

**Znalec :** Ing. Andrea Bothová  
Mlynská 61, 986 01 Filakovo, tel. 0904 392 907  
email : andreabothova711@gmail.com  
Evidenčné číslo 910312

**Zadávateľ :** Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o.  
Masarykova 21  
040 01 Košice

**Číslo spisu ( objednávky) :** Objednávka zo dňa 22.08.2024

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

**číslo 220/2024**

**Vo veci :** Stanovenia všeobecnej hodnoty na **nebytový priestor č. 6 na prízemí byt. domu súp. č. 4490 na p.č. 1883/14, 1884/9, 1884/3, 1884/4, 1884/5, 1884/6, 1884/7, 1884/8, 1884/10, 1884/11 vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo veľkosti 9452/162738 v k.ú. Lučenec vedených na LV č. 7906** za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

**Počet listov ( z toho príloh) :** 26 / 8 /

**Počet vyhotovení :** 4 + CD

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca / podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky / :

Stanovenia všeobecnej hodnoty na **nebytový priestor č. 6 na prízemí byt. domu súp. č. 4490 na p.č. 1883/14, 1884/9, 1884/3, 1884/4, 1884/5, 1884/6, 1884/7, 1884/8, 1884/10, 1884/11 vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo veľkosti 9452/162738 v k.ú. Lučenec vedených na LV č. 7906**

## 2. Účel znaleckého posudku:

Znalecký posudok je vypracovaný za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

## 3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 22.08.2024

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 24.09.2024

## 5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

### a, podklady dodané zadávateľom :

- Objednávka na vypracovanie ZP

### b, podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 7906 zo dňa 25.09.2024 vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 25.09.2024 vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu pri obhliadke
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti
- Vek stavby - základný kameň výstaviska Lučenec

Znalecký posudok o všeobecnej hodnote nehnuteľností a stavieb je vyhotovený podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR číslo 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášok č. 626/2007 Z.z., 605/2008 Z. z. a 254/2010 Z. z.. Pre vypracovanie znaleckého posudku sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické potupy uvedené v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vypracované Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline za použitia aktuálnej verzie programového vybavenia HYPO.

## 6. Použité právne predpisy a literatúra :

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. a 605/2008 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Znalecký posudok o všeobecnej hodnote nehnuteľností a stavieb je vyhotovený podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR číslo 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášok č. 626/2007 Z.z., 605/2008 Z. z. a 254/2010 Z. z.. Pre vypracovanie znaleckého posudku sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické potupy uvedené v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vypracované Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline za použitia aktuálnej verzie programového vybavenia HYPO.

- Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška MS SR č. 254/2010 Z. z. z 18.5.2010, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov

- Vyhláška MS SR č. 342009 Z. z. z 9. februára 2009, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách , náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 33/2009 z 9. februára 2009, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 z. z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 605/2008 Z. z. zo 4. decembra 2008, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z.
- Vyhláška MS SR č. 565/2008 Z. z. z 27. Novembra 2008, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení vyhlášky č. 400/2006 Z.z.
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z.z. z 27. novembra 2008, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 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 vyhlášky 500/2005 Z. z.
- Vyhláška MS SR č. 500/2005 Z. z. z 26. Októbra 2005, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z. , ktorou sa vykonáva zákon č. 38/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Inštrukcia Ministerstva spravodlivosti SR 12/2005-50 č. 19292/2004-53, ktorá nadobudla účinnosť dňa 1.augusta 2005 o organizácii a riadení znaleckej, tlmočnickej a prekladateľskej činnosti a o súčinnosti pri jej kontrole
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z. z 23.augusta 2004, ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška MS SR č. 491/204 Z. z. z 23.augusta 2004 o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov – zákon č. 237/2000 Z. z.
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
- STN 73 4055 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- STN 73 4301 – Budovy na bývanie
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 74/2011, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Úradu geodézie a kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z. , ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy
- Opatrenie ŠÚ SR č. 128/2000 Z. z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb
- Marián Vyparína a kol. – Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z. z. z 01. augusta 2018 s 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 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 218/2018 Z. z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej Republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ II. štvrtrok 2024 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb, kcu=3,78

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

Stavba podľa stavebného zákona

„Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Pevným spojením sa rozumie :

a, spojenie pevným základom

b, upevnenie strojovými súčiastkami alebo zvarom o pevný základ v zemi alebo o inú stavbu

c, ukotvenie pilótami alebo lanami s kotvou v zemi alebo na inej stavbe,

d, pripojenie na sieť a na zariadenia technického vybavenia územia,

e, umiestnenie pod zemou. “

**Východisková hodnota** je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

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

**Všeobecná hodnota VŠH** je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu hodnotenia, ktoré 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.

**Objektivizácia** je znalecké stanovenie VŠH majetku zohľadňujúce technický stav, vplyv trhu, ekonomické vplyvy a iné špecifické faktory.

Koeficient cenovej úrove Kcu 3,78 - aktuálne indexy cien stavebných prác 2. štvrťrok 2024 - pre 4Q/96  
- spracovaných pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.

Vek stavby pre účely ohodnotenia sa počíta počnúc dňom, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. V prípade, že k užívaniu došlo skôr, vypočíta sa vek stavby tak, že od roku, ku ktorému sa ocenenie vykonáva, sa odčíta rok, v ktorom sa stavba začala užívať.

#### 8. Osobitné požiadavky zadávateľa :

Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a, Výber použitej metódy

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v aktuálnom znení. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydané ÚSI ŽU v Žiline.

Všeobecná hodnota je vypočítaná **metódou polohovej diferenciacie**. Metóda polohovej diferenciacie vychádza z úpravy technickej hodnoty koeficientom predajnosti, ktorý zohľadňuje vplyvy trhu na všeobecnú hodnotu.

Výpočet všeobecnej hodnoty **porovnávaním** nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Pre použitie porovnávacjej metódy je potrebné získať súbor minimálne troch nehnuteľností / stavieb a pozemkov / a z toho dôvodu nie je ani možnosť vykonať porovnanie na mernú jednotku / obostavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha / as prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov **Kombinovaná metóda** nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez možnosti dosahovania výnosu formou prenájmu. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtové ukazovatele jednotlivých podlaží domu sú vytvorené na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podľa prílohy č. 1 uvedenej metodiky. Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác vydané pre II.Q/2024. Koeficienty zastavanej plochy, vybavenia, konštrukčno - materiálovej charakteristiky sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.

#### b, Vlastnícke a evidenčné údaje

Predmetom ocenenia sú nehnuteľnosti, ktoré sa nachádzajú v okresnom meste Lučenec podľa výpisu z listu vlastníctva.

List vlastníctva č. 7906 - čiastočný zo dňa 24.09.2024 vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

**Okres :** Lučenec

**Obec :** Lučenec

**Katastrálne územie :** Lučenec

#### ČASŤ A. Majetková podstata:

Stavby

súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	umiest. stavby
4490	1883/14 1884/9 1884/3 1884/4 1884/5 1884/6 1884/7 1884/8 1884/10 1884/11	9	bytový dom	

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 1883/14 pod stavbou s.č. 4490 je evidovaný na liste vlastníctva č. 8870

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 1883/3 pod stavbou s.č. 4490 je evidovaný na liste vlastníctva č. 8870

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 1883/4 pod stavbou s.č. 4490 je evidovaný na liste vlastníctva č. 8870

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 1883/5 pod stavbou s.č. 4490 je evidovaný na liste vlastníctva č. 8870

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 1883/6 pod stavbou s.č. 4490 je evidovaný na liste vlastníctva č. 8870

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 1883/7 pod stavbou s.č. 4490 je evidovaný na liste vlastníctva č. 8870

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 1883/8 pod stavbou s.č. 4490 je evidovaný na liste vlastníctva č. 8870

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 1883/9 pod stavbou s.č. 4490 je evidovaný na liste vlastníctva č. 8870

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 1883/10 pod stavbou s.č. 4490 je evidovaný na liste vlastníctva č. 8870

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 1883/11 pod stavbou s.č. 4490 je evidovaný na liste vlastníctva č. 8870

Kód druhu stavby  
9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby  
1 - Stavby postavené na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

#### ČASŤ B : Vlastníci a iné oprávnené osoby

Por. číslo Priezvisko, meno (názov)  
a miesto trvalého pobytu (sídlo vlastníka)

#### Nebytový priestor

Vchod : 18      prízemie      Číslo nebytového priestoru 6

súp. č.      miestna časť      druh nebytového priestoru  
4490           2

**podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu. na príslušenstve  
9452/162738**

Účastník právneho vzťahu : Vlastník

**6 Rapid life životná poisťovňa, a.s. Garbiarska 2, Košice, PSČ 040 71, SR,**  
IČO : 31690904

Spoluvlastnícky podiel 1/1

**Titul nadobudnutia :**  
**Zmluva o výstavbe Č.V. 220/2000 z 28.03.2000**  
**Návrh na vykonanie zmeny č. 420/2014 z 3.6.2014**

**Iné údaje : LV 8870**

#### Poznámky :

Uznesením Okresného súdu Košice I zo dňa 23.01.2018, sp.zn.31K/28/2017 bol vyhlásený konkurz na majetok dlžníka Rapid life životná poisťovňa, a.s., so sídlom Garbiarska 2, 040 71 Košice, Slovenská republika, IČO:31 690 904. Uznesením Okresného súdu Košice zo dňa 09.05.2018, sp.zn.31K/28/2017, zverejnenom v obchodnom vestníku č. 88/2018 dňa 09.05.2018 bola do funkcie správcu konkurznej podstaty

ustanovený správca JUDr. Jana Závodská, so sídlom Slovenskej jednoty 8, 040 01 Košice. Podľa ustanovenia § 44 odsek 1 ZKR oprávnenie úpadcu nakladať s majetkom podliehajúcim konkurzu a oprávnenie konať za úpadcu vo veciach týkajúcich sa tohto majetku, vyhlásením konkurzu prechádza na správcu, správca pritom koná v mene a na účet úpadcu . , P-138/2018, zapísané 22.02.2018- 589/18, P379/2018, zapísané 28.05.2018- 1333/18

#### ČASŤ C: ŤARCHY

Por. č. 6

Zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. napodiel B 6, na nebyt.priestor č.6 , na prízemí, vchod č.18 v bytovom dome sč. 4490 na pozemkoch CKN parc.č. 1883/14, 1884/3, 1884/4, 1884/5, 1884/6, 1884/7, 1884/8, 1884/9, 1884/10, 1884/11 - Z 5773/13 - 229/14

Záložné právo v prospech Bc.Vladimír Slivka, nar.23.07.1964, bytom Harichovce, SNP 29/273 a Libuše Slivková, nar.01.06.1965, bytom Harichovce, SNP 29/273 na základe Uznesenia Okresného súdu Spišská Nová Ves č.Sp.zn.:5Csp/21/2017-155 zo 06.09.2017 na podiel B6, na priestor č.3-6 na prízemí v bytovom dome s.č. 4490, vchod č.18 na pozemkoch registra CKN parc.č. 1883/14, 1884/3, 1884/4, 1884/5, 1884/6, 1884/7, 1884/8, 1884/9, 1884/10, 1884/11 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 9452/162738 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, Z-3416/2017- v.z.4261/17

Záložné právo v prospech Bc.Vladimír Slivka, nar.23.07.1964, bytom Harichovce, SNP 29/273 a Libuše Slivková, nar.01.06.1965, bytom Harichovce, SNP 29/273 na základe Uznesenia Okresného súdu Spišská Nová Ves č.Sp.zn.:5Csp/21/2017-155 zo 06.09.2017 na podiel B6, na priestor č.3-6 na prízemí v bytovom dome s.č. 4490, vchod č.18 na pozemkoch registra CKN parc.č. 1883/14, 1884/3, 1884/4, 1884/5, 1884/6, 1884/7, 1884/8, 1884/9, 1884/10, 1884/11 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 9452/162738 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, Z-3416/2017- v.z.4261/17

Záložné právo v prospech Michaely Babiakovej r. Pivkovej, nar. 15.08.1978, bytom Dobroč 250, 985 53 Mýtna, na základe Uznesenia Okresného súdu Lučenec, č.k. 21Csp/22/2016-62 z 31.07.2017, na podiel B 6, na priestor č.3-6 na prízemí v bytovom dome s.č. 4490, vchod č.18 na pozemkoch registra C KN parc.č. 1883/14, 1884/3, 1884/4, 1884/5, 1884/6, 1884/7, 1884/8, 1884/9, 1884/10, 1884/11 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 9452/162738 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, Z-3428/2017- v.z.4263/17

Záložné právo v prospech Bc. Jána Smutného, nar. 2.11.1953, bytom Banská Bystrica, Sládkovičova 5940/46 na základe Uznesenia Okresného súdu Lučenec, č. k.: 12Csp/239/2017- 105 z 13.9.2017, právoplatné dňa 22.12.2017, na podiel B 6, nebytový priestor č. 3-6 na prízemí, vchod 18, v bytovom dome s.č. 4490 na pozemkoch registra C KN parc.č. 1883/14, 1884/3, 1884/4, 1884/5, 1884/6, 1884/7, 1884/8, 1884/9, 1884/10, 1884/11 a podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 9452/162738, Z-3731/2017, Z212/2018 - 4316/17, 3010/22

Záložné právo v prospech Romana Spišiaka, nar. 08.07.1974, bytom Rúbanisko II 423/53, 98403 Lučenec, na základe Uznesenia Okresného súdu Lučenec, č. k.: 4Csp/24/2016-48 z 22.09.2016, na podiel B 6, nebytový priestor č. 3-6 na prízemí, vchod 18, v bytovom dome s.č. 4490 na pozemkoch registra C KN parc.č. 1883/14, 1884/3, 1884/4, 1884/5, 1884/6, 1884/7, 1884/8, 1884/9, 1884/10, 1884/11 a podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 9452/162738, zapísané 08.11.2022, Z-3964/2017 - vz.3008/22

#### c, Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná 24.09.2024
- Zameranie nehnuteľností vykonané dňa24.09.2024
- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti vyhotovená znalcom dňa 24.09.2024

Vlastník nehnuteľnosti obsahovo vymedzil nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom stanovenia všeobecnej hodnoty k právnomu úkonu tak, ako je v úvodnej časti uvedené a zároveň poskytol potrebné informácie o nehnuteľnostiach.

**d, Technická dokumentácia – porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom :**

Technická životnosť stavby za podmienok normálnej hospodárskej starostlivosti je obdobie, v ktorom stavba po odovzdaní do užívania zabezpečuje bez podstatnejších technických, statických, bezpečnostných a hygienických chýb voje technické funkcie. Podstatný vplyv, ktorý ovplyvňuje technickú životnosť je aj prostredie, v ktorom je objekt vybudovaný.

Prvky dlhodobej životnosti – PDŽ - sem patria prvky, ktoré sú nevyhnutné pre podstatu a bezpečnosť samotnej exploatacie objektu: základy, nosné steny – vertikálne nosné prvky, stropy - horizontálne nosné prvky, schody, krov – zastrešenie.

Prvky krátkodobej životnosti – PKŽ - sem patria prvky, ktorých životnosť je nižšia ako životnosť PDŽ, pričom je prirodzené, že tieto prvky sú počas celkovej existencie - životnosti - stavebného objektu obnovované: omietky, krytina, okná, dvere, podlahové konštrukcie, izolačné konštrukcie, nenosné konštrukčné prvky, inštalácie.

Vek stavby pre účely ohodnotenia sa počíta počnúc dňom, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. V prípade, že k užívaniu došlo skôr, vypočíta sa vek stavby tak, že od roku, ku ktorému sa ocenenie vykonáva, sa odčíta rok, v ktorom sa stavba začala užívať.

Projektová dokumentácia bola pri miestnom šetrení poskytnutá a bola porovnaná so skutkovým stavom. Skutkový stav je zakreslený v prílohovej časti ZP. Konštatujem zhodu PD so skutkovým stavom.

Projektová dokumentácia bola pri miestnom šetrení poskytnutá a nebola porovnaná so skutkovým stavom. Skutkový stav je zakreslený v prílohe znaleckého posudku. O veku bytového domu bolo predložené Foto : základný kameň Výstaviska. Rok 1993. Pri predpokladanej dobe výstavby 2 roky sa za rok začatia uvažuje rok 1995. . Vypočítaná podlahová plocha nebytového priestoru je bytu je 96,55 m<sup>2</sup>. Podľa LV je podlahová plocha 94,52 m<sup>2</sup>.

**e, Údaje katastra nehnuteľností**

Bytový dom súp. č. 4490 je vedený na LV č. 7906, v k. ú. Lučenec, obec Lučenec

Nebytový priestor č. 6 je vedený na LV č. 7906, v k. ú. Lučenec, obec Lučenec

Stavba bytového domu je znázornená na kópii z katastrálnej mapy v pôdorysnom tvare zhodnom so stavom zisteným na obhliadke.

Celková nameraná výmera podlahovej plochy nebytového priestoru s príslušenstvom je 96,55 m<sup>2</sup>.

Pozemok pod bytovým domom nie je vo vlastníctve vlastníkov jednotlivých bytov a nebytových priestorov.

Nebytový priestor je vo výlučnom vlastníctve, vlastníka Výstaviska Lučenec. nadobudol nehnuteľnosti na základe Zmluvy o výstavbe /C.V. 220/2000 z 28.03.2000.

NA LV viaznu ťarchy a poznámky :

**Poznámky :**

Uznesením Okresného súdu Košice I zo dňa 23.01.2018, sp.zn.31K/28/2017 bol vyhlásený konkurz na majetok dlžníka Rapid life životná poisťovňa, a.s., so sídlom Garbiarska 2, 040 71 Košice, Slovenská republika, IČO:31 690 904. Uznesením Okresného súdu Košice zo dňa 09.05.2018, sp.zn.31K/28/2017, zverejnenom v obchodnom vestníku č. 88/2018 dňa 09.05.2018 bola do funkcie správcu konkurznej podstaty ustanovený správca JUDr. Jana Závodská, so sídlom Slovenskej jednoty 8, 040 01 Košice. Podľa ustanovenia § 44 odsek 1 ZKR oprávnenie úpadcu nakladať s majetkom podliehajúcim konkurzu a oprávnenie konať za úpadcu vo veciach týkajúcich sa tohto majetku, vyhlásením konkurzu prechádza na správcu, správca pritom koná v mene a na účet úpadcu . , P-138/2018, zapísané 22.02.2018- 589/18, P379/2018, zapísané 28.05.2018- 1333/18

**ČASŤ C: ŤARCHY**

Por. č. 6



Zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. napodiel B 6, na nebyt.priestor č.6 , na prízemí, vchod č.18 v bytovom dome sč. 4490 na pozemkoch CKN parc.č. 1883/14, 1884/3, 1884/4, 1884/5, 1884/6, 1884/7, 1884/8, 1884/9, 1884/10, 1884/11 - Z 5773/13 - 229/14

Záložné právo v prospech Bc.Vladimír Slivka, nar.23.07.1964, bytom Harichovce, SNP 29/273 a Libuše Slivková, nar.01.06.1965, bytom Harichovce, SNP 29/273 na základe Uznesenia Okresného súdu Spišská Nová Ves č.Sp.zn.:5Csp/21/2017-155 zo 06.09.2017 na podiel B6, na priestor č.3-6 na prízemí v bytovom dome s.č. 4490, vchod č.18 na pozemkoch registra CKN parc.č. 1883/14, 1884/3, 1884/4, 1884/5, 1884/6, 1884/7, 1884/8, 1884/9, 1884/10, 1884/11 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 9452/162738 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, Z-3416/2017- v.z.4261/17

Záložné právo v prospech Bc.Vladimír Slivka, nar.23.07.1964, bytom Harichovce, SNP 29/273 a Libuše Slivková, nar.01.06.1965, bytom Harichovce, SNP 29/273 na základe Uznesenia Okresného súdu Spišská Nová Ves č.Sp.zn.:5Csp/21/2017-155 zo 06.09.2017 na podiel B6, na priestor č.3-6 na prízemí v bytovom dome s.č. 4490, vchod č.18 na pozemkoch registra CKN parc.č. 1883/14, 1884/3, 1884/4, 1884/5, 1884/6, 1884/7, 1884/8, 1884/9, 1884/10, 1884/11 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 9452/162738 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, Z-3416/2017- v.z.4261/17

Záložné právo v prospech Michaely Babiakovej r. Pivkovej, nar. 15.08.1978, bytom Dobroč 250, 985 53 Mýtna, na základe Uznesenia Okresného súdu Lučenec, č.k. 21Csp/22/2016-62 z 31.07.2017, na podiel B 6, na priestor č.3-6 na prízemí v bytovom dome s.č. 4490, vchod č.18 na pozemkoch registra C KN parc.č. 1883/14, 1884/3, 1884/4, 1884/5, 1884/6, 1884/7, 1884/8, 1884/9, 1884/10, 1884/11 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 9452/162738 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, Z-3428/2017- v.z.4263/17

Záložné právo v prospech Bc. Jána Smutného, nar. 2.11.1953, bytom Banská Bystrica, Sládkovičova 5940/46 na základe Uznesenia Okresného súdu Lučenec, č. k.: 12Csp/239/2017- 105 z 13.9.2017, právoplatné dňa 22.12.2017, na podiel B 6, nebytový priestor č. 3-6 na prízemí, vchod 18, v bytovom dome s.č. 4490 na pozemkoch registra C KN parc.č. 1883/14, 1884/3, 1884/4, 1884/5, 1884/6, 1884/7, 1884/8, 1884/9, 1884/10, 1884/11 a podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 9452/162738, Z-3731/2017, Z212/2018 - 4316/17, 3010/22

Záložné právo v prospech Romana Spišiaka, nar. 08.07.1974, bytom Rúbanisko II 423/53, 98403 Lučenec, na základe Uznesenia Okresného súdu Lučenec, č. k.: 4Csp/24/2016-48 z 22.09.2016, na podiel B 6, nebytový priestor č. 3-6 na prízemí, vchod 18, v bytovom dome s.č. 4490 na pozemkoch registra C KN parc.č. 1883/14, 1884/3, 1884/4, 1884/5, 1884/6, 1884/7, 1884/8, 1884/9, 1884/10, 1884/11 a podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 9452/162738, zapísané 08.11.2022, Z-3964/2017 - vz.3008/22

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

Stavby
Nebytový priestor č. 6 na prízemí byt. domu súp. č. 4490 na parc. č. 1883/14, 1884/9, 1884/3, 1884/4, 1884/5, 1884/6, 1884/7, 1884/8, 1884/10, 1884/11 v k. ú. Lučenec

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

Stavby : nie sú

Pozemky : nie sú

**h, Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):**

Ide o existujúcu stavbu v zastavanom území obce, pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce.

Lučenec je okresné mesto s počtom obyvateľov 28 090.

Územný plán mesta je prístupný na internetovej stránke [lucenec.sk/platny-uzemny-plan.html](http://lucenec.sk/platny-uzemny-plan.html)

pod názvom Komplexný urbanistický návrh - zmeny a doplnky

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

#### 2.1.1 Nebytový priestor č. 6 na prízemí byt. domu súp. č. 4490 na parc. č. 1883/14, 1884/9, 1884/3, 1884/4, 1884/5, 1884/6, 1884/7, 1884/8, 1884/10, 1884/11 v k. ú. Lučenec

#### POPIS

Predmetný bytový dom súp. č. 4490 sa nachádza v centrálnej časti okresného mesta Lučenec. Ide o 1 + 3 podlažný bytový dom s nebytovými priestormi v komplexe nazvanom Výstavisko. Na každom poschodí v predmetnom vchode sú byty. Na prízemí / v suteréne / sú spoločné časti a spoločné zariadenia domu a nebytové priestory. Nosný systém bytového domu je monolitická železobetónová skeletová sústava so zatepleným obvodovým plášťom, hrúbka plášťa 0,3 m. vnútorné priečky sú murované z tehál. Strecha je drevená, krovová sústava, krytina z pálených škridiel Bobrovka. Vonkajšie povrchové úpravy sú prevedené ako hladké omietky. Okná v prevažujúcom množstve plastové. Vybavenie spoločných priestorov je bežné, zodpovedá obdobiu výstavby a typu bytového domu. V schodiskovej sekcii nie je osobný výťah.

Spoločnými časťami domu sú : základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami domu sú spoločná televízna anténa, práčovňa, sušiareň, kočíkareň, strojovňa výťahu, výťah, prípojky televízneho signálu, bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne prípojky a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu, v ktorom je byt umiestnený.

Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie. vnútorná inštalácia/ potrubné rozvody vody, elektroinštalácia, odpady, / okrem stúpacích vedení, ktoré sú určené na spoločné užívanie vrátane uzatváracích ventilov, vybavenie kúpeľne s WC. Vlastníctvo bytu, včítane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené vstupnými dverami a príslušenstva umiestneného mimo bytu, vrátane zárubne. do vlastníctva patrí aj hlavná elektrická odbočka bytu s hlavnými poistkami pre byt.

Podlahová plocha bytu je 96,55 m<sup>2</sup>. Spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu zodpovedajúci pomeru podlahovej plochy bytu k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov v dome je 9452/162738 -ín. Ohodnocovaný nebytový priestor sa nachádza v strednej schodiskovej sekcii na prízemí - 1. nadzemnom podlaží. Nebytový priestor po dispozičnej stránke pozostáva z 2 kancelárii, 2 WC, 2 kuchyniek, 2 skladov.

Nebytový priestor je v čase obhliadky nevyužívaný, neutržiavaný. Podlahy všetkých miestností sú z keramickej dlažby. Dvere sú rámové s výplňou. Vchodové dvere sú drevené, zasklené. Okná sú drevené, žalúzie zvislé plastové. Vnútorné omietky sú vápenné, hladké. V nebytovom priestore je rozvod vody, kanalizácie. Vo Wc je keramická Wc misa, umývadlo. V kuchyni je linka na báze dreva, drez nerezový, batéria obyčajná. Elektroinštalácia je svetelná s ističmi. Vykurovanie nie je. Rozvod studenej a teplej vody je z centrálného zdroja cez inštalčné jadrá. Bytový dom bol daný do užívania v roku 1995. Technický stav budovy zodpovedá veku, údržba bytu je zanedbaná.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

**PODLAHOVÁ PLOCHA**

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
Kancelária 4,632*7,394	34,25
WC 2,129*1,257-0,445*0,532	2,44
Kuchyňa 2,076*1,740	3,61
Sklad 2,1*1,421	2,98
Kancelária 5,681*7,255	41,22
Sklad 2,133*2,295	4,90
Kuchyňa 2,140*2,055	4,40
WC 2,189*1,365-0,45*0,532	2,75
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>96,55</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,993 \text{ (montovaná z dielcov betónových tyčových)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,780$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,02$$

Počet miestností:

$$2 + 6$$

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] $cp_i$	Koef. štand. $ks_i$	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Spoločné priestory</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,26
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,92
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,42
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,16
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,26
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,11
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,05
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,16
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,11
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,53
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,53
12	Okná	5,00	1,00	5,00	5,26
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,53
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,63
15	Elektroinštalácia	2,00	1,10	2,20	2,32
16	Bleskozvod	1,00	1,10	1,10	1,16
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,10	2,20	2,32

18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,11
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,11
	<b>Zariadenie nebytového priestoru</b>				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,21
23	Vnútorne keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,05
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,11
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,63
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,63
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,16
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,05
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,05
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,11
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,80	1,60	1,68
33	Vnútorne hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,80	3,20	3,37
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,80	3,20	3,37
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,63
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>95,00</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  
**Východisková hodnota na MJ:**

$$k_v = 95,00 / 100 = 0,95$$

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \text{ [€/m}^2\text{]}$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,780 * 0,993 * 0,9500 * 1,02$$

$$VH = 1\,183,17 \text{ €/m}^2$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č. 6 na prízemí byt. domu súp. č. 4490 na parc. č. 1883/14, 1884/9, 1884/3, 1884/4, 1884/5, 1884/6, 1884/7, 1884/8, 1884/10, 1884/11 v k. ú. Lučenec	1995	29	51	80	36,25	63,75

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,183,17 \text{ €/m}^2 * 96,55 \text{ m}^2$	114 235,06
Technická hodnota	$63,75\% \text{ z } 114\,235,06 \text{ €}$	72 824,85

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

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

**Objektivizácia** je znalecké stanovenie VŠH majetku zohľadňujúce technický stav, vplyv trhu, ekonomické vplyvy a iné špecifické faktory.

**a, Analýza polohy nehnuteľnosti :** Oceňovaná nehnuteľnosť sa nachádza v centrálnej časti v okresnom meste Lučenec. Okolité zástavba je tvorená bytovými domami, úradmi, obchodmi, v tesnej blízkosti sa nachádzajú obchody, kancelárie, budovy ESO, kongresové centrum Reduta. Poloha nehnuteľnosti vzhľadom k centru mesta – poloha centrálna. Doprava do mesta je cestná a železničná. V meste sú vybudované inžinierske siete - vodovod, kanalizácia, zemný plyn. V meste je okresný úrad, mestský úrad, základné a stredné školy, poliklinika, pošta, poisťovne, daňový úrad, banky. Nachádza sa tu spoločenský dom, obchodná sieť je vybudovaná na úrovni, ktorá zodpovedá potrebám mesta- Tesco, Billa, Lidl, Kaufland. V samotnom meste je nezamestnanosť nad 20 %. V meste sa nachádzajú strojárne, poľnohospodárske, stavebné podnikateľské subjekty. Dopyt nehnuteľností v danej lokalite je menší v porovnaní s ponukou nehnuteľností. Lučenec je okresné mesto s počtom obyvateľov cca 30.000.

**b, Analýza využitia nehnuteľnosti:** Hodnotený nebytový priestor obsahuje 2 kancelárie, 2 sklady, 2 kuchyne, 2 WC. Nachádza sa v bytovom dome, kde prízemie tvoria nebytové priestory. Na ďalších podlažiach sú byty. Bol užívaný v súlade s projektovaným účelom - ako kancelárie. Využitie nehnuteľnosti na iné účely nie je vhodné.

**c, Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:** V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti. Bytový dom ani byt nevykazuje žiadne technické vady a poruchy hlavných konštrukcií, ktoré by bránili bezpečnému a spoľahlivému užívaniu bytu. Na nehnuteľnosti v KN sú zapísané ťarchy a poznámky :

#### Poznámky :

Uznesením Okresného súdu Košice I zo dňa 23.01.2018, sp.zn.31K/28/2017 bol vyhlásený konkurz na majetok dlžníka Rapid life životná poisťovňa, a.s., so sídlom Garbiarska 2, 040 71 Košice, Slovenská republika, IČO:31 690 904. Uznesením Okresného súdu Košice zo dňa 09.05.2018, sp.zn.31K/28/2017, zverejnenom v obchodnom vestníku č. 88/2018 dňa 09.05.2018 bola do funkcie správcu konkurznej podstaty ustanovený správca JUDr. Jana Závodská, so sídlom Slovenskej jednoty 8, 040 01 Košice. Podľa ustanovenia § 44 odsek 1 ZKR oprávnenie úpadcu nakladať s majetkom podliehajúcim konkurzu a oprávnenie konať za úpadcu vo veciach týkajúcich sa tohto majetku, vyhlásením konkurzu prechádza na správcu, správca pritom koná v mene a na účet úpadcu . , P-138/2018, zapísané 22.02.2018- 589/18, P379/2018, zapísané 28.05.2018- 1333/18

#### ČASŤ C: ŤARCHY

Por. č. 6

Zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. napodiel B 6, na nebyt.priestor č.6 , na prízemí, vchod č.18 v bytovom dome sč. 4490 na pozemkoch CKN parc.č. 1883/14, 1884/3, 1884/4, 1884/5, 1884/6, 1884/7, 1884/8, 1884/9, 1884/10, 1884/11 - Z 5773/13 - 229/14

Záložné právo v prospech Bc.Vladimír Slivka, nar.23.07.1964, bytom Harichovce, SNP 29/273 a Libuše Slivková, nar.01.06.1965, bytom Harichovce, SNP 29/273 na základe Uznesenia Okresného súdu Spišská Nová Ves č.Sp.zn.:5Csp/21/2017-155 zo 06.09.2017 na podiel B6, na priestor č.3-6 na prízemí v bytovom dome s.č. 4490, vchod č.18 na pozemkoch registra CKN parc.č. 1883/14, 1884/3, 1884/4, 1884/5, 1884/6, 1884/7, 1884/8, 1884/9, 1884/10, 1884/11 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 9452/162738 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, Z-3416/2017- v.z.4261/17

Záložné právo v prospech Bc.Vladimír Slivka, nar.23.07.1964, bytom Harichovce, SNP 29/273 a Libuše Slivková, nar.01.06.1965, bytom Harichovce, SNP 29/273 na základe Uznesenia Okresného súdu Spišská Nová Ves č.Sp.zn.:5Csp/21/2017-155 zo 06.09.2017 na podiel B6, na priestor č.3-6 na prízemí v bytovom dome s.č. 4490, vchod č.18 na pozemkoch registra CKN parc.č. 1883/14, 1884/3, 1884/4, 1884/5, 1884/6, 1884/7, 1884/8, 1884/9, 1884/10, 1884/11 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 9452/162738 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, Z-3416/2017- v.z.4261/17

Záložné právo v prospech Michaely Babiakovej r. Pivkovej, nar. 15.08.1978, bytom Dobroč 250, 985 53 Mýtna, na základe Uznesenia Okresného súdu Lučenec, č.k. 21Csp/22/2016-62 z 31.07.2017, na podiel B 6, na priestor č.3-6 na prízemí v bytovom dome s.č. 4490, vchod č.18 na pozemkoch registra C KN parc.č. 1883/14, 1884/3, 1884/4, 1884/5, 1884/6, 1884/7, 1884/8, 1884/9, 1884/10, 1884/11 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 9452/162738 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, Z-3428/2017- v.z.4263/17

Záložné právo v prospech Bc. Jána Smutného, nar. 2.11.1953, bytom Banská Bystrica, Sládkovičova 5940/46 na základe Uznesenia Okresného súdu Lučenec, č. k.: 12Csp/239/2017- 105 z 13.9.2017, právoplatné dňa 22.12.2017, na podiel B 6, nebytový priestor č. 3-6 na prízemí, vchod 18, v bytovom dome s.č. 4490 na pozemkoch registra C KN parc.č. 1883/14, 1884/3, 1884/4, 1884/5, 1884/6, 1884/7, 1884/8, 1884/9, 1884/10, 1884/11 a podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 9452/162738, Z-3731/2017, Z212/2018 - 4316/17, 3010/22

Záložné právo v prospech Romana Spišiaka, nar. 08.07.1974, bytom Rúbanisko II 423/53, 98403 Lučenec, na základe Uznesenia Okresného súdu Lučenec, č. k.: 4Csp/24/2016-48 z 22.09.2016, na podiel B 6, nebytový priestor č. 3-6 na prízemí, vchod 18, v bytovom dome s.č. 4490 na pozemkoch registra C KN parc.č. 1883/14, 1884/3, 1884/4, 1884/5, 1884/6, 1884/7, 1884/8, 1884/9, 1884/10, 1884/11 a podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 9452/162738, zapísané 08.11.2022, Z-3964/2017 - vz.3008/22

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

**Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:**

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,45

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline - tab. č 7, pre bytové budovy a okresné mestá hodnotou 0,40-0,50, max. zvýšenie o + 0,15. Doporučený orientačný priemerný koeficient polohovej diferenciacie publikovaný v časopise Znalectvo, 3/2003 pre bytové domy a byty p okresné mestá je v intervale 0,5-0,8. V prípade, ak ide obec so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľnosti, max. zvýšenie je možné o + 0,10. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, jej technický stav, kvalitu použitých materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 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	Trieda	K <sub>PD1</sub>	Váha v <sub>i</sub>	Výsledok K <sub>PD1</sub> *v <sub>i</sub>
1	<b>Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite-sídlisku</b> dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,248	10	2,48
2	<b>Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce</b> časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,900	30	27,00
3	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b> nehnutelnosť vyžaduje opravu	III.	0,450	7	3,15
4	<b>Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu</b> objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	0,900	5	4,50
5	<b>Príslušenstvo bytového domu</b> bez príslušenstva	V.	0,045	6	0,27
6	<b>Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru</b> nebytový priestor bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,248	10	2,48
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,450	8	3,60
8	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b> malá hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 8 bytov	I.	1,350	6	8,10
9	<b>Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám</b> vstup aj výklad do dvora, pasáže a pod.	IV.	0,248	5	1,24
10	<b>Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome</b> nebytový priestor v 1. NP samostatne prístupný z verejného priestranstva	I.	1,350	9	12,15
11	<b>Charakteristika nebytového priestoru</b> kancelárske priestory, projekcie	II.	0,900	7	6,30
12	<b>Doprava v okolí bytového domu</b> autobus, miestna doprava - v dosahu do 15 minút	III.	0,450	7	3,15
13	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b> pošta, škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,248	6	1,49
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b> žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,045	4	0,18
15	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu</b> bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,900	5	4,50
16	<b>Názor znalca</b> priemerný nebytový priestor	III.	0,450	20	9,00
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>89,59</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	K <sub>PD</sub> = 89,59/ 145	0,618

Všeobecná hodnota	$V\dot{S}H_B = TH * k_{PD} = 72\,824,85 \text{ €} * 0,618$	<b>45 005,76 €</b>
-------------------	--	--------------------

### III. ZÁVER

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty na **nebytový priestor č. 6 na prízemí byt. domu súp. č. 4490 na p.č. 1883/14, 1884/9, 1884/3, 1884/4, 1884/5, 1884/6, 1884/7, 1884/8, 1884/10, 1884/11 vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo veľkosti 9452/162738 v k.ú. Lučenec vedených na LV č. 7906** za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

Všeobecná hodnota je stanovená podľa Vyhl. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 24.09.2024, 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 nebude ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Nebytový priestor č. 6 na prízemí byt. domu súp. č. 4490 na parc. č. 1883/14, 1884/9, 1884/3, 1884/4, 1884/5, 1884/6, 1884/7, 1884/8, 1884/10, 1884/11 v k. ú. Lučenec	45 005,76
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>45 005,76</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>45 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Štyridsaťpäťtisíc Eur</b>	

Vo Fiľakove, dňa 30.09.2024

Ing. Andrea Bothová



## IV. PRÍLOHY

- 1, Objednávka na vypracovanie ZP - 1 A4
- 2, Výpis z listu vlastníctva č. 7906 - čiastočný zo dňa 24.09.2024 - 3 A4
- 3, Kópia z katastrálnej mapy - zo dňa 24.09.2024 - 1 A4
- 4, Doklad o veku bytového domu - 1 A4
- 5, Pôdorys nebytového priestoru - 1 A4
- 6, Fotodokumentácia nehnuteľnosti - 1 A4

Počet strán príloh spolu : 8 A4

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore Stavebníctvo, odvetviach : Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 910312.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 220/2024.

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

.....  
Ing. Andrea Bothová