez súp.č. čísla na pozemku C KN parc.č. 1644/3 v podiele 1/1-ina - záznam zapísaný dňa: 15.04.2021 - číslo zmeny: 77/21
<b>Vlastník poradcové číslo 8</b>	Z-721/2021 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehmuteľnosť č. 76EX 457/21, súdnym exekútorom: JUDr. Jaroslav Kabát, EU so sídlom Hviezdoslavovo námestie 204/4, 029 01 Námestovo, povereným na vykonanie exekúcie v prospech oprávneného: MINIHOTOVOST, SE, námestí T. G. Masaryka 2392/17, Břeclav, IČO: 04355211, v neprospech povinného Kevin Karas [8.7.1998] na pozemku C KN parc.č. 1644/1; 1644/2; 1644/3; 1645/1; rodinný dom súp.č. 193 na pozemku C KN parc.č. 1644/2 a hospodársku budovu bez súp.č. čísla na pozemku C KN parc.č. 1644/3 v podiele 1/1-ina - záznam zapísaný dňa: 27.07.2021 - číslo zmeny: 179/21
<b>Vlastník poradcové číslo 8</b>	Z-565/2022 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehmuteľnosť č. 76EX 963/21, súdnym exekútorom: JUDr. Jaroslav Kabát, EU so sídlom Hviezdoslavovo námestie 204/4, 029 01 Námestovo, povereným na vykonanie exekúcie v prospech oprávneného: Všebecná zdravotná poisťovňa, a.s., Pantónska cesta 2, Bratislava, IČO: 35937874, v neprospech povinného Kevin Karas [8.7.1998] na pozemku C KN parc.č. 1644/1; 1644/2; 1644/3; 1645/1; stavby rodinný dom súp.č. 193 na C KN parc.č. 1644/2; a hospodársku budovu bez súp.č. čísla na C KN parc.č. 1644/3 v podiele 1/1-ina - záznam zapísaný dňa: 07.06.2022 - číslo zmeny: 118/22

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**

P-115/2018 - Poznamenáva sa upovedomenie o zriadení exekučného záložného práva na nehmuteľnosť č. EX 76EX 394/18-33 súdnym exekútorom JUDr. Jaroslav Kabát, EU so sídlom EU Hviezdoslavovo námestie 204/4, 029 01 Námestovo, povereným na vykonanie exekúcie v prospech oprávneného Príma banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, Žilina, IČO: 31575951, v neprospech povinného Kevin Karas [8.7.1998] na pozemku C KN parc.č. 1644/1; 1644/2; 1644/3; 1645/1; rodinný dom súp.č. 193 na pozemku C KN parc.č. 1644/2 a hospodársku budovu bez súp.č. čísla na pozemku C KN parc.č. 1644/3 v podiele 1/1-ina - záznam zapísaný dňa: 12.11.2018 - číslo zmeny: 447/18	
P-28/2021 - Poznamenáva sa upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehmuteľnosť č. 76EX 411/20, súdnym exekútorom: JUDr. Jaroslav Kabát, EU so sídlom Hviezdoslavovo námestie 204/4, 029 01 Námestovo, povereným na vykonanie exekúcie v prospech oprávneného: Orange Slovensko, a.s., Melodova 8, Bratislava 2, IČO: 35697270, v neprospech povinného Kevin Karas [8.7.1998] na pozemku C KN parc.č. 1644/1; 1644/2; 1644/3; 1645/1; rodinný dom súp.č. 193 na pozemku C KN parc.č. 1644/2 a hospodársku budovu bez súp.č. čísla na pozemku C KN parc.č. 1644/3 v podiele 1/1-ina - záznam zapísaný dňa: 01.04.2021 - číslo zmeny: 62/21	
P-33/2021 - Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehmuteľnosť č. 76EX 457/21, súdnym exekútorom: JUDr. Jaroslav Kabát, EU so sídlom Hviezdoslavovo námestie 204/4, 029 01 Námestovo, povereným na vykonanie exekúcie v prospech oprávneného: Stretoslavská energetika, a.s., Pri Rajčičanke 859/14B, Břeclav, IČO: 51865467, v neprospech povinného Kevin Karas [8.7.1998] na pozemku C KN parc.č. 1644/1; 1644/2; 1644/3; 1645/1; rodinný dom súp.č. 193 na pozemku C KN parc.č. 1644/2 a hospodársku budovu bez súp.č. čísla na pozemku C KN parc.č. 1644/3 v podiele 1/1-ina - záznam zapísaný dňa: 15.04.2021 - číslo zmeny: 78/21	
P-79/2021 - Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehmuteľnosť č. 76EX 457/21, súdnym exekútorom: JUDr. Jaroslav Kabát, EU so sídlom Hviezdoslavovo námestie 204/4, 029 01 Námestovo, povereným na vykonanie exekúcie v prospech oprávneného: MINIHOTOVOST, SE, námestí T. G. Masaryka 2392/17, Břeclav, IČO: 04355211, v neprospech povinného Kevin Karas [8.7.1998] na pozemku C KN parc.č. 1644/1; 1644/2; 1644/3; 1645/1; rodinný dom súp.č. 193 na pozemku C KN parc.č. 1644/2 a hospodársku budovu bez súp.č. čísla na pozemku C KN parc.č. 1644/3 v podiele 1/1-ina - záznam zapísaný dňa: 27.07.2021 - číslo zmeny: 178/21	
P-70/2022 - Poznamenáva sa upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 76EX 963/21, súdnym exekútorom: JUDr. Jaroslav Kabát, EU so sídlom Hviezdoslavovo námestie 204/4, 029 01 Námestovo, povereným na vykonanie exekúcie v prospech oprávneného: Všebecná zdravotná poisťovňa, a.s., Pantónska cesta 2, Bratislava, IČO: 35937874, v neprospech povinného Kevin Karas [8.7.1998] na nehmuteľnosti: pozemok C KN parc.č. 1644/1; 1644/2; 1644/3; 1645/1; stavby rodinný dom súp.č. 193 na C KN parc.č. 1644/2; a hospodársku budovu bez súp.č. čísla na C KN parc.č. 1644/3 v podiele 1/1-ina - záznam zapísaný dňa: 07.06.2022 - číslo zmeny: 118/22	
P-103/2022 - Poznamenáva sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva na pozemky C KN parc.č. 1644/1; 1644/2; 1644/3; 1645/1; rodinný dom súp.č. 193 na pozemku C KN parc.č. 1644/2; hospodársku budovu na pozemku C KN parc.č. 1644/3 v podiele 1/1 v prospech: Uni Credit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. pobočka zahraničnej banky, Sarcovůva 1/A, 813 33 Bratislava, IČO: 47251336 - záznam zapísaný dňa: 30.08.2022 - číslo zmeny: 186/22	

**Správca**

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlu Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehmuteľnosti K vlastníkovi
	Neviedovani	

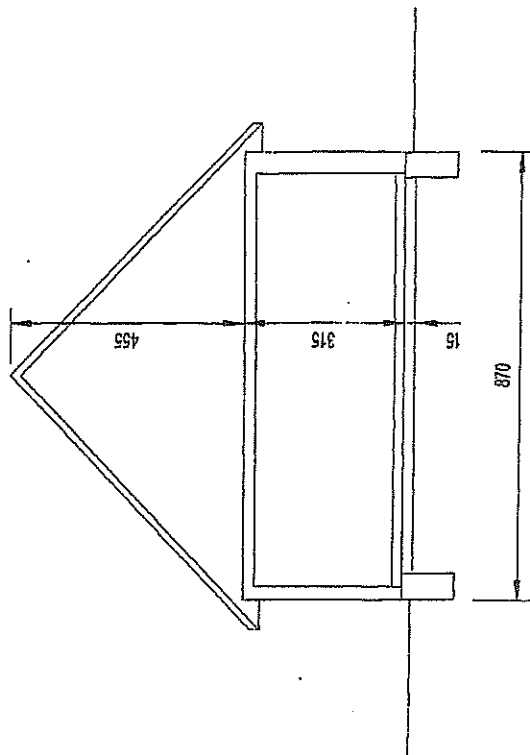
**Nájomca**

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlu Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehmuteľnosti K vlastníkovi
	Neviedovani	

**Iná oprávnená osoba**

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov	K nehmuteľnosti
		3 z 4

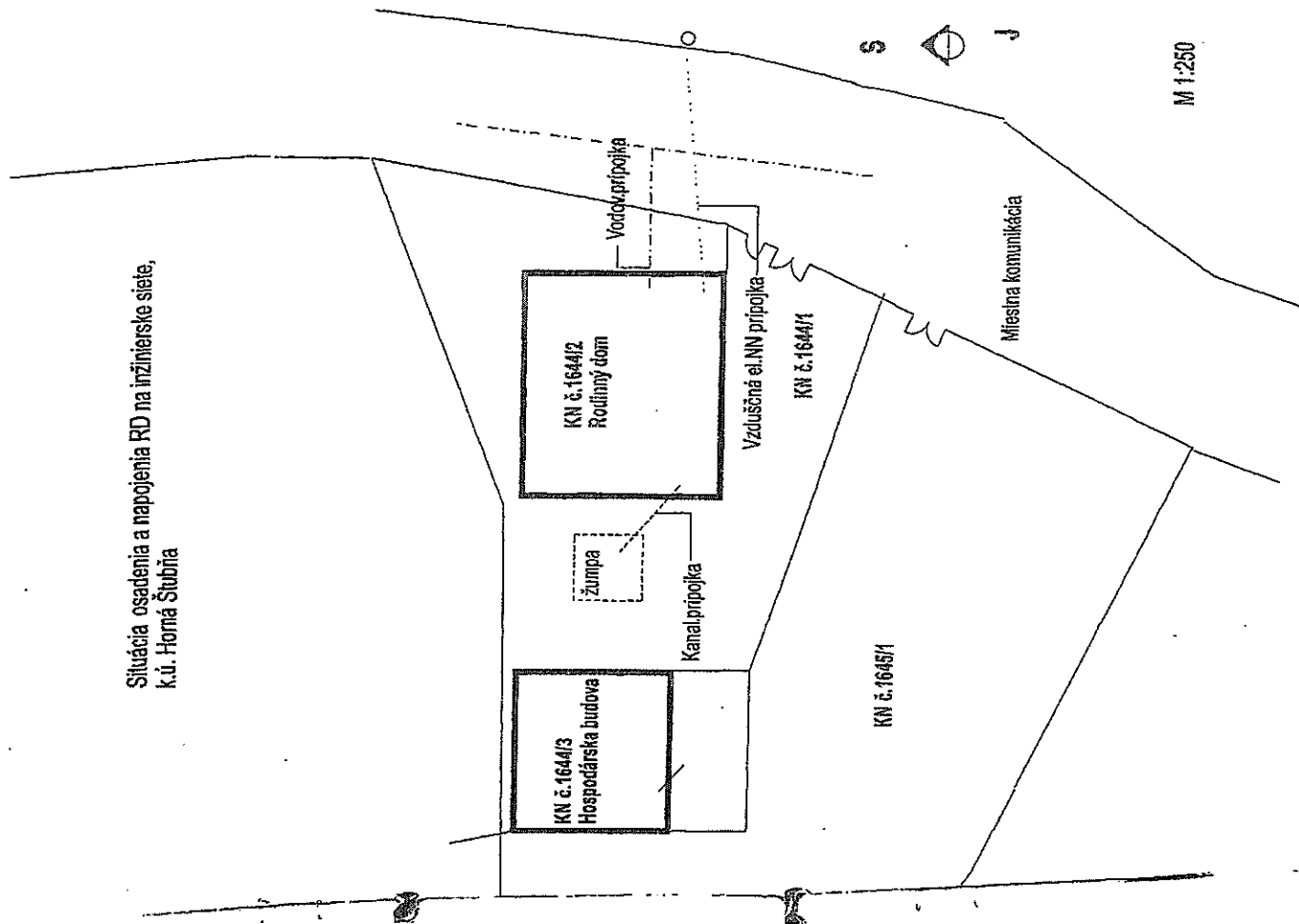
Situačný náčrt  
Hospodárska budova



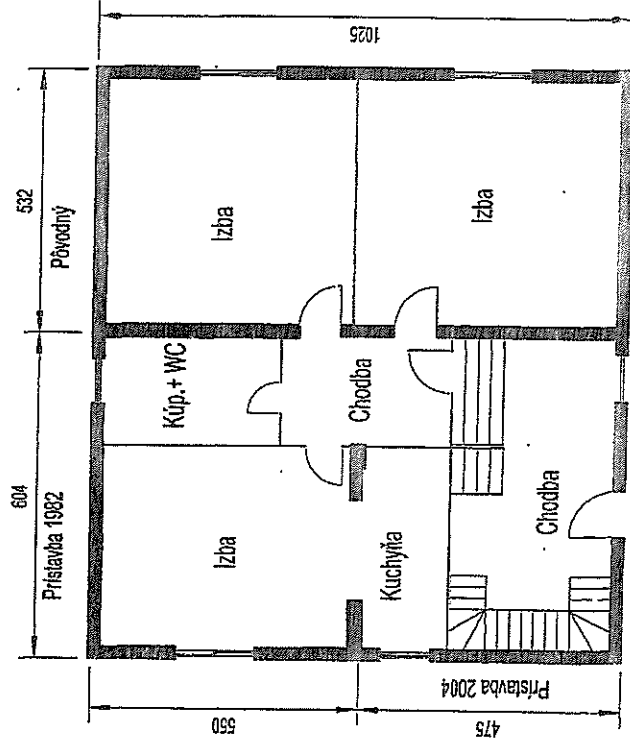
Zvislý rez

M 1:100

Situácia osadenia a napojenia RD na inžinierske siete,  
k.ú. Horná Štubňa



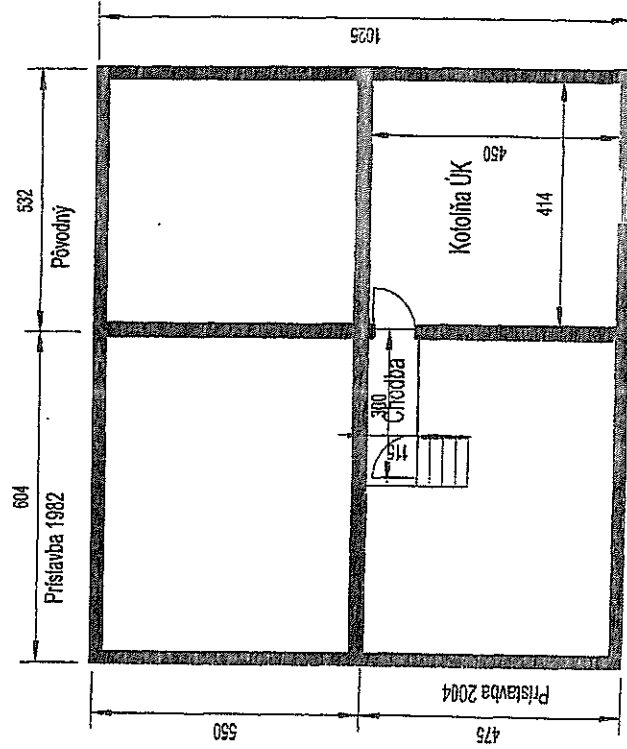
Situačný náčrt  
Rodinný dom



Pôdorys I.NP

M 1:100

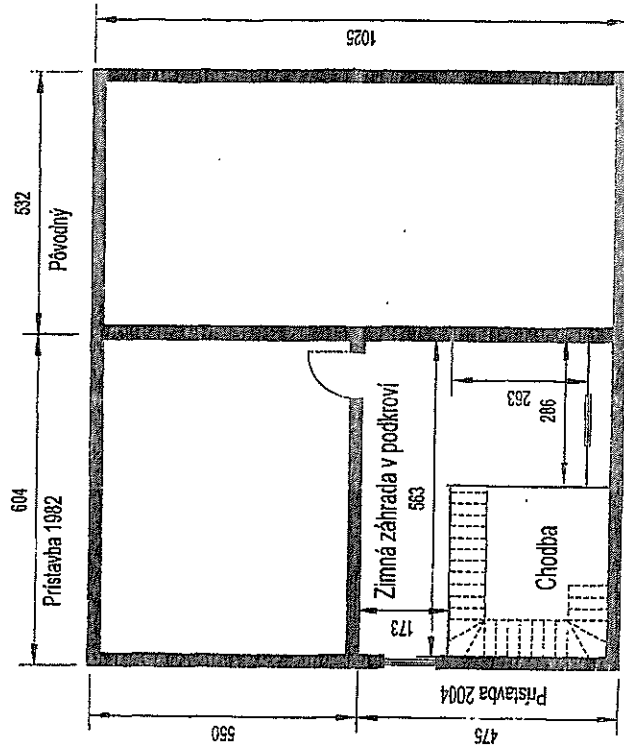
Situačný náčrt  
Rodinný dom



Pôdorys I.PP

M 1:100

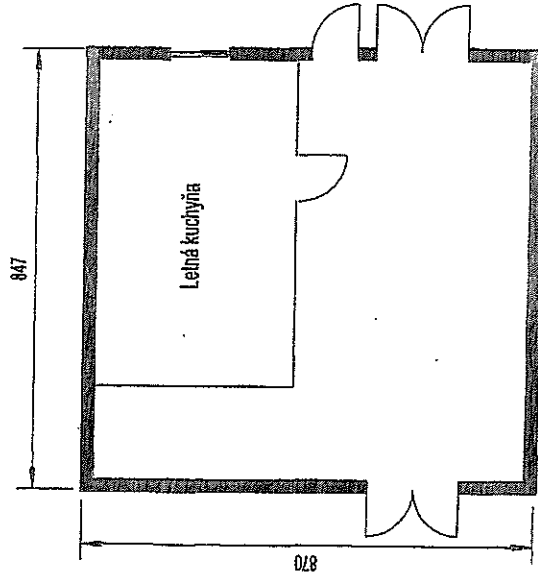
Situačný náčrt  
Rodinný dom



Pôdorys podkrovia

M 1:100

Situačný náčrt  
Hospodárska budova



Pôdorys I.NP

M 1:100



## 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 Pozemné stavby, pod evidenčným číslom 911157.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 210 / 2022.

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

Číslo rovnopisu: 1





