**Znalec:** Ing. Ivan Širka Riečka č.23, 974 01 Banská Bystrica

evidenčné číslo znalca 914 426, č.t.048/4197006, 0904/640414, 0903/822117,

e-mail: [ivansirka23@gmail.com](mailto:ivansirka23@gmail.com), ivansirka2@minv.sk

**Zadávateľ:** WEMOVE INVESTMENT a.s., Vojtecha Tvrdého 793/21, 010 01 Žilina

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka zadávateľa  č. 2992015-2 z 10.7.2015

**Znalecký posudok**

**45/2015**

**DOPLNENIE ZNALECKÉHO POSUDKU č.29/2015**

**Vo veci:** Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností:  Pozemok na parc. KNC č. 1032, 1034/2 zapísaných na liste vlastníctva číslo 648, k.ú. Horná Štubňa, obec Horná Štubňa, okres Turčianske Teplice za účelom výkonu záložného práva dobrovoľnej dražby.

**Počet listov (z toho príloh):** Znalecký posudok obsahuje 24 strán ( z toho 7 príloh )

**Počet odovzdaných vyhotovení**: 6 + 1 x archívne paré

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca:**

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností: Pozemok na parc. KNC č. 1032, 1034/2 zapísaných na liste vlastníctva číslo 648, k. ú. Horná Štubňa, obec Horná Štubňa, okres Turčianske Teplice za účelom výkonu záložného práva dobrovoľnej dražby.

**2. Dátum vyžiadania posudku:**

Písomná objednávka z 10.7.2015

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

7. 8. 2015

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

15.9. 2015

**5. Podklady na vypracovanie posudku :**

**5.1 Dodané zadávateľom :**

* Objednávka znaleckého posudku
* Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti za účelom vykonania znaleckého ocenenia

**5.2 Získané znalcom :**

* Zameranie a zistenie skutkového stavu
* Fotodokumentácia
* Výpis z listu vlastníctva č. 648 k. ú. Horná Štubňa vytvorený cez katastrálny portál
* Informatívna kópia z mapy vytvorená cez katastrálny portál
* Prieskum realitného trhu v mieste

**6. Použitý právny predpis:**

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

**7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:**

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

niektorých zákonov

• Zákon č. 93/2006 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z.

• Vyhláška č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

• Vyhláška č. 491/2004 Z.z o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre

znalcov, tlmočníkov a prekladateľov

• Vyhláška č. 400/2006 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 491/2004 Z.z o odmenách,

náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov

•Vyhláška č. 500/2005 ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR 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.

• Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001

• Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov od prof. Majdúcha

• Zákon č. 162/1995 Z.z. o  katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k

nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov

• Zákon č. 173/2004 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon NR SR š. 162/1995 Z.z.

• Zákon č 50/1976 Zb.o územnom plánovaní a stavebnom poriadku ( stavebný zákon ) v znení

neskorších predpisov

• Zákon č. 40/1964 – Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

• Zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších

predpisov

• Opatrenie ŠÚ SR č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb

• Zákon 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, v znení neskorších predpisov

• Indexy cien stavebných prác , www.reality.sk, www.trh.sk

• STN 73 4055 Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov

**8. Osobitné požiadavky objednávateľa:**

Zadávateľ znaleckého posudku v prípade, že majiteľ resp. užívateľ nehnuteľnosti odmietne prístup k nehnuteľnosti napriek písomne zaslanej výzve požaduje ohodnotiť nehnuteľnosť podľa ustanovenia § 12 odstavec 3 Zákona č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších noviel, na základe dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii, resp. ktoré znalec získal o nehnuteľnosti z nezávislých zdrojov.

**9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:**

Podklad za účelom výkonu záložného práva dobrovoľnej dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

**a) Výber použitej metódy:**

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z .z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Podklady pre porovnanie realizovaných prevodov podobných nehnuteľností v lokalite nie sú dostupné. Nejedná sa o nehnuteľnosť typickú na prenájom, použitie kombinovanej metódy nie je vhodné. Stavby nie sú súčasťou hodnotenia nehnuteľností znaleckého posudku, východisková ani technická hodnota nebude v posudku určená. Všeobecná hodnota pozemku je definovaná ako súčin východiskovej hodnoty pre obec Horná Štubňa a koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý je súčinom koeficientu všeobecnej situácie, intenzity využitia, dopravného napojenia, obchodnej a priemyselnej polohy, druhu pozemku a povyšujúcich resp. redukujúcich faktorov.

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu

**VŠHPOZ = M . VŠHMJ [€],**

kde

M - výmera pozemku v m2

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m2

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

**VŠHMJ= VHMJ . kPD [€/m2]**

kde

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky miest a obcí.

kPD - je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

**kPD = kS\*kV\*kD\*kP\*kI\*kZ\*kR [-],**

kS - koeficient všeobecnej situácie

kV - koeficient intenzity využitia

kD - koeficient dopravných vzťahov

kP  - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy

kI - koeficient technickej infraštruktúry pozemku

kZ - koeficient povyšujúcich faktorov

kR - koeficient redukujúcich faktorov

Všeobecná hodnota pozemku bude stanovená pre pozemok ako celok. Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkárskych osadách a pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu sú zaradené do jednej skupiny a sú hodnotené metódou polohovej diferenciácie v zmysle vyhlášky č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov.

**Základné pojmy metodiky:**

Všeobecná hodnota **VŠH** - znalecký odhad ceny dosiahnuteľnej pri predaji rovnakej alebo podobnej nehnuteľnosti v bežnom obchodnom styku k dátumu ocenenia v rovnakom čase a mieste.

*Všeobecná hodnota pozemkov*

- metódou polohovej diferenciácie

- porovnaním

- výnosovou metódou

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

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

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

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

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

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

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

**Pri výpočte všeobecnej hodnoty porovnaním** sa hodnota zisťuje porovnaním oceňovanej nehnuteľnosti s nehnuteľnosťami, pri ktorých sa v danom mieste a čase už zrealizovali prevody a sú od týchto úkonov dostupné podklady na porovnanie (kúpne zmluvy, rozhodnutia súdov, exekučné rozhodnutia, výsledky konkurzov a znalecké posudky, na základe ktorých boli prevody či prechody vložené do katastra nehnuteľností, ďalej ponuky realitných kancelárií). Pri výpočte sa pri výpočte používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch stavieb alebo pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku 1m² s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných stavieb a pozemkov. Podklady na porovnanie ( doklady o prevode alebo prechode nehnuteľností, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.)

**Výnosová hodnota**

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia.

Výnosová hodnota pozemku (formou prenájmu) sa vypočíta podľa základného vzťahu

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemku vypočítame podľa vzťahu

[€/rok]



kde:

VŠHPMJ – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m2],

k – diskontná sadzba, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],

kN – koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná (100+N)/100, kde N vyjadrujú náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách).

Ohodnotenie je vykonané v súlade s §12 zákona č. 527/2002 Zb. z.:

„Ohodnotenie predmetu dražby:

(1) Dražobník zaisti ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo kultúrnu pamiatku 3) alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo organ štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, 11a) ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov. Znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny.

(2) Vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá ma predmet dražby v držbe, alebo nájomca sú povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby.

Doba obhliadky musí byť vo výzve ustanovená s prihliadnutím na charakter draženej veci, pri nehnuteľnosti spravidla tri týždne po odoslaní výzvy.

(3) Ak osoba, ktorá ma predmet dražby v držbe, neumožni vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

Okres: Turčianske Teplice

Obec: Horná Štubňa

Katastrálne územie: Horná Štubňa

**Podľa výpisu z  listu vlastníctva č. 648**

***ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA***

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parc. číslo Výmera v m2 Druh Spôsob využ. p. Umiest. poz. Právny vzťah druh ch.n.

1032 540 Orná pôda 15   1

1034/2 69 Zastavané plochy a 22   1

nádvoria

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba – cestná miestna a účelová komunikácia,

lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

1. Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**Stavby**

Súpisné číslo na parcele číslo Druh stavby Popis stavby Druh ch.n Umiestnenie

103 1033 10 Rodinný dom 1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

***ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY***

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, spoluvlastnícky podiel

rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

2 Furindová Tatiana r. Lacková, 038 46, Horná Štubňa, č. 103, SR, 1/8

Dátum narodenia : 20.09.1970

Poznámka

P 114/2011 - Poznamenáva sa oznámenie o začatí realizácie záložného práva záložného práva bude predaj zálohu na verejnej dražbe, záložným veriteľom je Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31320155, na pozemky KN-C parc.č. 1032, 1033, 1034/2 a stavbu rodinný dom súp. číslo 103 na pozemku KN-C parc.č. 1033.

Poznámka

P 62/2014 - Poznamenáva sa upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľnosti č. EX 263/14 súdnym exekútorom: JUDr. Martin Hermanovský, Exekútorský úrad, Moskovská 18, Bratislava, povereným na vykonanie exekúcie v prospech oprávneného: Home Credit Slovakia, a.s., IČO: 36 234 176, Teplická 7434/147, Piešťany, v neprospech povinného: Tatiana Furindová (20.09.1970) na rodinný dom č.s. 103 postavený na pozemku C-KN p.č. 1033 a na pozemky C-KN p.č. 1032, 1033 a 1034 v podiele 1/8-ina.

Titul nadobudnutia Z 152/2007-21D 488/2006-20

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

3 Lacková Mária r. Lacková, 038 46, Horná Štubňa, č. 103, SR 1/8

Dátum narodenia : 26.05.1972

Poznámka

P 114/2011 - Poznamenáva sa oznámenie o začatí realizácie záložného práva dražobníkom: Dražby a aukcie, s.r.o., Jilemnického 4012/30, Martin, spôsobom výkonu záložného práva bude predaj zálohu na verejnej dražbe, záložným veriteľom je Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31320155, na pozemky KN-C parc.č. 1032, 1033, 1034/2 a stavbu rodinný dom súp. číslo 103 na pozemku KN-C parc.č. 1033.

Titul nadobudnutia Z 152/2007-21D 488/2006-20

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

4 Račková Silvia r. Lacková, 038 46, Horná Štubňa, č. 103, SR 1/8

Dátum narodenia : 23.10.1973

Poznámka

P 114/2011 - Poznamenáva sa oznámenie o začatí realizácie záložného práva dražobníkom: Dražby a aukcie, s.r.o., Jilemnického 4012/30, Martin, spôsobom výkonu záložného práva bude predaj zálohu na verejnej dražbe, záložným veriteľom je Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31320155, na pozemky KN-C parc.č. 1032, 1033, 1034/2 a stavbu rodinný dom súp. číslo 103 na pozemku KN-C parc.č. 1033.

Titul nadobudnutia Z 152/2007-21D 488/2006-20

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

5 Lacko Juraj r. Lacko, 038 46, Horná Štubňa, č. 103, SR 1/8

Dátum narodenia : 16.09.1977

Poznámka

P2 193/2009 - Poznamenáva sa upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 246/2009, súdnym exekútorom: JUDr. Peter Matejovie, EÚ Liptovský Mikuláš, Moyzesova 15, Liptovský Mikuláš, povereným na vykonanie exekúcie v prospech oprávneného: Orange Slovensko, a.s., Prievozská 6/A, Bratislava, v neprospech povinného: Juraj Lacko [16.9.1977] na pozemky KN-C parc.č. 1032,1033,1034/2 a stavbu rodinný dom súp. číslo 103 na pozemku KN-C parc.č. 1033 v podiele 1/8-ina.

Poznámka

P 47/2011 - Poznamenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 2347/10, súdnym exekútorom: JUDr. René Matuška, EÚ Prievidza, BOX 179, Ul.Kalinčiaka 5, Prievidza, povereným na vykonanie exekúcie v prospech oprávneného: Slovak Telekom a.s., Karadžičova 10, Bratislava, IČO: 35763469, v neprospech povinného: Juraj Lacko [16.9.1977] na pozemky KN-C parc.č. 1032,1033,1034/2 a stavbu rodinný dom súp. číslo 103 na pozemku KN-C parc.č. 1033 v podiele 1/8-ina.

Poznámka

P 114/2011 - Poznamenáva sa oznámenie o začatí realizácie záložného práva dražobníkom: Dražby a aukcie, s.r.o., Jilemnického 4012/30, Martin, spôsobom výkonu záložného práva bude predaj zálohu na verejnej dražbe, záložným veriteľom je Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31320155, na pozemky KN-C parc.č. 1032, 1033, 1034/2 a stavbu rodinný dom súp. číslo 103 na pozemku KN-C parc.č. 1033.

Titul nadobudnutia Z 152/2007-21D 488/2006-20

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

6 Lacko Juraj r. Lacko, 038 46, Horná Štubňa, č. 103, SR 1/8

Dátum narodenia : 16.09.1977

Poznámka

P 47/2011 - Poznamenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 2347/10, súdnym exekútorom: JUDr. René Matuška, EÚ Prievidza, BOX 179, Ul.Kalinčiaka 5, Prievidza, povereným na vykonanie exekúcie v prospech oprávneného: Slovak Telekom a.s., Karadžičova 10, Bratislava, IČO: 35763469, v neprospech povinného: Juraj Lacko [16.9.1977] na pozemky KN-C parc.č. 1032,1033,1034/2 a stavbu rodinný dom súp. číslo 103 na pozemku KN-C parc.č. 1033 v podiele 1/8-ina.

Poznámka

P 114/2011 - Poznamenáva sa oznámenie o začatí realizácie záložného práva dražobníkom: Dražby a aukcie, s.r.o., Jilemnického 4012/30, Martin, spôsobom výkonu záložného práva bude predaj zálohu na verejnej dražbe, záložným veriteľom je Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31320155, na pozemky KN-C parc.č. 1032, 1033, 1034/2 a stavbu rodinný dom súp. číslo 103 na pozemku KN-C parc.č. 1033.

Titul nadobudnutia Z 614/2009-22D/147/2009

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

7 Račková Silvia r. Lacková, 038 46, Horná Štubňa, č. 103, SR 1/8

Dátum narodenia : 23.10.1973

Poznámka

P 114/2011 - Poznamenáva sa oznámenie o začatí realizácie záložného práva dražobníkom: Dražby a aukcie, s.r.o., Jilemnického 4012/30, Martin, spôsobom výkonu záložného práva bude predaj zálohu na verejnej dražbe, záložným veriteľom je Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31320155, na pozemky KN-C parc.č. 1032, 1033, 1034/2 a stavbu rodinný dom súp. číslo 103 na pozemku KN-C parc.č. 1033.

Titul nadobudnutia Z 614/2009-22D/147/200

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

8 Lacková Mária r. Lacková, 038 46, Horná Štubňa, č. 103, SR 1/8

Dátum narodenia : 26.05.1972

Poznámka

P 114/2011 - Poznamenáva sa oznámenie o začatí realizácie záložného práva dražobníkom: Dražby a aukcie, s.r.o., Jilemnického 4012/30, Martin, spôsobom výkonu záložného práva bude predaj zálohu na verejnej dražbe, záložným veriteľom je Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31320155, na pozemky KN-C parc.č. 1032, 1033, 1034/2 a stavbu rodinný dom súp. číslo 103 na pozemku KN-C parc.č. 1033.

Titul nadobudnutia Z 614/2009-22D/147/2009

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

9 Furindová Tatiana r. Lacková, 038 47, Sklené, č. 6, SR 1/8

Dátum narodenia : 20.09.1970

Poznámka

P 114/2011 - Poznamenáva sa oznámenie o začatí realizácie záložného práva dražobníkom: Dražby a aukcie, s.r.o., Jilemnického 4012/30, Martin, spôsobom výkonu záložného práva bude predaj zálohu na verejnej dražbe, záložným veriteľom je Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31320155, na pozemky KN-C parc.č. 1032, 1033, 1034/2 a stavbu rodinný dom súp. číslo 103 na pozemku KN-C parc.č. 1033.

Poznámka

P 62/2014 - Poznamenáva sa upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľnosti č. EX 263/14 súdnym exekútorom: JUDr. Martin Hermanovský, Exekútorský úrad, Moskovská 18, Bratislava, povereným na vykonanie exekúcie v prospech oprávneného: Home Credit Slovakia, a.s., IČO: 36 234 176, Teplická 7434/147, Piešťany, v neprospech povinného: Tatiana Furindová (20.09.1970) na rodinný dom č.s. 103 postavený na pozemku C-KN p.č. 1033 a na pozemky C-KN p.č. 1032, 1033 a 1034 v podiele 1/8-ina.

Titul nadobudnutia Z 614/2009-22D/147/2009

*ČASŤ C: ŤARCHY*

Por.č.:

2 V 722/208 - Záložné právo v prospech DONAU Finance s.r.o., so sídlom Okružná cesta 2337/72, 945 01 Komárno, IČO: 44713070, na pozemky KN-C parc.č. 1032; 1033; 1034/2 a rodinný dom súp.č. 103 na pozemku KN-C parc.č. 1033-č.z. 237/08 - Z 418/2015 - zápis zmeny záložného práva - záznam zo dňa - 03.06.2015 číslo zmeny 224/15

2 Z 535/2014 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 263/14, súdnym exekútorom: JUDr. Martin Hermanovský, Exekútorský úrad, Moskovská 18, Bratislava, povereným na vykonanie exekúcie v prospech oprávneného: Home Credit Slovakia, a.s., IČO: 36 234 176, Teplická 7434/147, Piešťany, v neprospech povinného: Ján Furinda (08.08.1964) a Tatiana Furindová (20.09.1970) na rodinný dom č.s. 103 postavený na pozemku C-KN p.č. 1033 a na pozemky KN-C parc.č. 1032, 1033 a 1034/2 v podiele 1/8-ina.

3 V 722/208 - Záložné právo v prospech DONAU Finance s.r.o., so sídlom Okružná cesta 2337/72, 945 01 Komárno, IČO: 44713070, na pozemky KN-C parc.č. 1032; 1033; 1034/2 a rodinný dom súp.č. 103 na pozemku KN-C parc.č. 1033-č.z. 237/08 - Z 418/2015 - zápis zmeny záložného práva - záznam zo dňa - 03.06.2015 číslo zmeny 224/15

4 V 722/208 - Záložné právo v prospech DONAU Finance s.r.o., so sídlom Okružná cesta 2337/72, 945 01 Komárno, IČO: 44713070, na pozemky KN-C parc.č. 1032; 1033; 1034/2 a rodinný dom súp.č. 103 na pozemku KN-C parc.č. 1033-č.z. 237/08 - Z 418/2015 - zápis zmeny záložného práva - záznam zo dňa - 03.06.2015 číslo zmeny 224/15

5 V 722/208 - Záložné právo v prospech DONAU Finance s.r.o., so sídlom Okružná cesta 2337/72, 945 01 Komárno, IČO: 44713070, na pozemky KN-C parc.č. 1032; 1033; 1034/2 a rodinný dom súp.č. 103 na pozemku KN-C parc.č. 1033-č.z. 237/08 - Z 418/2015 - zápis zmeny záložného práva - záznam zo dňa - 03.06.2015 číslo zmeny 224/15

5 Z 764/2009 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom a zriadením exekučného záložného práva č. EX246/2009, súdnym exekútorom: JUDr. Peter Matejovie, EÚ Liptovský Mikuláš, Moyzesova 15, Liptovský Mikuláš, povereným na vykonanie exekúcie v prospech oprávneného: Orange Slovensko, a.s., Prievozská 6/A, Bratislava, v neprospech povinného: Juraj Lacko [16.9.1977] na pozemky KN-C parc.č. 1032,1033,1034/2 a stavbu rodinný dom súp. číslo 103 na pozemku KN-C parc.č. 1033 v podiele 1/8-ina.

5 Z 255/2011 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 2347/10, súdnym exekútorom: JUDr. René Matuška, EÚ Prievidza, BOX 179, Ul.Kalinčiaka 5, Prievidza, povereným na vykonanie exekúcie v prospech oprávneného: Slovak Telekom a.s., Karadžičova 10, Bratislava, IČO: 35763469, v neprospech povinného: Juraj Lacko [16.9.1977] na pozemky KN-C parc.č. 1032,1033,1034/2 a stavbu rodinný dom súp. číslo 103 na pozemku KN-C parc.č. 1033 v podiele 1/8-ina.

6 Z 255/2011 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 2347/10, súdnym exekútorom: JUDr. René Matuška, EÚ Prievidza, BOX 179, Ul.Kalinčiaka 5, Prievidza, povereným na vykonanie exekúcie v prospech oprávneného: Slovak Telekom a.s., Karadžičova 10, Bratislava, IČO: 35763469, v neprospech povinného: Juraj Lacko [16.9.1977] na pozemky KN-C parc.č. 1032,1033,1034/2 a stavbu rodinný dom súp. číslo 103 na pozemku KN-C parc.č. 1033 v podiele 1/8-ina.

6 V 722/208 - Záložné právo v prospech DONAU Finance s.r.o., so sídlom Okružná cesta 2337/72, 945 01 Komárno, IČO: 44713070, na pozemky KN-C parc.č. 1032; 1033; 1034/2 a rodinný dom súp.č. 103 na pozemku KN-C parc.č. 1033-č.z. 237/08 - Z 418/2015 - zápis zmeny záložného práva - záznam zo dňa - 03.06.2015 číslo zmeny 224/15

7 V 722/208 - Záložné právo v prospech DONAU Finance s.r.o., so sídlom Okružná cesta 2337/72, 945 01 Komárno, IČO: 44713070, na pozemky KN-C parc.č. 1032; 1033; 1034/2 a rodinný dom súp.č. 103 na pozemku KN-C parc.č. 1033-č.z. 237/08 - Z 418/2015 - zápis zmeny záložného práva - záznam zo dňa - 03.06.2015 číslo zmeny 224/15

8 V 722/208 - Záložné právo v prospech DONAU Finance s.r.o., so sídlom Okružná cesta 2337/72, 945 01 Komárno, IČO: 44713070, na pozemky KN-C parc.č. 1032; 1033; 1034/2 a rodinný dom súp.č. 103 na pozemku KN-C parc.č. 1033-č.z. 237/08 - Z 418/2015 - zápis zmeny záložného práva - záznam zo dňa - 03.06.2015 číslo zmeny 224/15

9 Z 305/2014 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 2032/2013-17, súdnym exekútorom: JUDr. Jozef Kapronczai, Exekútorský úrad, Švermova 273, Galanta, povereným na vykonanie exekúcie v prospech oprávneného: CETELEM SLOVENSKO, a.s., IČO: 357 877 83, Bratislava, v neprospech povinného: Tatiana Furindová (20.09.1970) na rodinný dom č.s. 103 postavený na pozemku C-KN p.č. 1033 a na pozemky KN-C parc.č. 1032,1033 a 1034/2 v podiele 1/8-ina.

9 Z 535/2014 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 263/14, súdnym exekútorom: JUDr. Martin Hermanovský, Exekútorský úrad, Moskovská 18, Bratislava, povereným na vykonanie exekúcie v prospech oprávneného: Home Credit Slovakia, a.s., IČO: 36 234 176, Teplická 7434/147, Piešťany, v neprospech povinného: Tatiana Furindová (20.09.1970) na rodinný dom č.s. 103 postavený na pozemku C-KN p.č. 1033 a na pozemky KN-C parc.č. 1032, 1033 a 1034/2 v podiele 1/8-ina.

9 V 722/208 - Záložné právo v prospech DONAU Finance s.r.o., so sídlom Okružná cesta 2337/72, 945 01 Komárno, IČO: 44713070, na pozemky KN-C parc.č. 1032; 1033; 1034/2 a rodinný dom súp.č. 103 na pozemku KN-C parc.č. 1033-č.z. 237/08 - Z 418/2015 - zápis zmeny záložného práva - záznam zo dňa - 03.06.2015 číslo zmeny 224/15

*Iné údaje:*

GP:17849829-140/97 vz 30/99

*Poznámka:*

Bez zápisu.

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

Obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 7.8.2015. Nakoľko majitelia nehnuteľnosti sa v uvedenom dome dlhodobo nezdržiavajú obhliadka za účasti znalca a jeho asistenta v neuzamknutých priestoroch bola vykonaná za účasti majiteľov susednej nehnuteľnosti, čo je zdokumentované podpisom v zápisnici z miestnej obhliadky.

Zameranie vykonané dňa 7. 8. 2015.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 7.8. 2015.

*Použitá technika:* Laserový diaľkomer BOSCH GLM 250 VF

Digitálny fotoaparát OLYMPUS SP-810UZ

**d) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom:**

Jedná sa len o ohodnotenie pozemkov

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Na liste vlastníctva č. 648 je zapísaná stavba rodinný dom s. č. 103 na parc. KNC č. 1033 a  pozemky na parc. KNC č. 1032, 1033 1034/2.

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

Pozemky:

parc. KN č. 1032 orná pôda o výmere 540 m2

parc. KN č. 1034/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 69 m2

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

Stavby:

Rodinný dom s. č. 103 na parc. KNC č. 1033

Pozemky:

parc. KN č. 1033 zastavané plochy a nádvoria o výmere 182 m2

**Uvedené nehnuteľnosti boli ocenené v Znaleckom posudku č. 29/2015**

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Hodnotené pozemky predstavujúce nehnuteľnosti patriace k rodinnému domu s.č. 103 na parc. KN-C č. 1033 sa nachádzajú v Žilinskom kraji v obci Horná Štubňa, k.ú. Horná Štubňa v okrese Turčianske Teplice. Obec leží na styku južnej časti Turčianskej kotliny s Kremnickými vrchmi na náplavovom kuželi. Nadmorská výška v strede obce je 627 m n. m. a v chotári 527–1318 m n. m.

Pozemky sú situované na okraji mesta v zastavanom území obce. Sprístupnenie pozemkov je po spevnenej miestnej komunikácii. Obec Horná Štubňa mala podľa údajov Štatistického úradu SR k 31.12.2012 1617 obyvateľov. S najbližším okresným mestom Turčianske Teplice má autobusové aj vlakové spojenie. Nezamestnanosť v okrese Turčianske Teplice sa pohybuje na úrovni 12,60 %. Kvalitu životného prostredia hodnotím ako bežný hluk a prašnosť. Občianska a technická vybavenosť pozostáva z obecného úradu, základnej a materskej školy, predajne potravinárskeho tovaru, pohostinského odbytového strediska, predajne nepotravinárskeho tovaru, sú tu hromadné ubytovacie zariadenia, telocvičňa, knižnica, pošta. Súčasťou občianskej vybavenosti sú aj samostatné ambulancie praktického lekára pre dospelých. Inžinierske siete predstavuje verejný vodovod, rozvod elektrickej energie a je zabezpečený pravidelný zber a likvidácia komunálneho odpadu. V obci sa nachádza vlaková a autobusová zastávka. Podľa informácií z dostupných miestnych realitných kancelárií, inzertných periodík a internetu ponuka značne prevyšuje dopyt pri predaji podobných nehnuteľností.

**b) Analýza využitia nehnuteľností**

Hodnotený pozemok na parcele KN-C č. 1032 orná pôda je čiastočne využívaný na poľnohospodárske účely - zatrávnený. Pozemok na parcele KN-C č. 1032 predstavuje odčlenenú časť miestnej komunikácie. V budúcnosti sa nepredpokladá využitie pozemkov na iné účely.

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

Podľa výpisu z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 648, katastrálne územie Horná Štubňa k dátumu, ku ktorému je posudok vypracovaný, na nehnuteľnostiach domu a príslušného pozemku viaznu ťarchy.

**•** 2 V 722/208 - Záložné právo v prospech DONAU Finance s.r.o., so sídlom Okružná cesta 2337/72, 945 01 Komárno, IČO: 44713070, na pozemky KN-C parc.č. 1032; 1033; 1034/2 a rodinný dom súp.č. 103 na pozemku KN-C parc.č. 1033-č.z. 237/08 - Z 418/2015 - zápis zmeny záložného práva - záznam zo dňa - 03.06.2015 číslo zmeny 224/15

• Z 535/2014 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 263/14, súdnym exekútorom: JUDr. Martin Hermanovský, Exekútorský úrad, Moskovská 18, Bratislava, povereným na vykonanie exekúcie v prospech oprávneného: Home Credit Slovakia, a.s., IČO: 36 234 176, Teplická 7434/147, Piešťany, v neprospech povinného: Ján Furinda (08.08.1964) a Tatiana Furindová (20.09.1970) na rodinný dom č.s. 103 postavený na pozemku C-KN p.č. 1033 a na pozemky KN-C parc.č. 1032, 1033 a 1034/2 v podiele 1/8-ina.

• V 722/208 - Záložné právo v prospech DONAU Finance s.r.o., so sídlom Okružná cesta 2337/72, 945 01 Komárno, IČO: 44713070, na pozemky KN-C parc.č. 1032; 1033; 1034/2 a rodinný dom súp.č. 103 na pozemku KN-C parc.č. 1033-č.z. 237/08 - Z 418/2015 - zápis zmeny záložného práva - záznam zo dňa - 03.06.2015 číslo zmeny 224/15

• V 722/208 - Záložné právo v prospech DONAU Finance s.r.o., so sídlom Okružná cesta 2337/72, 945 01 Komárno, IČO: 44713070, na pozemky KN-C parc.č. 1032; 1033; 1034/2 a rodinný dom súp.č. 103 na pozemku KN-C parc.č. 1033-č.z. 237/08 - Z 418/2015 - zápis zmeny záložného práva - záznam zo dňa - 03.06.2015 číslo zmeny 224/15

• V 722/208 - Záložné právo v prospech DONAU Finance s.r.o., so sídlom Okružná cesta 2337/72, 945 01 Komárno, IČO: 44713070, na pozemky KN-C parc.č. 1032; 1033; 1034/2 a rodinný dom súp.č. 103 na pozemku KN-C parc.č. 1033-č.z. 237/08 - Z 418/2015 - zápis zmeny záložného práva - záznam zo dňa - 03.06.2015 číslo zmeny 224/15

• Z 764/2009 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom a zriadením exekučného záložného práva č. EX246/2009, súdnym exekútorom: JUDr. Peter Matejovie, EÚ Liptovský Mikuláš, Moyzesova 15, Liptovský Mikuláš, povereným na vykonanie exekúcie v prospech oprávneného: Orange Slovensko, a.s., Prievozská 6/A, Bratislava, v neprospech povinného: Juraj Lacko [16.9.1977] na pozemky KN-C parc.č. 1032,1033,1034/2 a stavbu rodinný dom súp. číslo 103 na pozemku KN-C parc.č. 1033 v podiele 1/8-ina.

• Z 255/2011 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 2347/10, súdnym exekútorom: JUDr. René Matuška, EÚ Prievidza, BOX 179, Ul.Kalinčiaka 5, Prievidza, povereným na vykonanie exekúcie v prospech oprávneného: Slovak Telekom a.s., Karadžičova 10, Bratislava, IČO: 35763469, v neprospech povinného: Juraj Lacko [16.9.1977] na pozemky KN-C parc.č. 1032,1033,1034/2 a stavbu rodinný dom súp. číslo 103 na pozemku KN-C parc.č. 1033 v podiele 1/8-ina.

• Z 255/2011 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 2347/10, súdnym exekútorom: JUDr. René Matuška, EÚ Prievidza, BOX 179, Ul.Kalinčiaka 5, Prievidza, povereným na vykonanie exekúcie v prospech oprávneného: Slovak Telekom a.s., Karadžičova 10, Bratislava, IČO: 35763469, v neprospech povinného: Juraj Lacko [16.9.1977] na pozemky KN-C parc.č. 1032,1033,1034/2 a stavbu rodinný dom súp. číslo 103 na pozemku KN-C parc.č. 1033 v podiele 1/8-ina.

• V 722/208 - Záložné právo v prospech DONAU Finance s.r.o., so sídlom Okružná cesta 2337/72, 945 01 Komárno, IČO: 44713070, na pozemky KN-C parc.č. 1032; 1033; 1034/2 a rodinný dom súp.č. 103 na pozemku KN-C parc.č. 1033-č.z. 237/08 - Z 418/2015 - zápis zmeny záložného práva - záznam zo dňa - 03.06.2015 číslo zmeny 224/15

• V 722/208 - Záložné právo v prospech DONAU Finance s.r.o., so sídlom Okružná cesta 2337/72, 945 01 Komárno, IČO: 44713070, na pozemky KN-C parc.č. 1032; 1033; 1034/2 a rodinný dom súp.č. 103 na pozemku KN-C parc.č. 1033-č.z. 237/08 - Z 418/2015 - zápis zmeny záložného práva - záznam zo dňa - 03.06.2015 číslo zmeny 224/15

• V 722/208 - Záložné právo v prospech DONAU Finance s.r.o., so sídlom Okružná cesta 2337/72, 945 01 Komárno, IČO: 44713070, na pozemky KN-C parc.č. 1032; 1033; 1034/2 a rodinný dom súp.č. 103 na pozemku KN-C parc.č. 1033-č.z. 237/08 - Z 418/2015 - zápis zmeny záložného práva - záznam zo dňa - 03.06.2015 číslo zmeny 224/15

• Z 305/2014 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 2032/2013-17, súdnym exekútorom: JUDr. Jozef Kapronczai, Exekútorský úrad, Švermova 273, Galanta, povereným na vykonanie exekúcie v prospech oprávneného: CETELEM SLOVENSKO, a.s., IČO: 357 877 83, Bratislava, v neprospech povinného: Tatiana Furindová (20.09.1970) na rodinný dom č.s. 103 postavený na pozemku C-KN p.č. 1033 a na pozemky KN-C parc.č. 1032,1033 a 1034/2 v podiele 1/8-ina.

• Z 535/2014 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 263/14, súdnym exekútorom: JUDr. Martin Hermanovský, Exekútorský úrad, Moskovská 18, Bratislava, povereným na vykonanie exekúcie v prospech oprávneného: Home Credit Slovakia, a.s., IČO: 36 234 176, Teplická 7434/147, Piešťany, v neprospech povinného: Tatiana Furindová (20.09.1970) na rodinný dom č.s. 103 postavený na pozemku C-KN p.č. 1033 a na pozemky KN-C parc.č. 1032, 1033 a 1034/2 v podiele 1/8-ina.

• V 722/208 - Záložné právo v prospech DONAU Finance s.r.o., so sídlom Okružná cesta 2337/72, 945 01 Komárno, IČO: 44713070, na pozemky KN-C parc.č. 1032; 1033; 1034/2 a rodinný dom súp.č. 103 na pozemku KN-C parc.č. 1033-č.z. 237/08 - Z 418/2015 - zápis zmeny záložného práva - záznam zo dňa - 03.06.2015 číslo zmeny 224/15

### 2.1 POZEMKY

#### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

###### 2.1.1.1.1 Pozemky KN C č. 1032, 1034/2 zapísané na LV č. 648, obec Horná Štubňa , k.ú. Horná Štubňa

**POPIS**

Predmetom ohodnotenia sú pozemky umiestnené v zastavanom území obce Horná Štubňa. Hodnotený pozemok na parcele KN C č. 1032 orná pôda o výmere 540 m2, predstavuje  pozemok v zastavanom území obce nad stavbou rodinného domu s.č.103. Pozemok na parcele KN-C č.1034/2, vedený ako   zastavané plochy a nádvoria predstavuje časť miestnej účelovej cesty cez ktorú je prístupná parcela 1032 .

Pozemok je prístupný z miestnej komunikácii. Obec Horná Štubňa s počtom obyvateľov 1617 je prístupná autobusovou aj železničnou dopravou.

**Všeobecná situácia:**

Jedná sa o pozemok v okrajovej časti obce v  blízkosti miestnej komunikácie  pomerne vzdialený od centra obce.

**Intenzita využitia:**

Parcela KN-C č. 1032 orná pôda  je v skutočnosti nevyužívaná parcela v osobnom vlastníctve podielových spoluvlastníkov domu s.č. 103. Parcela sa nachádza nad svahom oddeľujúci dom s dvorom. Prístupná je od miestnej ulice cez parcelu KN-C č.1034/2, predstavujúcu časť miestnej účelovej cesty.

**Dopravné spojenie s obcou:**

Spojenie s centrom obce je pešo do 10 minút, kde sa nachádza aj zastávka medzimestskej hromadnej dopravy, vlastným autom do najbližšieho okresného mesta Turčianske Teplice cesta trvá cca 15 minút.

**Obchodná alebo priemyselná poloha:**

Ide prevažne o obytnú zónu v okrajovej časti obce pomerne vzdialenej od základnej občianskej a obchodnej vybavenosti.

**Vybavenie pozemku:**

Parcela KN-C č.1032 vedená ako orná pôda je v skutočnosti nevyužívaná, hoci pôvodne slúžila na pestovanie zeleniny a poľnohospodárskych produktov. Parcela KN-C č.1034/2, vedená ako   zastavané plochy a nádvoria predstavuje časť miestnej účelovej cesty cez ktorú je prístupná parcela 1032 a jej využitie je minimálne.

Pozemky je možné napojiť na inžinierske siete zavedené v obci.

**Povyšujúce a ponižujúce faktory**:

V mieste nachádzajúcich sa nehnuteľností je znížený záujem o kúpu podobných pozemkov vzhľadom na vzdialenosť od miest s dobrými pracovnými možnosťami. Pozemok na parcela KN-C č.1032 orná pôda nie je využívaný na daný účel, je pomerne ťažko prístupný a z uvedeného dôvodu som použil ponižujúci koeficient „kr“ 0,8.

Pozemok predstavujúci parcelu KN-C č.1034/2, vedenú ako   zastavané plochy a nádvoria vzhľadom na svoje využitie, polohu, veľkosť a tvar je redukovaný koeficientom „kr“ 0,4.

###### 2.1.1.1.2 Pozemok KN C č. 1034/2 , zapísaný na LV č. 648, k.ú. Horná Štubňa

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Parcela** | **Druh pozemku** | **Vzorec** | **Spolu výmera [m2]** | **Podiel** | **Výmera [m2]** |
| 1032 | orná pôda | 540 | 540,00 | 1/1 | 540,00 |

**Obec:**  Horná Štubňa**Východisková hodnota:**  VHMJ = 3,32 €/m2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Označenie a názov koeficientu** | **Hodnotenie** | **Hodnota koeficientu** |
| kS koeficient všeobecnej situácie | 3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľov | 0,80 |
| kV koeficient intenzity využitia | 1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 – 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí | 0,90 |
| kD koeficient dopravných vzťahov | 2. pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca | 0,85 |
| kP koeficient obchodnej a priemyselnej polohy | 3. obytná alebo rekreačná poloha | 1,00 |
| kI koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 2. stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny) | 1,10 |
| kZ koeficient povyšujúcich faktorov | 1. nevyskytuje sa | 1,00 |
| kR koeficient redukujúcich faktorov | 12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.) | 0,80 |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 0,80 \* 0,90 \* 0,85 \* 1,00 \* 1,10 \* 1,00 \* 0,80 | 0,5386 |
| Jednotková hodnota pozemku | VŠHMJ = VHMJ \* kPD = 3,32 €/m2 \* 0,5386 | 1,79 €/m2 |
| Všeobecná hodnota pozemku | VŠHPOZ = M \* VŠHMJ = 540,00 m2 \* 1,79 €/m2 | 966,60 € |

###### 2.1.1.1.3 Pozemok KN C č. 1034/2 , zapísaný na LV č. 648, k.ú. Horná Štubňa

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Parcela** | **Druh pozemku** | **Vzorec** | **Spolu výmera [m2]** | **Podiel** | **Výmera [m2]** |
| 1034/2 | zastavané plochy a nádvoria | 69 | 69,00 | 1/1 | 69,00 |

**Obec:**  Horná Štubňa**Východisková hodnota:**  VHMJ = 3,32 €/m2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Označenie a názov koeficientu** | **Hodnotenie** | **Hodnota koeficientu** |
| kS koeficient všeobecnej situácie | 3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľov | 0,80 |
| kV koeficient intenzity využitia | 1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 – 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí | 0,90 |
| kD koeficient dopravných vzťahov | 2. pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca | 0,85 |
| kP koeficient obchodnej a priemyselnej polohy | 3. obytná alebo rekreačná poloha | 1,00 |
| kI koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 2. stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny) | 1,10 |
| kZ koeficient povyšujúcich faktorov | 1. nevyskytuje sa | 1,00 |
| kR koeficient redukujúcich faktorov | 12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.) | 0,40 |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 0,80 \* 0,90 \* 0,85 \* 1,00 \* 1,10 \* 1,00 \* 0,40 | 0,2693 |
| Jednotková hodnota pozemku | VŠHMJ = VHMJ \* kPD = 3,32 €/m2 \* 0,2693 | 0,89 €/m2 |
| Všeobecná hodnota pozemku | VŠHPOZ = M \* VŠHMJ = 69,00 m2 \* 0,89 €/m2 | 61,41 € |

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov: parc. KNC č. 1032 a KNC č. 1034/2 zapísané na liste vlastníctva č. 648, vrátane všetkých spoluvlastníckych podielov, v k.ú. Horná Štubňa, obec Horná Štubňa, okres Turčianske Teplice, ktoré neboli ocenené v ZP č. 29/2015.

Nakoľko sa jedná o nehnuteľnosti bez výnosu a relevantné podklady o prevodoch podobných nehnuteľností v danom mieste a aktuálnom čase nie sú dostupné, ako vhodnú metódu pre stanovenie všeobecnej hodnoty som použil metódu polohovej diferenciácie.

Všeobecná hodnota bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 15.09. 2015, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

## 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

**Rekapitulácia :**

**Stavby:**

**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 1 028,01 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

## 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

|  |  |
| --- | --- |
| **Názov** | **Všeobecná hodnota [€]** |
| **Stavby** |  |
| **Pozemky** |  |
| Pozemok KN C č. 1032, zapísaný na LV č. 648, k.ú. Horná Štubňa - parc. č. 1032 (540 m2) | 966,60 |
| Pozemok KN C č. 1034/2 , zapísaný na LV č. 648, k.ú. Horná Štubňa - parc. č. 1034/2 (69 m2) | 61,41 |
| **Spolu VŠH** | **1 028,01** |
| **Zaokrúhlená VŠH spolu** | **1 030,00** |

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **1 030,00 €**

Slovom: **Jedentisíctridsať Eur**

## 4. MIMORIADNE RIZIKÁ

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by nejakým spôsobom vplývali na využívanie hodnotených pozemkov.

V Banskej Bystrici

dňa 15.9. 2015

Ing. Ivan Širka**IV. PRÍLOHY**

**1**. Objednávka zadávateľa  č.2992015-2 z 10.7. 2015 **1 x A4**

**2.** Aktuálna kópia výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností- informatívny výpis vytvorený cez verejne prístupný portál podľa výpisu z listu vlastníctva č.648 v k.ú. Horná Štubňa vyhotovený dňa 11.09.2015 **5 x A4**

**3**. Aktuálna kópia výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností - informatívna kópia katastrálnej mapy, vytvorená cez verejne prístupný katastrálny portál vyhotovená dňa 11.09.2015 **1 x A4**

# V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 370000 - Stavebníctvo a odvetvie 370900 - Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 914 426.

Znalecký úkon predstavuje doplnok k znaleckému posudku evidovanom pod číslom 292015 znaleckého denníka č. 1/2009

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č.29/2015.

V Banskej Bystrici

dňa 15.09. 2015

Ing.Ivan Širka