

Znalec : Ing. Andrea Bothová
Mlynská 61, 986 01 Filákov, 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 08.01.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 33/2025

Vo veci : Stanovenia všeobecnej hodnoty na **byt č. 60 na 6. posch. byt. domu súp. č. 704 na parc. č. 4230/71, 4230/72, 4230/73, 4230/74, 4230/75** vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemkom **4230/71, 4230/72, 4230/73, 4230/74, 4230/75**, v podiele 7334/426900 **v k. ú. Pliešovce, obec Pliešovce, okres Zvolen, vedených na LV 2964** 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) : 31 / 10 /

Počet vyhotovení : 3 + CD

I. ÚVOD

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

Stanovenia všeobecnej hodnoty na **byt č. 60 na 6. posch. byt. domu súp. č. 704 na parc. č. 4230/71, 4230/72, 4230/73, 4230/74, 4230/75** vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemkom **4230/71, 4230/72, 4230/73, 4230/74, 4230/75**, v podiele 7334/426900 **v k. ú. Pliešovce, obec Pliešovce, okres Zvolen, vedených na LV 2964** za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

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): 12.02.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 19.02.2025

5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

a, podklady dodané zadávateľom :

- Objednávka na vypracovanie ZP
- Výzva na umožnenie obhliadky

b, podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2964 zo dňa 10.02.2025 vydaná Okresným úradom Zvolen, katastrálnym odborom
- Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 10.02.2025 vydaná Okresným úradom Zvolen, katastrálnym odborom
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu pri obhliadke
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti
- Vek stavby - potvrdenie SVB Pliešovce

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. 342/2009 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. 491/2004 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 výrobného 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 IV. štvrťrok 2024 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb, kcu=3,831

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 siete 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 úrovne Kcu 3,831 - aktuálne indexy cien stavebných prác 4. 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, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline.

Všeobecná hodnota je vypočítaná **metódou polohovej diferenciácie**. Metóda polohovej diferenciácie 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 porovnávacej 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 m² zastavanej plochy podľa prílohy č. 1 uvedenej metodiky. Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác vydané pre IV.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 obci Pliešovce podľa výpisu z listu vlastníctva.

List vlastníctva č. 2964 - čiastočný zo dňa 10.02.2025 vydaný Okresným úradom Zvolen

Okres : Zvolen

Obec : Pliešovce

Katastrálne územie : Pliešovce

Parcely registra C evidované na katastrálnej mape

parc. č.	výmera v m ²	druh pozemku	umiest. pozemku
4230/71	205	zast. pl. a nádv.	1
4230/72	176	zast. pl. a nádv.	1
4230/73	200	zast. pl. a nádv.	1
4230/74	204	zast. pl. a nádv.	1
4230/75	201	zast. pl. a nádv.	1

Stavby

súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	iný údaj
704	4230/71 4230/72 4230/73 4230/74	9	bytový dom	ul. Obrancov mieru

4230/75

Stavba so s.č. 704 leží na parcelách č. 4230/71, 4230/72, 4230/73, 4230/74, 4230/75

Legenda :

Kód druhu stavby 9- Bytový dom

ČASŤ B : Vlastníci

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

Vchod :10 6.p. Byt č. : 60

podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky
podiel k pozemku : **7334/426900**

Účastník právneho vzťahu : Vlastník

60 Mozola Jozef r. Mozola a Edita Mozolová r. Páľková, Obrancov mieru 704/10, Pliešovce, SR

Dátum narodenia : 04.05.1959

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia : Zmluva o prevode vlastníctva bytu V 1168/06 z 24.05.2006

Poznámka :

Poznamenáva sa Upovedomenie o spôsobe exekúcie predajom nehn. - EX 12/07 - súdny exekútor JUDr. Juraj Franta, Ex. úrad Lučenec, Mikušovská cesta č.9, P2 40/07 zapísané dňa 24.01.2007 - 22/07, V zmysle Žiadosti o poskytnutie súčinnosti pri vykonávaní exekúcie súdnym exekútorom JUDr. Iveta Tóthová, Exekútorský úrad Veľký Krtíš, Nemocničná 16 vedené pod novým sp.zn. 181EX 166/22-8 na základe poverenia Okresného súdu Banská Bystrica na vykonanie exekúcie, R-139/2023 zo dňa 12.03.2023 - 56/23.

Poznamenáva sa Upovedomenie o zriadení exekučného záložného práva na nehn. - EX 12/07 - súdny exekútor JUDr. Juraj Franta, Ex. úrad Lučenec, Mikušovská cesta č.9, P2 41/07 zapísané dňa 24.01.2007 - 23/07, V zmysle Žiadosti o poskytnutie súčinnosti pri vykonávaní exekúcie súdnym exekútorom JUDr. Iveta Tóthová, Exekútorský úrad Veľký Krtíš, Nemocničná 16 vedené pod novým sp.zn. 181EX 166/22-8 na základe poverenia Okresného súdu Banská Bystrica na vykonanie exekúcie, R-139/2023 zo dňa 12.03.2023 - 56/23.

Poznamenáva sa Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehn. - EX 12/07 - súdny exekútor JUDr. Juraj Franta, Ex. úrad Lučenec, Mikušovská cesta č.9, P1 49/07 zapísané dňa 15.02.2007 - 45/07, V zmysle Žiadosti o poskytnutie súčinnosti pri vykonávaní exekúcie súdnym exekútorom JUDr. Iveta Tóthová, Exekútorský úrad Veľký Krtíš, Nemocničná 16 vedené pod novým sp.zn. 181EX 166/22-8 na základe poverenia Okresného súdu Banská Bystrica na vykonanie exekúcie, R-139/2023 zo dňa 12.03.2023 - 56/23.

Poznamenáva sa začatie výkonu záložného práva záložným veriteľom SVB 704, Obrancov mieru 704/2-10, Pliešovce formou dobrovoľnej dražby, P 41/10 zapísané dňa 9.2.2010 - 45/10.

Poznamenáva sa "Oznámenie o konaní dobrovoľnej dražby Dražobnou spoločnosťou AMEBA, s.r.o., Skuteckého 6, Banská Bystrica", P 193/10 zapísané dňa 16.4.2010 - 112/10.

Poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehn. povinného - 181EX 340/18-2 súdny exekútor JUDr. Iveta Tóthová, Exekútorský úrad Veľký Krtíš, Nemocničná 16, P 233/2018 zapísané dňa 3.9.2018 - 388/18.

Poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehn. povinného - 181EX 33/19-3 súdny exekútor JUDr. Iveta Tóthová, Exekútorský úrad Veľký Krtíš, Nemocničná 16, P 95/2019 zapísané dňa 14.3.2019 - 86/19.

Poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie na nehn. povinného - 181EX 166/22-4 súdny exekútor JUDr. Iveta Tóthová, Exekútorský úrad Veľký Krtíš, Nemocničná 16, P-224/2022 zapísané dňa 07.09.2022 - 242/22.

Poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie na nehn. povinného - 181EX 567/24-2 súdny exekútor JUDr. Iveta Tóthová, Exekútorský úrad Veľký Krtíš, Nemocničná 16, P-210/2024 zapísané dňa 12.08.2024 - 187/24.

Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, Košice, IČO: 36583936, predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe sp.zn.:PDS-032/5-2024, P-295/2024 zapísané dňa 25.11.2024 - 250/24.

* * * Ostatné PRIESTORY nevyžiadané * * *

ČASŤ C: Ľarchy

Záložné právo zo zákona v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov 704, Obrancov mieru

Na B60 - Poznamenáva sa Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehn. byt č.60 na 6.posch. vo vchode č.10 v bytovom dome súp.č.704 so spoluvl. podielom 7334/426900 na spoloč.častiach a spoloč. zariadeniach domu a pozemkoch KN parc.č. 4230/71,4230/72,4230/73,4230/74,4230/75 - EX 12/07 - súdny exekútor JUDr. Juraj Franta, Ex. úrad Lučenec, Mikušovská cesta č.9, P1 50/07 zapísané dňa 15.02.2007 - 46/07, V zmysle Žiadosti o poskytnutie súčinnosti pri vykonávaní exekúcie súdnym exekútorom JUDr. Iveta Tóthová, Exekútorový úrad Veľký Krtíš, Nemocničná 16 vedené pod novým sp.zn. 181EX 166/22-8 na základe poverenia Okresného súdu Banská Bystrica na vykonanie exekúcie, R-139/2023 zo dňa 12.03.2023 - 56/23.

Na B60 - Poznamenáva sa Rozhodnutie Daňového úradu Krupina č. 684/320/1512/08/Moc o zriadení záložného práva na nehn. byt č.60 na 6.posch. vo vchode č.10 v bytovom dome súp.č. 704 s podielom 7334/426900 na spoloč. častiach a spoloč. zariadeniach domu a pozemkov KN-C parc.č. 4230/71 - 4230/75. Zákaz nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane. P1 100/08 vykonateľné dňa 29.02.2008 zapísané dňa 12.03.2008 - 69/08, právoplatné dňa 17.03.2008 zapísané dňa 20.03.2008 Z 630/08 - 78/08.

Na B60 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehn. povinného - 181EX 340/18-12 súdny exekútor JUDr. Iveta Tóthová, Exekútorový úrad Veľký Krtíš, Nemocničná 16, Z 2763/2018 zapísané dňa 16.10.2018 - 512/18.

Na B60 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehn. povinného - 181EX 33/19-10 súdny exekútor JUDr. Iveta Tóthová, Exekútorový úrad Veľký Krtíš, Nemocničná 16, Z 1208/2019 zapísané dňa 2.5.2019 - 136/19.

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehn. povinného zapísané v časti A-LV - 181EX 166/22-5 súdny exekútor JUDr. Iveta Tóthová, Exekútorový úrad Veľký Krtíš, Nemocničná 16, Z-4344/2022 zapísané dňa 16.12.2022 - 320/22.

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehn. povinného vedené v časti A LV, 181EX 567/24 - 5, súdny exekútor JUDr. Iveta Tóthová, Exekútorový úrad Veľký Krtíš, Nemocničná 16, Z-2078/2024 zapísané dňa 23.09.2024 - 213/24

c, Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 12.02.2025
- Zameranie nehnuteľností nebolo vykonané dňa 12.02.2025, bol zameraný identický byt v tom istom vchode
- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti vyhotovená znalcom dňa 12.02.2025- vonkajšie pohľady

Vzhľadom k tomu, že vlastník neumožnil vykonať obhliadku v riadne naplánovanom a oznámenom termíne, znalecký posudok je vypracovaný s uplatnením z. č. 527/2002 Z.z. §12 ods. 3, ktorý znie : " Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii

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 exploatácie 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 nebola pri miestnom šetrení poskytnutá a nebola porovnaná so skutkovým stavom. Skutkový stav je zakreslený v prílohovej časti ZP.

Technický stav nehnuteľností bol zistený pri obhliadke nehnuteľností dňa 12.02.2025. Bytový dom je 1+6 poschodový s 5 vchodmi. Prvky krátkodobej a dlhodobej životnosti nevykazujú vonkajšie znaky porúch. Technický stav bytového domu je dobrý.

O veku bytového domu bolo predložené potvrdenie predsedu SVB, na základe ktorého bol bytový dom daný do užívania v roku 1992. Bytový dom je zateplený kontaktným zatepľovacím systémom.

e, Údaje katastra nehnuteľností

Bytový dom súp. č. 2964 je vedený na LV č. 2964 v k. ú. Pliešovce, obec Pliešovce

Byt č. 60 je vedený na LV č. 2964 v k. ú. Pliešovce, obec Pliešovce

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

Hodnotený byt je 3 izbový. Celková nameraná výmera podlahovej plochy identického bytu v tom istom vchode s príslušenstvom je m².

Pozemky pod bytovým domom sú vo vlastníctve vlastníkov jednotlivých bytov. Pozemky sú vedené na LV č. 2964.

Byt je v BSM, vlastník nadobudol nehnuteľnosti na základe Zmluvy o prevode vlastníctva 'bytu V 1168/06 z 24.05.2006-110/06.

NA Lv sú zapísané ťarchy a poznámky:

Poznámka :

Poznamenáva sa Upovedomenie o spôsobe exekúcie predajom nehn. - EX 12/07 - súdny exekútor JUDr. Juraj Franta, Ex. úrad Lučenec, Mikušovská cesta č.9, P2 40/07 zapísané dňa 24.01.2007 - 22/07, V zmysle Žiadosti o poskytnutie súčinnosti pri vykonávaní exekúcie súdnym exekútorom JUDr. Iveta Tóthová, Exekútorský úrad Veľký Krtíš, Nemocničná 16 vedené pod novým sp.zn. 181EX 166/22-8 na základe poverenia Okresného súdu Banská Bystrica na vykonanie exekúcie, R-139/2023 zo dňa 12.03.2023 - 56/23.

Poznamenáva sa Upovedomenie o zriadení exekučného záložného práva na nehn. - EX 12/07 - súdny exekútor JUDr. Juraj Franta, Ex. úrad Lučenec, Mikušovská cesta č.9, P2 41/07 zapísané dňa 24.01.2007 - 23/07, V zmysle Žiadosti o poskytnutie súčinnosti pri vykonávaní exekúcie súdnym exekútorom JUDr. Iveta Tóthová, Exekútorský úrad Veľký Krtíš, Nemocničná 16 vedené pod novým sp.zn. 181EX 166/22-8 na základe poverenia Okresného súdu Banská Bystrica na vykonanie exekúcie, R-139/2023 zo dňa 12.03.2023 - 56/23.

Poznamenáva sa Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehn. - EX 12/07 - súdny exekútor JUDr. Juraj Franta, Ex. úrad Lučenec, Mikušovská cesta č.9, P1 49/07 zapísané dňa 15.02.2007 - 45/07, V zmysle Žiadosti o poskytnutie súčinnosti pri vykonávaní exekúcie súdnym exekútorom JUDr. Iveta Tóthová, Exekútorský úrad Veľký Krtíš, Nemocničná 16 vedené pod novým sp.zn. 181EX 166/22-8 na základe poverenia Okresného súdu Banská Bystrica na vykonanie exekúcie, R-139/2023 zo dňa 12.03.2023 - 56/23.

Poznamenáva sa začatie výkonu záložného práva záložným veriteľom SVB 704, Obrancov mieru 704/2-10, Pliešovce formou dobrovoľnej dražby, P 41/10 zapísané dňa 9.2.2010 - 45/10.
Poznamenáva sa "Oznámenie o konaní dobrovoľnej dražby Dražobnou spoločnosťou AMEBA, s.r.o., Skuteckého 6, Banská Bystrica", P 193/10 zapísané dňa 16.4.2010 - 112/10.
Poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehn. povinného - 181EX 340/18-2 súdny exekútor JUDr. Iveta Tóthová, Exekútorský úrad Veľký Krtíš, Nemocničná 16, P 233/2018 zapísané dňa 3.9.2018 - 388/18.
Poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehn. povinného - 181EX 33/19-3 súdny exekútor JUDr. Iveta Tóthová, Exekútorský úrad Veľký Krtíš, Nemocničná 16, P 95/2019 zapísané dňa 14.3.2019 - 86/19.
Poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie na nehn. povinného - 181EX 166/22-4 súdny exekútor JUDr. Iveta Tóthová, Exekútorský úrad Veľký Krtíš, Nemocničná 16, P-224/2022 zapísané dňa 07.09.2022 - 242/22.
Poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie na nehn. povinného - 181EX 567/24-2 súdny exekútor JUDr. Iveta Tóthová, Exekútorský úrad Veľký Krtíš, Nemocničná 16, P-210/2024 zapísané dňa 12.08.2024 - 187/24.
Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, Košice, IČO: 36583936, predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe sp.zn.:PDS-032/5-2024, P-295/2024 zapísané dňa 25.11.2024 - 250/24.

ČASŤ C: Ťarchy**Záložné právo zo zákona v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov 704, Obrancov mieru**

Na B60 - Poznamenáva sa Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehn. byt č.60 na 6.posch. vo vchode č.10 v bytovom dome súp.č.704 so spoluvl. podielom 7334/426900 na spoloč.častiach a spoloč. zariadeniach domu a pozemkoch KN parc.č. 4230/71,4230/72,4230/73,4230/74,4230/75 - EX 12/07 - súdny exekútor JUDr. Juraj Franta, Ex. úrad Lučenec, Mikušovská cesta č.9, P1 50/07 zapísané dňa 15.02.2007 - 46/07, V zmysle Žiadosti o poskytnutie súčinnosti pri vykonávaní exekúcie súdnym exekútorom JUDr. Iveta Tóthová, Exekútorský úrad Veľký Krtíš, Nemocničná 16 vedené pod novým sp.zn. 181EX 166/22-8 na základe poverenia Okresného súdu Banská Bystrica na vykonanie exekúcie, R-139/2023 zo dňa 12.03.2023 - 56/23.
Na B60 - Poznamenáva sa Rozhodnutie Daňového úradu Krupina č. 684/320/1512/08/Moc o zriadení záložného práva na nehn. byt č.60 na 6.posch. vo vchode č.10 v bytovom dome súp.č. 704 s podielom 7334/426900 na spoloč. častiach a spoloč. zariadeniach domu a pozemkov KN-C parc.č. 4230/71 - 4230/75. Zákaz nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane. P1 100/08 vykonateľné dňa 29.02.2008 zapísané dňa 12.03.2008 - 69/08, právoplatné dňa 17.03.2008 zapísané dňa 20.03.2008 Z 630/08 - 78/08.
Na B60 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehn. povinného - 181EX 340/18-12 súdny exekútor JUDr. Iveta Tóthová, Exekútorský úrad Veľký Krtíš, Nemocničná 16, Z 2763/2018 zapísané dňa 16.10.2018 - 512/18.
Na B60 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehn. povinného - 181EX 33/19-10 súdny exekútor JUDr. Iveta Tóthová, Exekútorský úrad Veľký Krtíš, Nemocničná 16, Z 1208/2019 zapísané dňa 2.5.2019 - 136/19.
Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehn. povinnej zapísané v časti A-LV - 181EX 166/22-5 súdny exekútor JUDr. Iveta Tóthová, Exekútorský úrad Veľký Krtíš, Nemocničná 16, Z-4344/2022 zapísané dňa 16.12.2022 - 320/22.
Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehn. povinného vedené v časti A LV, 181EX 567/24 - 5, súdny exekútor JUDr. Iveta Tóthová, Exekútorský úrad Veľký Krtíš, Nemocničná 16, Z-2078/2024 zapísané dňa 23.09.2024 - 213/24

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

Byt č. 60 na 6. posch. byt. domu súp. č. 704 na parc. č. 4230/71, 4230/72, 4230/73, 4230/74,

4230/75 v k. ú. Pliešovce
Pozemky
Zastavané plochy v k. ú. Pliešovce - parc. č. 4230/71 (3,52 m ²)
Zastavané plochy v k. ú. Pliešovce - parc. č. 4230/72 (3,02 m ²)
Zastavané plochy v k. ú. Pliešovce - parc. č. 4230/73 (3,44 m ²)
Zastavané plochy v k. ú. Pliešovce - parc. č. 4230/74 (3,5 m ²)
Zastavané plochy v k. ú. Pliešovce - parc. č. 4230/75 (3,45 m ²)

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.

Pliešovce je obec s počtom obyvateľov 2217..

Územný plán Mesta Lučenec je prístupný na internetovej stránke <https://www.pliesovce.sk/schvaleny-uzemny-plan-obce-doplnok-c-1-a-doplnok-c-2.html>**2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY****2.1 BYTY****2.1.1 Byt č. 60 na 6. posch. byt. domu súp. č. 704 na parc. č. 4230/71, 4230/72, 4230/73, 4230/74, 4230/75 v k. ú. Pliešovce****POPIS**

Predmetný bytový dom súp. č. 704 sa nachádza na sídlisku v okrajovej časti obce Pliešovce. Ide o 1 + 6 podlažný typový panelový bytový dom s 5 vchodmi. Na každom poschodí v predmetnom vchode sú 2 byty. Na prízemí / v suteréne / sú spoločné časti a spoločné zariadenia domu. Nosný systém bytového domu je panelový. Strecha je plochá so živičnou krytinou. Vonkajšie povrchové úpravy sú prevedené ako zateplené kontaktným zatepovacím systémom. Okná v prevažujúcom množstve vymenené na plastové. Vybavenie spoločných priestorov je bežné, zodpovedá obdobiu výstavby a typu bytového domu. V každej schodiskovej sekcii je osobný výťah.

Zaradenie podľa JKSO : odbor 803 - budovy na bývanie, 8033 - domy obytné typové s celoštátnou unifikačnými konštrukčnými sústavami - domy obytné typové 5 - 8 podlažné s občianskym vybavením.

Zatriedenie podľa novej KS : trojbytové a viacbytové budovy.

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 73,23 m². Spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu zodpovedajúci pomeru podlahovej plochy bytu k úhrnu podlahových plôch všetkých

bytov v dome je 7334/426900 - in. Ohodnocovaný byt sa nachádza v stredovej schodiskovej sekcii na 6. poschodí - 7.nadzemnom podlaží. Byt po dispozičnej stránke pozostáva z 3 obytných miestností, kuchyne, kúpeľne, predsiene, WC, loggie. K bytu patrí skladový priestor - pivničná kója na prízemí bytového domu.

Byt č. 60 nebol sprístupnený. Nameraná je podlahová plocha identického bytu vo vchode.
NA základe výpovede obyvateľov bytovky je byt v pôvodnom stave bez vykonaných rekonštrukcií.
Predpokladaný stav :

Podlahy obytných miestností sú PVC. V kuchyni je PVC, v kúpeľni a WC je PVC, na chodbe je PVC. Dvere sú drevené s výplňou do oceľových zárubní. Vchodové dvere do bytu sú drevené, plné. Okná sú novšie, plastové, žalúzie kovové. Vnútorne omietky sú vápenné, hladké. V byte je rozvod vody, plynu, kanalizácie. V kúpeľni je vaňa, umývadlo, batéria obyčajná. Vo WC je keramická Wc misa. V kuchyni je linka na báze dreva, drez plastový, batéria obyčajná, sporák plynový, keramický obklad okolo sporáka, digestor. Elektroinštalácia je svetelná s ističmi, v byte je rozvod spoločnej TV antény. Vykurovanie je centrálné, radiátory sú oceľové. Rozvod studenej a teplej vody je z centrálného zdroja cez inštalčné jadrá. Bytový dom podľa potvrdenia správcu bol daný do užívania v roku 1992. Bytový dom bol zateplený kontaktným zatepľovacím systémom, je rekonštruovaný - zateplená strecha s novou krytinou, regulované merače, nové vstupné dvere, Technický stav zodpovedá veku, údržba bytu je priemerná.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Izba 3,695*3,44	12,71
Chodba 2,539*3,458	8,78
Izba 3,538*5,292	18,72
Izba 3,483*5,308	18,49
Kuchyňa 4,607*0,806+2,498*2,634	10,29
Kúpeľňa 1,919*1,658	3,18
WC 1,292*0,817	1,06
Vypočítaná podlahová plocha	73,23

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m²
Koeficient konštrukcie: k_K = 1,037 (montovaná z dielcov betónových plošných)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,831
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95
Počet izieb: 3

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 [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,61
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,59
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,38
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,77
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,30	6,50	5,99

6	Krytina strechy	2,00	1,30	2,60	2,40
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,20	1,20	1,11
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,50	4,50	4,15
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,50	3,00	2,77
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,20	0,60	0,55
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,46
12	Okná	5,00	1,50	7,50	6,92
13	Povrchy podláh	0,50	1,20	0,60	0,55
14	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,54
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,84
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,92
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,10	2,20	2,03
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,10	2,20	2,03
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,10	1,10	1,01
20	Výťahy	2,00	1,10	2,20	2,03
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,84
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,69
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,92
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,84
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,31
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,31
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,77
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,92
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,92
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,46
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,84
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,84
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,69
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,69
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,31
	Spolu	100,00		108,45	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 108,45 / 100 = 1,0845$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,831 * 1,037 * 1,0845 * 0,95$$

$$VH = 1\,331,46 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	4,61	12,35	100	12,35
Murivo	16,59	44,43	100	44,43
Stropy	7,38	19,76	100	19,76
Schodisko	2,77	7,42	100	7,42

Krov	5,99	16,04	100	16,04
Súčet	37,34			100,00

Základná životnosť stavby: 100 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti: 100,00 %

Základná zostatková životnosť: $TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2 \cdot ZZ^2} - V \right] = \left[100 + \frac{33^3}{2 \cdot 100^2} - 33 \right] \approx 69 \text{ rokov}$

Zostatková životnosť: $T = 100,00 \% \text{ z } 69 \text{ rokov} \approx 69 \text{ rokov}$

Predpokladaná životnosť: $Z = V + T = 33 + 69 = 102 \text{ rokov}$

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 60 na 6. posch. byt. domu súp. č. 704 na parc. č. 4230/71, 4230/72, 4230/73, 4230/74, 4230/75 v k. ú. Pliešovce	1992	33	69	102	32,35	67,65

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,331,46 \text{ €/m}^2 \cdot 73,23 \text{ m}^2$	97 502,82
Technická hodnota	67,65% z 97 502,82 €	65 960,66

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 neprimeranou pohnutkou.

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 okrajovej časti v obci Pliešovce. Okolité zástavba je tvorená bytovými domami. Doprava do obce je cestná. Obcou prechádza cesta II/527, ktorá cez Sásu a cestu I/66 vedie do Zvolena a južným smerom pokračuje do mesta Veľký Krtíš. Západne od obce prechádza železničná trať Zvolen – Krupina. Blízko obce je Železničná stanica Sása-Pliešovce. V obci sú vybudované inžinierske siete - vodovod, kanalizácia, zemný plyn. V obci je obecný úrad, základná a materská škola. Nachádza sa tu spoločenský dom, obchodná sieť je vybudovaná na úrovni, ktorá zodpovedá potrebám obce. V samotnej obci je nezamestnanosť cca 10 %. Dopyt nehnuteľností v danej lokalite je vyšší v porovnaní s ponukou nehnuteľností. Pliešovce je obec s počtom obyvateľov cca 2265.

b, Analýza využitia nehnuteľností: Hodnotený byt je dvojizbový s príslušenstvom. Nachádza sa v bytovom dome, ktorý má 5 vchodov, 1 technické podlažie, 6 nadzemných obytných podlaží, na každom podlaží na oceňovanom vchode sú 2 byty. Je užívaný v súlade s projektovaným účelom - na bývanie. Spolu má bytový dom 60 bytov. Využitie nehnuteľnosti na iné účely ako bývanie nie je vhodné.

c, Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: 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 danom byte viaznu ťarchy a poznámky :

Poznámka :

Poznamenáva sa Upovedomenie o spôsobe exekúcie predajom nehn. - EX 12/07 - súdny exekútor JUDr. Juraj Franta, Ex. úrad Lučenec, Mikušovská cesta č.9, P2 40/07 zapísané dňa 24.01.2007 - 22/07, V zmysle Žiadosti o poskytnutie súčinnosti pri vykonávaní exekúcie súdnym exekútorom JUDr. Iveta Tóthová, Exekútorský úrad Veľký Krtíš, Nemocničná 16 vedené pod novým sp.zn. 181EX 166/22-8 na základe poverenia Okresného súdu Banská Bystrica na vykonanie exekúcie, R-139/2023 zo dňa 12.03.2023 - 56/23.
Poznamenáva sa Upovedomenie o zriadení exekučného záložného práva na nehn. - EX 12/07 - súdny exekútor JUDr. Juraj Franta, Ex. úrad Lučenec, Mikušovská cesta č.9, P2 41/07 zapísané dňa 24.01.2007 - 23/07, V zmysle Žiadosti o poskytnutie súčinnosti pri vykonávaní exekúcie súdnym exekútorom JUDr. Iveta Tóthová, Exekútorský úrad Veľký Krtíš, Nemocničná 16 vedené pod novým sp.zn. 181EX 166/22-8 na základe poverenia Okresného súdu Banská Bystrica na vykonanie exekúcie, R-139/2023 zo dňa 12.03.2023 - 56/23.
Poznamenáva sa Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehn. - EX 12/07 - súdny exekútor JUDr. Juraj Franta, Ex. úrad Lučenec, Mikušovská cesta č.9, P1 49/07 zapísané dňa 15.02.2007 - 45/07, V zmysle Žiadosti o poskytnutie súčinnosti pri vykonávaní exekúcie súdnym exekútorom JUDr. Iveta Tóthová, Exekútorský úrad Veľký Krtíš, Nemocničná 16 vedené pod novým sp.zn. 181EX 166/22-8 na základe poverenia Okresného súdu Banská Bystrica na vykonanie exekúcie, R-139/2023 zo dňa 12.03.2023 - 56/23.
Poznamenáva sa začatie výkonu záložného práva záložným veriteľom SVB 704, Obrancov mieru 704/2-10, Pliešovce formou dobrovoľnej dražby, P 41/10 zapísané dňa 9.2.2010 - 45/10.
Poznamenáva sa "Oznámenie o konaní dobrovoľnej dražby Dražobnou spoločnosťou AMEBA, s.r.o., Skuteckého 6, Banská Bystrica", P 193/10 zapísané dňa 16.4.2010 - 112/10.
Poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehn. povinného - 181EX 340/18-2 súdny exekútor JUDr. Iveta Tóthová, Exekútorský úrad Veľký Krtíš, Nemocničná 16, P 233/2018 zapísané dňa 3.9.2018 - 388/18.
Poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehn. povinného - 181EX 33/19-3 súdny exekútor JUDr. Iveta Tóthová, Exekútorský úrad Veľký Krtíš, Nemocničná 16, P 95/2019 zapísané dňa 14.3.2019 - 86/19.
Poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie na nehn. povinného - 181EX 166/22-4 súdny exekútor JUDr. Iveta Tóthová, Exekútorský úrad Veľký Krtíš, Nemocničná 16, P-224/2022 zapísané dňa 07.09.2022 - 242/22.
Poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie na nehn. povinného - 181EX 567/24-2 súdny exekútor JUDr. Iveta Tóthová, Exekútorský úrad Veľký Krtíš, Nemocničná 16, P-210/2024 zapísané dňa 12.08.2024 - 187/24.
Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, Košice, IČO: 36583936, predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe sp.zn.:PDS-032/5-2024, P-295/2024 zapísané dňa 25.11.2024 - 250/24.

ČASŤ C: Ťarchy

Záložné právo zo zákona v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov 704, Obrancov mieru

Na B60 - Poznamenáva sa Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehn. byt č.60 na 6.posch. vo vchode č.10 v bytovom dome súp.č.704 so spoluvl. podielom 7334/426900 na spoloč.časťach a spoloč. zariadeniach domu a pozemkoch KN parc.č. 4230/71,4230/72,4230/73,4230/74,4230/75 - EX 12/07 - súdny exekútor JUDr. Juraj Franta, Ex. úrad Lučenec, Mikušovská cesta č.9, P1 50/07 zapísané dňa 15.02.2007 - 46/07, V zmysle Žiadosti o poskytnutie súčinnosti pri vykonávaní exekúcie súdnym exekútorom JUDr. Iveta Tóthová, Exekútorský úrad Veľký Krtíš, Nemocničná 16 vedené pod novým sp.zn. 181EX 166/22-8 na základe poverenia Okresného súdu Banská Bystrica na vykonanie exekúcie, R-139/2023 zo dňa 12.03.2023 - 56/23.

Na B60 - Poznamenáva sa Rozhodnutie Daňového úradu Krupina č. 684/320/1512/08/Moc o zriadení záložného práva na nehn. byt

č.60 na 6.posch. vo vchode č.10 v bytovom dome súp.č. 704 s podielom 7334/426900 na spoloč. častiach a spoloč. zariadeniach domu a pozemkov KN-C parc.č. 4230/71 - 4230/75. Zákaz nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane. P1 100/08 vykonateľné dňa 29.02.2008 zapísané dňa 12.03.2008 - 69/08, právoplatné dňa 17.03.2008 zapísané dňa 20.03.2008 Z 630/08 - 78/08.

Na B60 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehn. povinného - 181EX 340/18-12 súdny exekútor JUDr. Iveta Tóthová, Exekútorský úrad Veľký Krtíš, Nemocničná 16, Z 2763/2018 zapísané dňa 16.10.2018 - 512/18.

Na B60 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehn. povinného - 181EX 33/19-10 súdny exekútor JUDr. Iveta Tóthová, Exekútorský úrad Veľký Krtíš, Nemocničná 16, Z 1208/2019 zapísané dňa 2.5.2019 - 136/19.

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehn. povinného zapísané v časti A-LV - 181EX 166/22-5 súdny exekútor JUDr. Iveta Tóthová, Exekútorský úrad Veľký Krtíš, Nemocničná 16, Z-4344/2022 zapísané dňa 16.12.2022 - 320/22.

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehn. povinného vedené v časti A LV, 181EX 567/24 - 5, súdny exekútor JUDr. Iveta Tóthová, Exekútorský úrad Veľký Krtíš, Nemocničná 16, Z-2078/2024 zapísané dňa 23.09.2024 - 213/24

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie : Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,85.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,85

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,850 + 1,700)	2,550
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,850
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,468
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,850 - 0,765)	0,085

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PDI}	Váha v _i	Výsledok K _{PDI} *v _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,850	10	8,50
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,850	30	25,50

3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,700	7	11,90
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,550	5	12,75
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,850	6	5,10
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,468	10	4,68
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,700	8	13,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,850	6	5,10
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,850	5	4,25
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	1,700	9	15,30
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,850	7	5,95
12	Doprava v okolí bytového domu				
	autobus, miestna doprava - v dosahu do 15 minút	III.	0,850	7	5,95
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,850	6	5,10
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,850	4	3,40
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,700	5	8,50
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	0,850	20	17,00
	Spolu			145	152,58

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 152,58 / 145$	1,052

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Zastavané plochy v k. ú. Pliešovce

POPIS

Po0zemky sa nachádzajú v okrajovej polohe obce Pliešovce. Pozemky sú vedené na LV 2964. Pozemky sú napojené na všetky inžinierke siete, sú svahovité. Negatívne účinky okolia na pozemok neboli zistené.

Ohodnocuje sa spoluvlastnícky podiel 7334/426900, ktorý prislúcha k bytu č. 60.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
4230/71	zastavaná plocha a nádvorie	205,00	1/1	7334/426900	3,52
4230/72	zastavaná plocha a nádvorie	176,00	1/1	7334/426900	3,02
4230/73	zastavaná plocha a nádvorie	200,00	1/1	7334/426900	3,44
4230/74	zastavaná plocha a nádvorie	204,00	1/1	7334/426900	3,50
4230/75	zastavaná plocha a nádvorie	201,00	1/1	7334/426900	3,45
Spolu výmera					16,93

Obec:

Pliešovce

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 3,32 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov	0,80
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, -	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,50
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,20 * 2,50 * 1,00$	2,5920

Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}_{MJ} = V_{MJ} \cdot k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 \cdot 2,5920$	8,61 €/m²
--------------------------------------	---	-----------------------------

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 4230/71	$205,00 \text{ m}^2 \cdot 8,61 \text{ €/m}^2 \cdot 1/1 \cdot 7334/426900$	30,32
parcela č. 4230/72	$176,00 \text{ m}^2 \cdot 8,61 \text{ €/m}^2 \cdot 1/1 \cdot 7334/426900$	26,03
parcela č. 4230/73	$200,00 \text{ m}^2 \cdot 8,61 \text{ €/m}^2 \cdot 1/1 \cdot 7334/426900$	29,58
parcela č. 4230/74	$204,00 \text{ m}^2 \cdot 8,61 \text{ €/m}^2 \cdot 1/1 \cdot 7334/426900$	30,18
parcela č. 4230/75	$201,00 \text{ m}^2 \cdot 8,61 \text{ €/m}^2 \cdot 1/1 \cdot 7334/426900$	29,73
Spolu		145,84

III. ZÁVER

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty na **byt č. 60 na 6. posch. byt. domu súp. č. 704 na parc. č. 4230/71, 4230/72, 4230/73, 4230/74, 4230/75** vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemkom **4230/71, 4230/72, 4230/73, 4230/74, 4230/75**, v podiele 7334/426900 v k. ú. **Pliešovce, obec Pliešovce, okres Zvolen, vedených na LV 2964** 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 12.02.2025, 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.

Vzhľadom k tomu, že **vlastník neumožnil vykonať obhliadku v riadne naplánovanom a oznámenom termíne**, znalecký posudok je vypracovaný s uplatnením z. č. 527/2002 Z.z. §12 ods. 3, ktorý znie : "**Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k**

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 60 na 6. posch. byt. domu súp. č. 704 na parc. č. 4230/71, 4230/72, 4230/73, 4230/74, 4230/75 v k. ú. Pliešovce	1/1	69 390,61
Pozemky		
Zastavané plochy v k. ú. Pliešovce - parc. č. 4230/71 (3,52 m ²)	1/1 z 7334/426900	30,32
Zastavané plochy v k. ú. Pliešovce - parc. č. 4230/72 (3,02 m ²)	1/1 z 7334/426900	26,03
Zastavané plochy v k. ú. Pliešovce - parc. č. 4230/73 (3,44 m ²)	1/1 z 7334/426900	29,58
Zastavané plochy v k. ú. Pliešovce - parc. č. 4230/74 (3,5 m ²)	1/1 z 7334/426900	30,18
Zastavané plochy v k. ú. Pliešovce - parc. č. 4230/75 (3,45 m ²)	1/1 z 7334/426900	29,73
Všeobecná hodnota celkom		69 536,45
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		69 500,00
Všeobecná hodnota slovom: Šestdesiatdeväťtisícpäťsto Eur		

IV. PRÍLOHY

- 1, Vypracovanie Zp - objednávka- 1 A4
- 2, Výzva na obhliadku - 2 A4
- 3, Výpis z listu vlastníctva č. 2964 - čiastočný zo dňa 10.02.2025 - 3 A4
- 4, Kópia z katastrálnej mapy - zo dňa 10.02.2025 - 1 A4
- 5, Potvrdenie o veku bytového domu - 1 A4
- 6, Pôdorys bytu - 1 A4
- 7, Fotodokumentácia nehnuteľnosti - 1 A4

Počet strán príloh spolu : 10 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 33/2025.

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

.....
Ing. Andrea Bothová