

**Znalec:**

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

Č.tel.: 0908 773 888

E-mail: pastierovicreality@gmail.com

**Zadávateľ:**

ProAuctio s.r.o., Mladých budovateľov 2, 974 01 Banská Bystrica, IČO 45408441

**Číslo spisu /objednávky/:**

Objednávka zo dňa 06.07.2023

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 62/2023

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby Rekreačná chata č.súp. 559 na parc.č. 1064 v k.ú. Kováčová, obec Kováčová, okres Zvolen, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemku parc.č. 1046, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1046 m<sup>2</sup>.

**Počet strán /z toho príloh/:** 44 /z toho 26 strán príloh/

**Počet vyhotovení:** 5

# I. ÚVOD

## 1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby Rekreačná chata č.súp. 559 na parc.č. 1064 v k.ú. Kováčová, obec Kováčová, okres Zvolen, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemku parc.č. 1046, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1046 m<sup>2</sup>.

## 1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

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

28.07.2023

## 1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 15.08.2023

## 1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

### a/ Podklady dodané zadávateľom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 417, k.ú. Kováčová - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 08.07.2023.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Kováčová - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 18.07.2023.
- Karta hmotného majetku pôvodného vlastníka stavby - kópia zo dňa 05.02.2007 /použitá ako doklad o veku pôvodnej stavby/.
- Schematická technická dokumentácia stavby.

### b/ Podklady získané znalcom :

- Kontrolné zameranie a obhliadka skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 21.10 od firmy Kros s.r.o. Žilina.
- Inzercia predajov porovnateľných nehnuteľností.

## 1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Zákon NR SR č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

## 1.7 Definície dôležitých pojmov:

### Všeobecná hodnota (VŠH)

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

### Východisková hodnota stavieb (VH)

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

**Technická hodnota (TH)**

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

**Výnosová hodnota (HV)**

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

**Stavby**

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

Stavby sa podľa stavebnotechnického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

**Základné postupy ohodnocovania:**

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

porovnávací metóda,

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

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

metóda polohovej diferenciácie

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

**1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa:**

Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a/ Výber použitej metódy:

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

Znalecký posudok je vypracovaný ako podklad pre určenie vyvolávacej ceny v dobrovoľnej dražbe s predpokladom následnej licitácie na reálnu kúpnu cenu. V takomto prípade to teda nie je určenie takej všeobecnej hodnoty, ktorá je definovaná v platnej vyhláške ako výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti stanovená znaleckým odhadom ako jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia dosiahnuteľnej na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

#### b/ Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 417, k.ú. Kováčová

#### A: Majetková podstata:

Pozemky registra C

parc.č. 1064, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1046 m<sup>2</sup>

Stavby

rekreačná chata č.súp. 559 na parc.č. 1064

#### B. Vlastníci:

- František Slivka rod. Slivka a Dagmar Slivková rod. Majlingová, Jelšová 4887/10, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR, dát.nar. 10.03.1973 a 06.08.1978, BSM, v spoluvlastníckom podiele 1/1

#### C. Ťarchy:

- Záložné právo v prospech Ing.Milan Grajciar rod. Grajciar, nar. 12.03.1959 a Ing.Danica Grajciarová rod. Vozárová, Mlynská 6473/70, Banská Bystrica, V 1003/15 z 30.04.2015 - 575/15.

#### c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná v dňoch 28.07.2023 a 18.08.2023 za účasti zástupcov zadávateľa posudku, dňa 18.08.2023 aj za účasti zástupcu vlastníka. Kontrolné zameranie stavby a fotodokumentácia boli vykonané dňa 28.07.2023.

#### d/ Technická dokumentácia :

Znalcovi bola predložená čiastočná technická dokumentácia stavby, ktorá je v súlade so zisteným skutkovým stavom čiastočne, určité nepresnosti sú vo vnútornej dispozícii jednotlivých podlaží, kde došlo pri rekonštrukcii stavby k zmenám, doplňujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení kontrolným zameraním stavby. Vek chaty bol stanovený podľa predložených podkladov, t.j. karty hmotného majetku pôvodného vlastníka budovy.

#### e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia /list vlastníctva a kópia z katastrálnej mapy/ bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotená stavba a pozemok sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 417 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Zvolen pre k.ú. Kováčová, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

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

Pozemky registra C

- parc.č. 1064, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1046 m<sup>2</sup>

**Stavby**

- rekreačná chata č.súp. 559 na parc.č. 1064
- vodovodná prípojka
- vodomerná šachta
- kanalizácia
- žumpa
- elektrická NN prípojka
- prípojka plynu
- spevnené plochy

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

Nie sú žiadne.

## **2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

### **2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)**

#### **2.1.1 Rekreačná chata č.súp. 559 na p.č. 1064**

**POPIS STAVBY**

Hodnotená nehnuteľnosť zapísaná na liste vlastníctva ako Rekreačná chata č.súp. 559 na parc.č. 1064 v k.ú. Kováčová s komerčným názvom Horský hotel Tatran je rekreačné zariadenie využívané na hromadnú rekreáciu, v súčasnom období je mimo prevádzky. Stavba má jedno podzemné a tri nadzemné podlažia. Podľa predložených podkladov bola stavba daná do užívania v roku 1979, v rokoch 2015 - 2016 bola chata najmä v interiérovej časti komplexne rekonštruovaná. pri rekonštrukcii boli vymenené okná, vnútorné inštaláčne rozvody, vykurovanie, povrchové úpravy stien a stropov, vymenené boli všetky vnútorné zariadenia a vybavenie chaty.

Dispozične sa v suteréne nachádzajú technické miestnosti, t.j. sklady, kotolňa, kuchyňa a garáž, v prízemí chaty sú závetrie, vstupná chodba, jedáleň, sklady, ubytovacie priestory a sociálne zariadenia, v ďalších dvoch podlažiach sú ubytovacie priestory.

Konštrukčne ide o murovanú stavbu, podzemné podlažie je osadené v priemernej hĺbke nad 2 m so zvislou izoláciou, základy sú betónové pásové s vodorovnou izoláciou, obvodové steny sú murované, deliace konštrukcie prevažne murované, v podkrovných častiach montované drevené. Stropy sú nad suterénom železobetónové monolitické, nad nadzemnými podlažiami drevené trámové s rovnými podhl'admi, strecha je sedlová, krytina aj klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vnútorné povrchy stien a stropov tvoria prevažne vápenné hladké omietky, v sociálnych miestnostiach keramické obklady, fasádne omietky sú brizolitové, suterénne podlažie s kamennými obkladmi, na jednej strane sú drevené obklady. Podlahy v budove sú z rôznych povrchov, z keramických dlažieb, v ubytovacích priestoroch a na schodiskách textilné, v suteréne aj s betónové, s cementovým poterom. Okná sú z profilov s izolačnými trojsklami, vnútorné dvere drevené dyhované, interiérové dvere sú v protipožiarnom a protihlukovom vyhotovení. Chata je napojená na elektroinštaláciu, prípojku vody aj zemného plynu z verejných rozvodov, kanalizácia je zaústená do vlastnej žumpy, vykurovanie v chate je ústredné teplovodné oceľovými radiátormi, zdrojom je vlastná plynová kotolňa, kde sú plynový kotol, moderný kotol na drevoštiepku a dva akumulčné zásobníky na TUV. Kuchyňa je vybavená novými nerezových kuchynskými zariadeniami, v ubytovacích priestoroch /11 izieb/ má každá izba vlastné sociálne zariadenie /sprchové kúty, prípadne vaňa v apartmáne, umývadlá, WC so zabudovanými nádržkami v stene, nerezové pákové batérie, keramické obklady/, každá izba je vybavená pripojením na internet.

Pôvodná chata bola postavená v roku 1979, komplexne zrekonštruovaná v rokoch 2015 - 2016, opotrebenie nehnuteľnosti je stanovené analytickou metódou.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 801 77 budovy pre spoločnú rekreáciu

**KS:** 1212 Ostatné ubytovacie zariadenia na krátkodobé pobyty

**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
Oz : 20,50*10,40*0,30+6,50*3,30*0,30	70,40
Os : 20,50*5,15*2,80+6,50*3,60*2,80+5,25*3,50*2,80	412,58
Ov : 20,50*10,40*1,50+19,00*10,40*1,50+14,50*10,40*1,50+13,00*10,40*1,50+10,70*10,40*1,50 +9,20*10,40*1,50	1 355,64
Ot : 10,70*10,40*3,60/2	200,30
Obstavaný priestor stavby celkom	2 038,92

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU****Rozpočtový ukazovateľ:**

$$RU = 2\,824 / 30,1260 = 93,74 \text{ €/m}^3$$

**Koeficient konštrukcie:**

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	20,50*5,15+6,50*3,60+5,25*3,50	147,35	Repr. 2,80		2,8
Nadzemné	1	20,50*10,40	213,2	Repr. 3,00		3
Nadzemné	2	14,50*10,40	150,8	Repr. 3,00		3
Nadzemné	3	10,70*10,40	111,28	Repr. 3,00		3

**Priemerná zastavaná plocha:**

$$(147,35 + 213,2 + 150,8 + 111,28) / 4 = 155,66 \text{ m}^2$$

**Priemerná výška podlaží:**

$$(147,35 * 2,8 + 213,2 * 3 + 150,8 * 3 + 111,28 * 3) / (147,35 +$$

$$213,2 + 150,8 + 111,28) = 2,95 \text{ m}$$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 155,66) = 1,0742$$

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,95) = 1,0119$$

**Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	5,03
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	12,55
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,70
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	5,03
5	Krytina strechy	3,00	1,10	3,30	2,76
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,84
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,30	9,10	7,62
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,51
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,30	3,90	3,27
10	Schody	3,00	1,15	3,45	2,89
11	Dvere	4,00	1,30	5,20	4,36
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,40	8,40	7,04
14	Povrchy podláh	3,00	1,50	4,50	3,77
15	Vykurovanie	5,00	1,50	7,50	6,28
16	Elektroinštalácia	6,00	1,30	7,80	6,54
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,84

18	Vnútorný vodovod	3,00	1,20	3,60	3,02
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,20	3,60	3,02
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,84
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,68
22	Vybavenie kuchýň	2,00	2,00	4,00	3,35
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,50	6,00	5,03
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	1,00	4,00	3,35
	Ďalšie konštrukcie				
26	Štrukturovaná kabeláž	-	-	2,00	1,68
	Spolu	100,00		119,35	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 119,35 / 100 = 1,1935$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 3,547$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

$$V_H = R_U * k_{cu} * k_v * k_{zP} * k_{vP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$$

$$V_H = 93,74 \text{ €/m}^3 * 3,547 * 1,1935 * 1,0742 * 1,0119 * 0,939 * 0,95$$

$$V_H = 384,7871 \text{ €/m}^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

### Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	5,03	1979	150	44	1,48
2	Zvislé konštrukcie	12,55	1979	150	44	3,68
3	Stropy	6,70	1979	120	44	2,46
4	Zastrešenie bez krytiny	5,03	1979	120	44	1,84
5	Krytina strechy	2,76	1979	80	44	1,52
6	Klampiarske konštrukcie	0,84	1979	80	44	0,46
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,62	2016	80	7	0,67
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,51	2016	80	7	0,22
9	Vnútorné keramické obklady	3,27	2016	50	7	0,46
10	Schody	2,89	2016	100	7	0,20
11	Dvere	4,36	2016	80	7	0,38
12	Vráta	0,00	1979	0	0	0,00
13	Okná	7,04	2016	80	7	0,62
14	Povrchy podláh	3,77	2016	70	7	0,38
15	Vykurovanie	6,28	2016	50	7	0,88
16	Elektroinštalácia	6,54	2016	80	7	0,57
17	Bleskozvod	0,84	1979	80	44	0,46
18	Vnútorný vodovod	3,02	2016	80	7	0,26
19	Vnútorná kanalizácia	3,02	2016	80	7	0,26
20	Vnútorný plynovod	0,84	2016	50	7	0,12
21	Ohrev teplej vody	1,68	2016	40	7	0,29
22	Vybavenie kuchýň	3,35	2016	30	7	0,78
23	Hygienické zariadenia a WC	5,03	2016	80	7	0,44
24	Výťahy	0,00	1979	0	0	0,00
25	Ostatné	3,35	2016	50	7	0,47

26	Štrukturovaná kabeláž	1,68	2016	50	7	0,24
	Opotrebenie					19,14%
	Technický stav					80,86%

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$384,7871 \text{ €/m}^3 * 2038,92 \text{ m}^3$	784 550,11
Technická hodnota	$80,86 \% \text{ z } 784 550,11 \text{ €}$	634 387,22

**2.2 PRÍSLUŠENSTVO****2.2.1 Vodovodná prípojka****ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
**Bod:** 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocelové potrubie  
**Položka:** 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 96,00 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,547$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1979	44	6	50	88,00	12,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$96 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 3,547 * 0,95$	19 114,81
Technická hodnota	$12,00 \% \text{ z } 19 114,81 \text{ €}$	2 293,78

**2.2.2 Vodomerná šachta****ZATRIEDENIE STAVBY**

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



**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $1,40 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,547$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	1979	44	36	80	55,00	45,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,4 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,547 * 0,95$	1 199,52
Technická hodnota	$45,00 \% \text{ z } 1 199,52 \text{ €}$	539,78

**2.2.3 Prípojka kanalizácie****ZATRIEDENIE STAVBY**

**Kód JKSO:** 827 2 Kanalizácia  
**Kód KS:** 2223 Miestne kanalizácie

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
**Bod:** 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové  
**Položka:** 2.1.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1060/30,1260 = 35,19 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:**  $12,00 \text{ bm}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,547$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie	1979	44	6	50	88,00	12,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 3,547 * 0,95$	1 422,94
Technická hodnota	$12,00 \% \text{ z } 1 422,94 \text{ €}$	170,75

## 2.2.4 Žumpa

### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia  
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
Počet merných jednotiek:  $12,00 \cdot 3,00 \cdot 2,50 = 90 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,547$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	1979	44	6	50	88,00	12,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$90 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 3,547 \cdot 0,95$	32 716,61
Technická hodnota	$12,00 \% \text{ z } 32 716,61 \text{ €}$	3 925,99

## 2.2.5 Elektrická NN prípojka

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)  
Bod: 7.1. NN prípojky  
Položka: 7.1.m) káblová prípojka zemná Al 4\*50 mm\*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $505/30,1260 = 16,76 \text{ €/bm}$   
Počet káblov: 1  
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:  $10,06 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 46,00 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,547$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická NN prípojka	1979	44	6	50	88,00	12,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$46 \text{ bm} * (16,76 \text{ €/bm} + 0 * 10,06 \text{ €/bm}) * 3,547 * 0,95$	2 597,87
Technická hodnota	12,00 % z 2 597,87 €	311,74

**2.2.6 Prípojka plynu****ZATRIEDENIE STAVBY**

**Kód JKSO:** 827 5 Plynovod  
**Kód KS:** 2221 Miestne plynovody  
**Kód KS2:** 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 5. Plynovod (JKSO 827 5)  
**Bod:** 5.2. Prípojka plynu DN 40 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $460/30,1260 = 15,27 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 38,00 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,547$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu	1979	44	6	50	88,00	12,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$38 \text{ bm} * 15,27 \text{ €/bm} * 3,547 * 0,95$	1 955,27
Technická hodnota	12,00 % z 1 955,27 €	234,63

**2.2.7 Spevnené plochy****ZATRIEDENIE STAVBY**

**Kód JKSO:** 822 2,5 Spevnené plochy  
**Kód KS:** 2112 Miestne komunikácie  
**Kód KS2:** 2111 Cestné komunikácie

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
**Bod:** 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým  
**Položka:** 8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $22,00 * 12,50 + 12,00 * 7,00 = 359 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,547$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	2016	7	33	40	17,50	82,50

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$359 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,547 * 0,95$	17 673,78
Technická hodnota	$82,50 \% \text{ z } 17 673,78 \text{ €}$	14 580,87

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rekreačná chata č.súp. 559 na p.č. 1064	784 550,11	634 387,22
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka	19 114,81	2 293,78
Vodomerná šachta	1 199,52	539,78
Prípojka kanalizácie	1 422,94	170,75
Žumpa	32 716,61	3 925,99
Elektrická NN prípojka	2 597,87	311,74
Prípojka plynu	1 955,27	234,63
Spevnené plochy	17 673,78	14 580,87
Celkom:	861 230,91	656 444,76

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť sa nachádza v obci Kováčová, okres Zvolen, konkrétne v okrajovej severozápadnej časti obce, mimo zastavaného územia obce. Obec Kováčová je známym kúpeľným a rekreačným miestom, má 1605 obyvateľov /údaj k 31.12.2022/, je situovaná na juhozápadnom okraji Zvolenskej kotliny, 4 km západne od mesta Zvolen, na okraji Kremnických vrchov. Severne sa nachádza obec Sielnica, juhovýchodne Zvolen a juhozápadne Budča, do krajského mesta Banská Bystrica je cca 15 km. Hodnotená chata je prístupná po spevnených uličných komunikáciách, z inžinierskych sietí je napojená na rozvod elektrickej energie, vody a zemného plynu z miestnych verejných rozvodov, kanalizácia je zaústená do vlastnej žumpy. V hodnotenom mieste prevláda rekreačná výstavba rodinných domov, v širšom okolí aj objekty kúpeľov a známy areál kúpaliska Aquapark vo vzdialenosti cca 500 m, tak isto sa tu nachádza základná občianska vybavenosť charakteru obchodov a služieb. Na trhu s nehnuteľnosťami v danom mieste je dopyt a ponuka v rovnováhe, najmä s prihliadnutím na polohu v známom turistickom a rekreačnom mieste v blízkosti okresného mesta Zvolen a na reálnu kúpnu silu obyvateľstva. Poloha hodnotenej nehnuteľnosti je pre spoločnú rekreáciu vhodná a bez nadmerných rizík spojených s jej užívaním. Vzhľadom na uvedené polohové charakteristiky a na pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase stanovujeme priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 0,70.

### b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Rekreačná chata č.súp. 559 na parc.č. 1064 v k.ú. Kováčová, okres Zvolen s komerčným názvom Horský hotel Tatran je stavba určená na hromadnú rekreáciu, stavba sa v súčasnom období neprevádzkuje.

**c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné riziká spojené s ďalším užívaním nehnuteľnosti. Na liste vlastníctva je zapísané záložné právo v prospech Ing. Milana Grajciara s manželkou.

**3.1 STAVBY****3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE**

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,7

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

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

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>i</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>i</sub>
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,700	13	9,10
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,700	30	21,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,400	8	11,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,100	7	14,70
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,700	6	4,20
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	1,400	10	14,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,100	9	18,90
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	2,100	6	12,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,700	5	3,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,100	6	12,60
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,700	7	4,90
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti žiadna, alebo vo vzdialenosti nad 2 km	V.	0,070	7	0,49

13	Obč. vybav.(úrad,y,školy,zdrav.,obchody,služby,kultúra) žiadna	V.	0,070	10	0,70
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	1,400	8	11,20
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	2,100	9	18,90
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,700	8	5,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,385	7	2,70
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,385	4	1,54
19	Názor znalca dobrá nehnuteľnosť	II.	1,400	20	28,00
	Spolu			180	195,83

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 195,83 / 180$	1,088
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 656\,444,76 \text{ €} * 1,088$	<b>714 211,90 €</b>

**3.2 POZEMKY****3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Pozemky****POPIS**

Vzhľadom na zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností v hodnotenej lokalite vyplývajúci najmä z okresného mesta Zvolen stanovujem východiskovú hodnotu pozemkov vo výške 80% zo základnej ceny platnej pre mesto Zvolen.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1064	zastavaná plocha a nádvorie	1046,00	1/1	1046,00

**Obec:**

Kováčová

**Východisková hodnota:** $VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 16,60 \text{ €/m}^2 = 13,28 \text{ €/m}^2$ 

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	4. oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu	1,30
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05

$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 2,00 * 1,00$	4,1523
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 13,28 \text{ €/m}^2 * 4,1523$	<b>55,14 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 1064	$1\ 046,00 \text{ m}^2 * 55,14 \text{ €/m}^2 * 1/1$	57 676,44
Spolu		57 676,44

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby Rekreačná chata č.súp. 559 na parc.č. 1064 v k.ú. Kováčová, obec Kováčová, okres Zvolen, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemku parc.č. 1046, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1046 m<sup>2</sup>.

### Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m <sup>3</sup> )	ZP (m <sup>2</sup> )	Počet podlaží
Rekreačná chata č.súp. 559 na p.č. 1064	801 77	2 038,92	213,20	4

### Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m <sup>2</sup> )
Pozemky	1064	1 046,00

## 2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

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

Stanovená všeobecná hodnota zodpovedá inzerovaným predajným cenám obdobných nehnuteľností, inzercia predajov dostupná na internetových portáloch je priložená v prílohách tohto posudku.

### a/ Rekapitulácia všeobecných hodnôt :

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rekreačná chata č.súp. 559 na p.č. 1064	690 213,30
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka	2 495,63
Vodomerná šachta	587,28
Prípojka kanalizácie	185,78
Žumpa	4 271,48
Elektrická NN prípojka	339,17
Prípojka plynu	255,28
Spevnené plochy	15 863,99
Spolu stavby	714 211,90
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 1064 (1 046 m <sup>2</sup> )	57 676,44
Všeobecná hodnota celkom	771 888,34
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	772 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Sedemstosedemdesiatdvatisíc Eur	

V Banskej Bystrici dňa 21.08.2023



Ing. Štefan Pastierovič



## IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka znaleckého posudku
- 4.2 List vlastníctva
- 4.3 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Situácia širších vzťahov
- 4.5 Podklady na stanovenie veku stavby
- 4.6 Schematické pôdorysy a rez
- 4.7 Fotodokumentácia
- 4.8 Inzerca predajov obdobných nehnuteľností - 3x

## Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku.

### Navrhovateľ dražby :

<b>Titul, meno a priezvisko:</b>	<b>Ing. Milan Grajcar</b>
<b>Dátum narodenia :</b>	<b>12.03.1959</b>
<b>a manželka</b>	
<b>Titul, meno a priezvisko:</b>	<b>Ing. Danica Grajcarová</b>
<b>Dátum narodenia :</b>	<b>09.12.1959</b>
<b>Obaja trvale bytom:</b>	<b>Mlynská 70, 974 09 Banská Bystrica</b>

(ďalej len „navrhovateľ“)

### Dražobník :

<b>Obchodné meno :</b>	<b>ProAuctio s.r.o.</b>
<b>IČO :</b>	<b>45 408 441</b>
<b>Sídlo:</b>	<b>Mladých budovateľov 2, 974 01 Banská Bystrica</b>
<b>e-mail:</b>	<b>info@proauctio.sk</b>
<b>Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel Sro, vložka č. 17775/S</b>	
<b>Konajúci :</b>	<b>Mgr. Slavomír Janšo, konateľ</b>

(ďalej len „dražobník“ alebo „objednávateľ“)

### Znalec :

<b>Obchodné meno / Meno a priezvisko :</b>	<b>Ing. Štefan Pastierovič</b>
<b>Znalec pre odbor :</b>	<b>Stavebníctvo</b>
<b>Sídlo / Bydlisko :</b>	<b>Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica</b>

(ďalej len „znalec“ alebo „spracovateľ“)

### Predmet ocenenia (predmet dražby) :

<b>Okresný úrad, katastr. odbor</b>	<b>Katastrálne územie/Obec</b>	<b>Číslo listu vlastníctva</b>
<b>Zvolen</b>	<b>Kováčová/Kováčová</b>	<b>417</b>
<b>Parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape:</b>		
<b>Parcelné číslo</b>	<b>Výmera v m2</b>	<b>Druh pozemku</b>
<b>1064</b>	<b>1046</b>	<b>Zastavané plochy a nádvoria</b>
<b>Stavby :</b>		
<b>Súpisné číslo</b>	<b>Postavená na parcele číslo</b>	<b>Popis stavby</b>
<b>559</b>	<b>KN-C 1064</b>	<b>Rekreačná chata</b>
<b>Spoluvlastnícky podiel : 1/1</b>		

(ďalej len „predmet ocenenia“)

### Predmet ocenenia (predmet dražby) je vo vlastníctve :

<b>Titul, meno a priezvisko:</b>	<b>František Slivka</b>
<b>Dátum narodenia :</b>	<b>10.03.1973</b>
<b>a manželka</b>	
<b>Titul, meno a priezvisko:</b>	<b>Dagmar Slivková</b>
<b>Dátum narodenia :</b>	<b>06.08.1975</b>
<b>Obaja trvale bytom:</b>	<b>Jelšová 488/10, 974 01 Banská Bystrica</b>

<b>Dôvod vykonania dražby:</b>	Navrhovateľ dražby má voči vlastníkovi splatnú pohľadávku zabezpečenú záložným právom viaznucim na predmete ocenenia, zapísaným v prvom poradí. Navrhovateľ dražby pristúpil k výkonu záložného práva prostredníctvom dražby v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v platnom znení.
--------------------------------	--

### Účel ocenenia:

stanovenie hodnoty predmetu dražby podľa § 12 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách, zohľadňujúcej cenu predmetu dražby obvyklú v mieste a čase konania dražby a zároveň zohľadňujúcu všetky známe právne a stavebnotechnické závädy predmetu dražby.

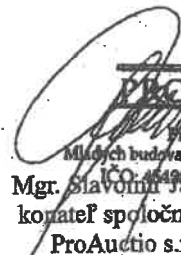
**Poučenie:**

V zmysle ustanovenia § 12 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách je vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, alebo nájomca povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby.

Termín obhliadky nehnuteľností bol stanovený na deň 28.07.2023 od 10:00 do 10:30 hod., o čom bol upovedomený vlastník, a každý dražobníkovi známy užívateľ predmetu dražby.

Požadovaný termín vyhotovenia znaleckého posudku je najneskôr do 7 pracovných dní od termínu obhliadky.

V Banskej Bystrici, dňa 06.07.2023

  
**PROAUCTIO**  
s.r.o.  
Mládežníckych budovateľov 2, 974 11 Banská Bystrica  
IČO: 46498441, DIČ: 2022971181  
Mgr. Slavomír János  
konateľ spoločnosti  
ProAuctio s.r.o.

V rámci tejto záväznej objednávky žiadame :

- Vyhotoviť a doručiť dražobníkovi znalecký posudok predmetu dražby v 4 rovnopisoch,
- Doručiť znalecký posudok a fotodokumentáciu v elektronickej podobe prostredníctvom e-mailu alebo CD
- Doručiť vyúčtovanie odmeny znalca za vykonané ohodnotenie.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 611 Zvolen  
 Obec : 518506 Kováčová  
 Katastrálne územie : 827771 Kováčová

Dátum vyhotovenia : 8.7.2023  
 Čas vyhotovenia : 7:50:49  
 Údaje platné k : 7.7.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 417

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1064	1046	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	2	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 559 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1064							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
559	1064	20	Rekreačná chata		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

20 Iná budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

## ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

### Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
3	Slivka František r. Slivka a Dagmar Slivková r. Majlingová, Jelšová 4887/10, Banská Bystrica, PŠC 974 01, SR, Dátum narodenia: 10.03.1973, Dátum narodenia: 06.08.1975, BSM	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V 889/15 z 17.4.2015 - 511/15.	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

### Správca

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

### Nájomca

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

### Iná oprávnená osoba

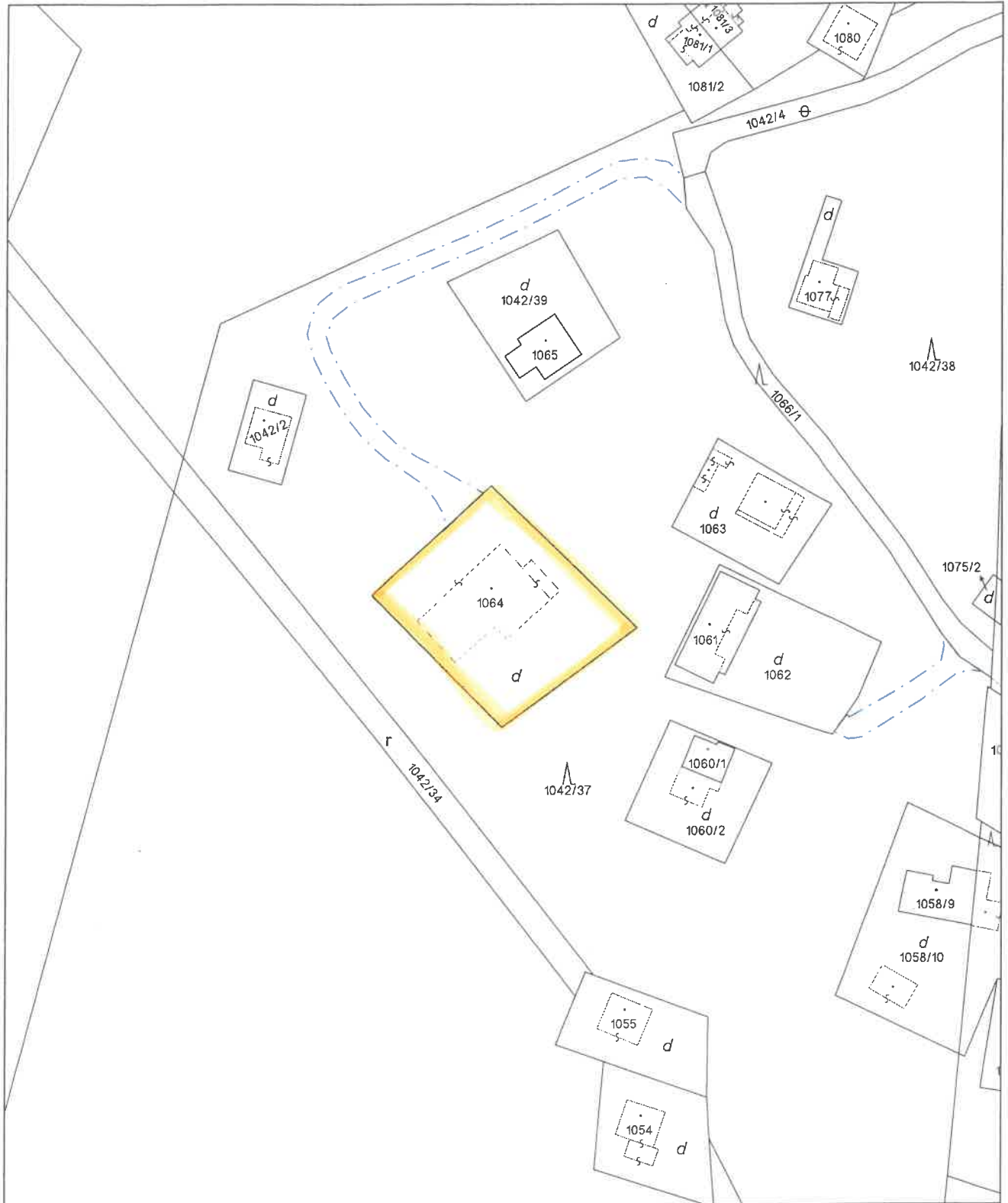
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

## ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
----------------------------------	-------

<b>Vlastník poradové číslo 3</b>	Záložné právo k nehnuteľnostiam pozemok C KN parc.č. 1064 a stavba budovy rekreačnej chaty so súpisným číslom 559 postavená na pozemku C KN parc.č. 1064 v prospech Ing. Milan Grajcar, r. Grajcar, nar. 12.3.1959 a Ing. Danica Grajcarová, rod. Vozárová , obaja bytom Mlynská 6473/70, Banská Bystrica, v podiele 1/1, V 1003/15 z 30.4.2015 - 575/15.
----------------------------------	---

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Zvolen	Obec Kováčová	Katastrálne územie Kováčová
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 1064</b>		
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	8.7.2023 7:46:55	Bez autorizácie	
Údaje platné k	7.7.2023 18:00:00		

# Názov

Banskobystrický > Zvolen > Kováčová > k.ú. Kováčová



Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/1)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



# Názov

Banskobystrický > Zvolen > Kováčová > k.ú. Kováčová



Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/1)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

KARTA HNOTNÉHO A NEHNOTNÉHO MAJETKU číslo		1-11.10. - 00239		
Popis majetku: Chata v Kováčovej		Inventárne číslo: 00239		
cena daňová	2086432.0€	Poznámky.	Vstupná cena účtovná	2086432.00
daňové	1094022.0€		Oprávky účtovné	1094028.00
roka daňové	0.0€		Odpisy roka účtovné	0.00
čistá cena daňová	992410.0€		Zostatková cena účtovná	992404.00
odpis daňový	8694.0€		Mesačný odpis účtovný	8694.00
tržiskové stredisko	775		HZM	775
vyúčtovací	02110		Umiestnenie	
číslo			Druh činnosti	
položka KV	01		Zákazka	701000397
majetku	HDM		Odpisová skupina	4 0
spôsob obstarania	12.1979		Doba odpisovania	20 20
zaradenia do užívania	12.1979		Metóda odpisovania	R 2
roby	1979		Výrobné číslo	
o zaradení			Dátum vystavenia I K a podpis	05.02.2007
o spôsobe vyradenia				

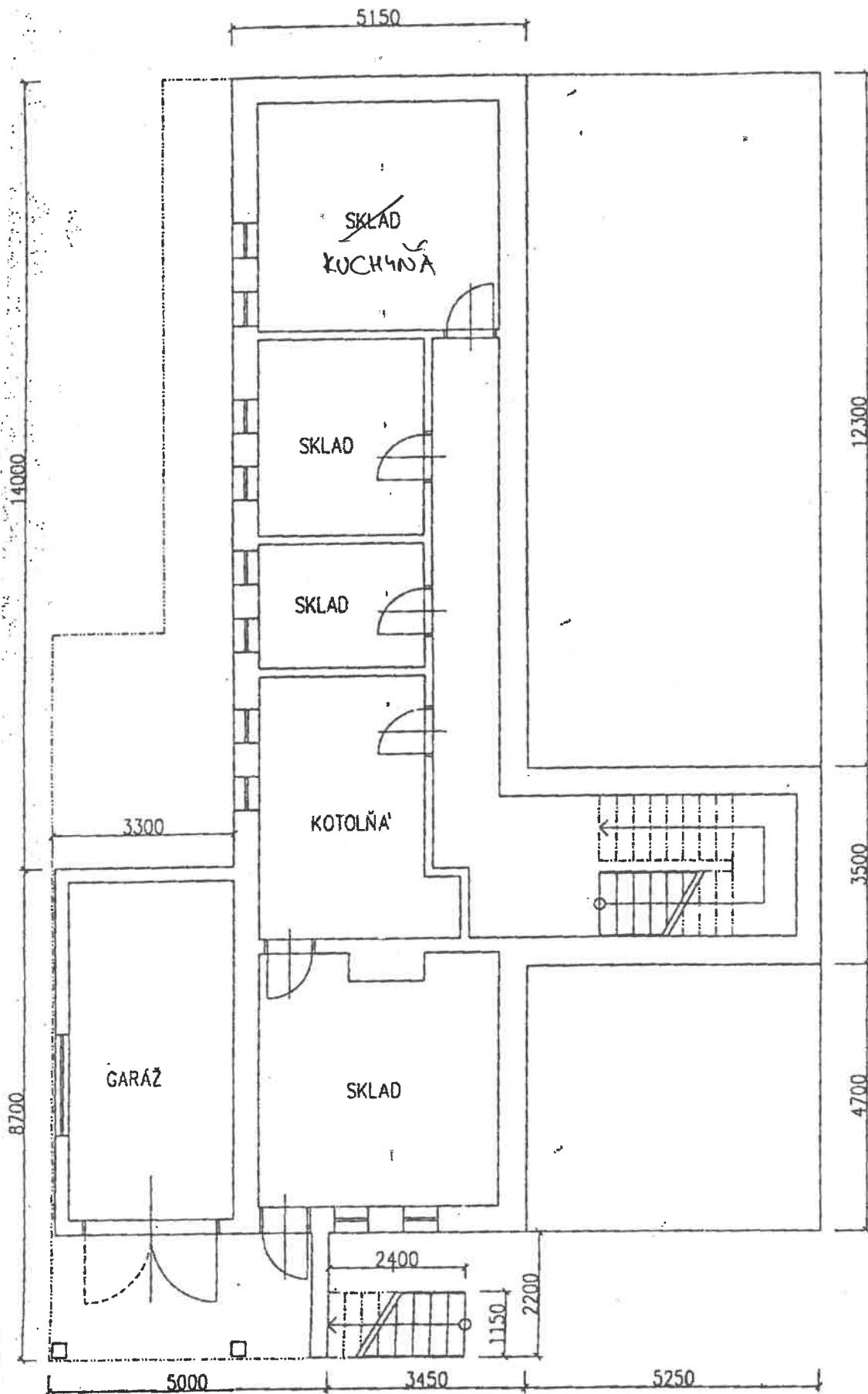
Nominálny príkon [kW]                      Emotnosť [kg]  
 Parameter I.                                      Tech.parameter I.  
 Parameter III.                                    Typové označenie  
 Dodávateľ

OPISOVANIE HNOTNÉHO A NEHNOTNÉHO MAJETKU

Účtovný odpis	Daňový odpis		Rozdiel	Zostatková cena účtovná	Zostatková cena daňová	Oprávky účtovné	Oprávky daňové	Zaučtované dňa	
	€	Sk							€
5.00	104328.00	20.00	104322.00	-6.00	1096732.00	1096732.00	989700.00	989700.00	25.01.2006
5.00	104328.00	20.00	104322.00	-6.00	992404.00	992410.00	1094028.00	1094022.00	12.01.2007

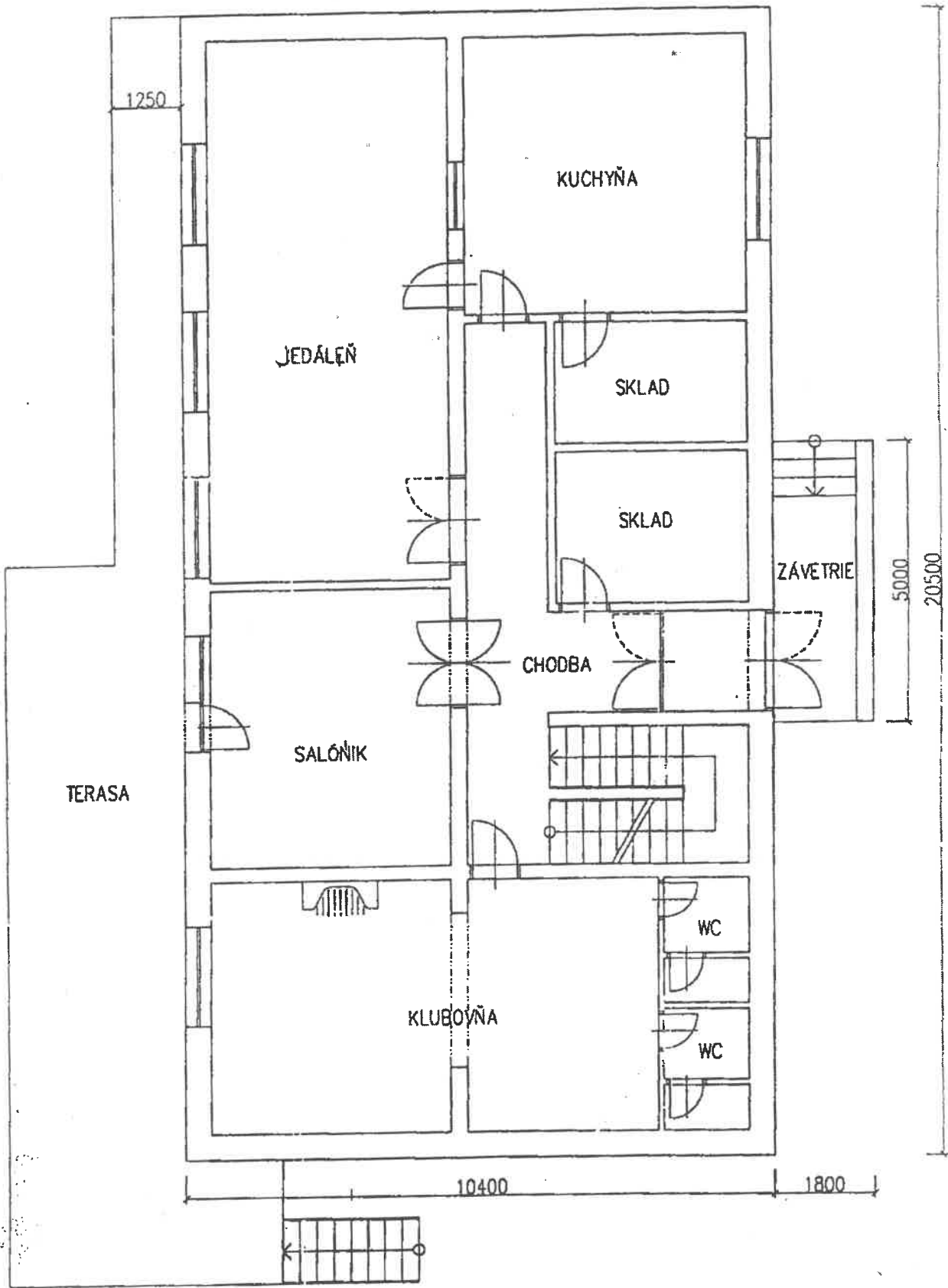
Dátum ČP                      Opis pohybu                      Doklad    Stredisk                      Suma  
 1.2005 9900 OPRAVY NEÚČTOVNÝCH ÚDAJOV (NSÚČTUJE SA)                      775                      2086432.00

Schválil :                      Dátum : 05.02.2007

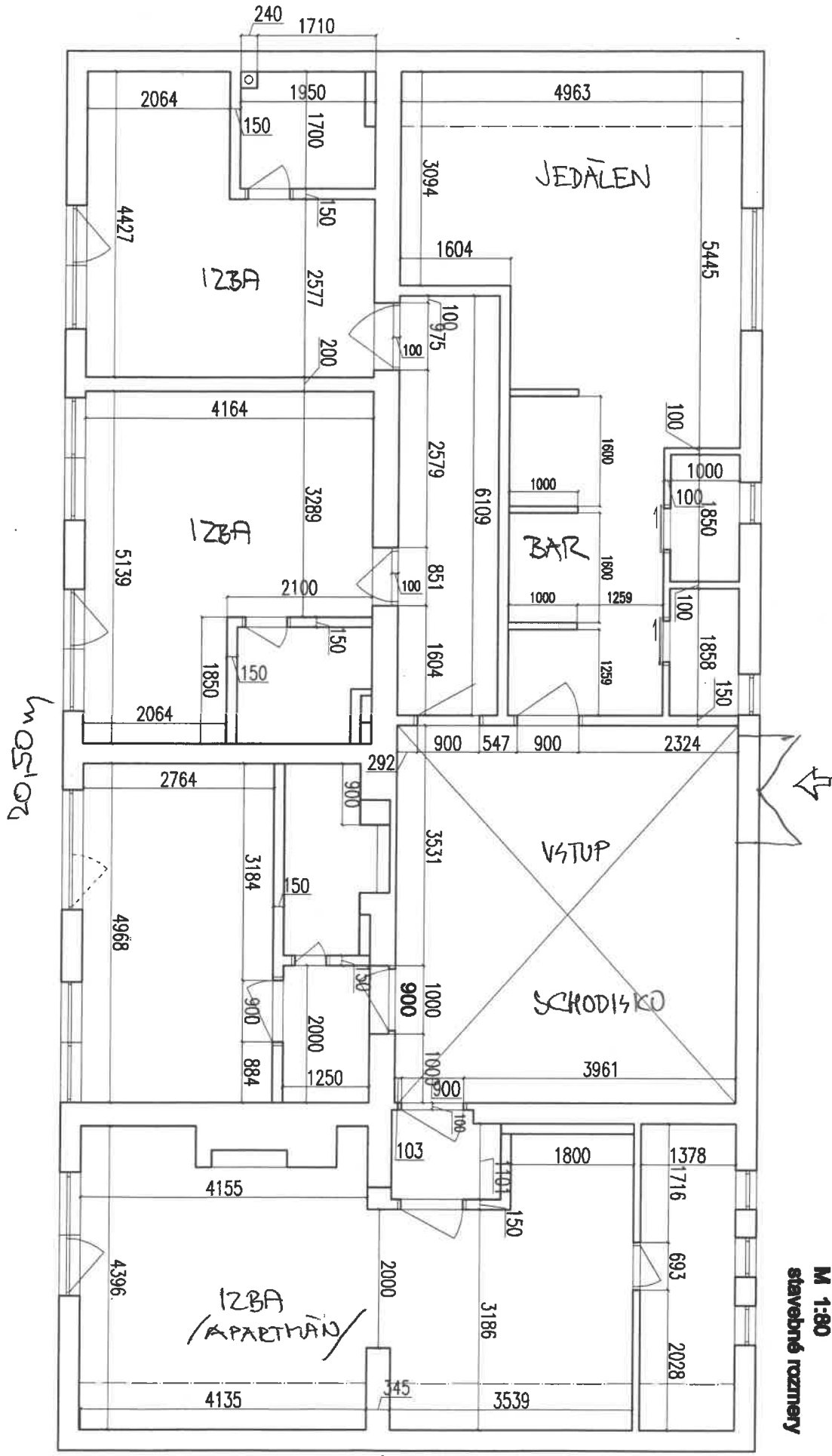


PŌDORYS 1.PP BUDOVY S.Č. 559 NA PARC. Č. 1064, K.Ú. KOVÁČOVÁ

M 1:100

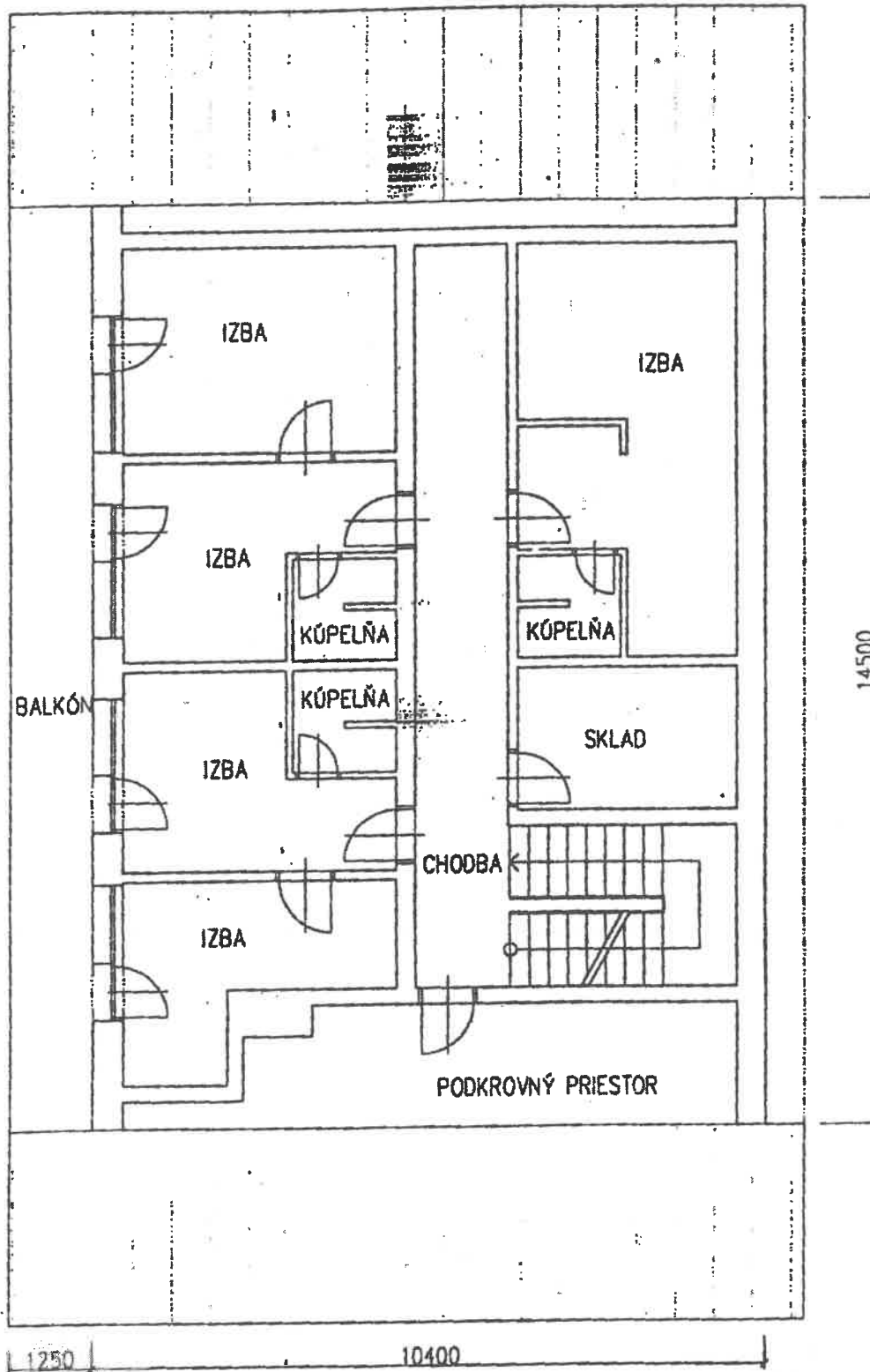


PŮDORYS 1 NP BUDOVY S.Č. 559 NA PARC. Č. 1064/K.Ú. KOVÁČOVÁ  
M 1:100



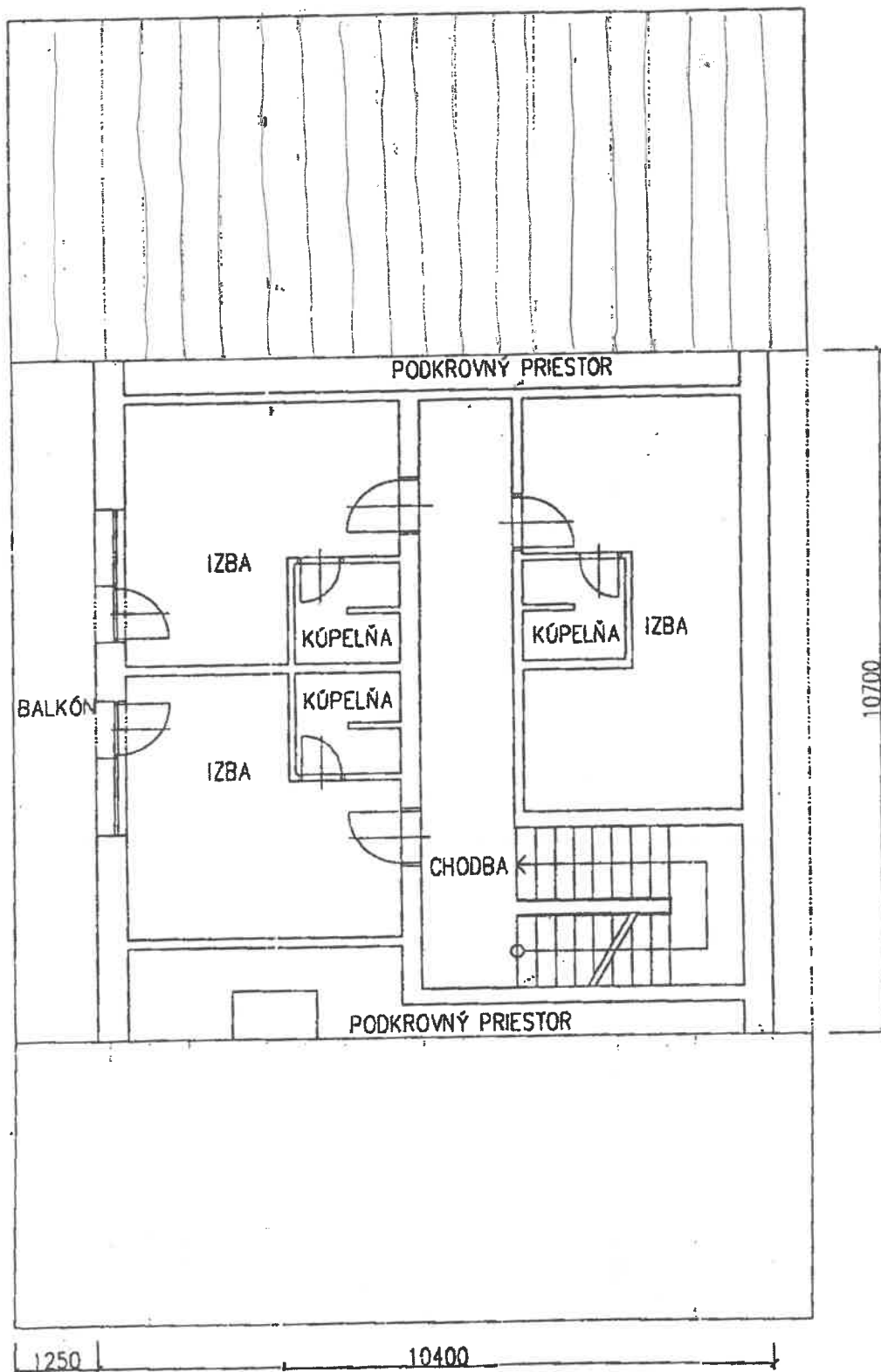
**PRÍZEMIE**  
**M 1:80**  
 stavebné rozmery

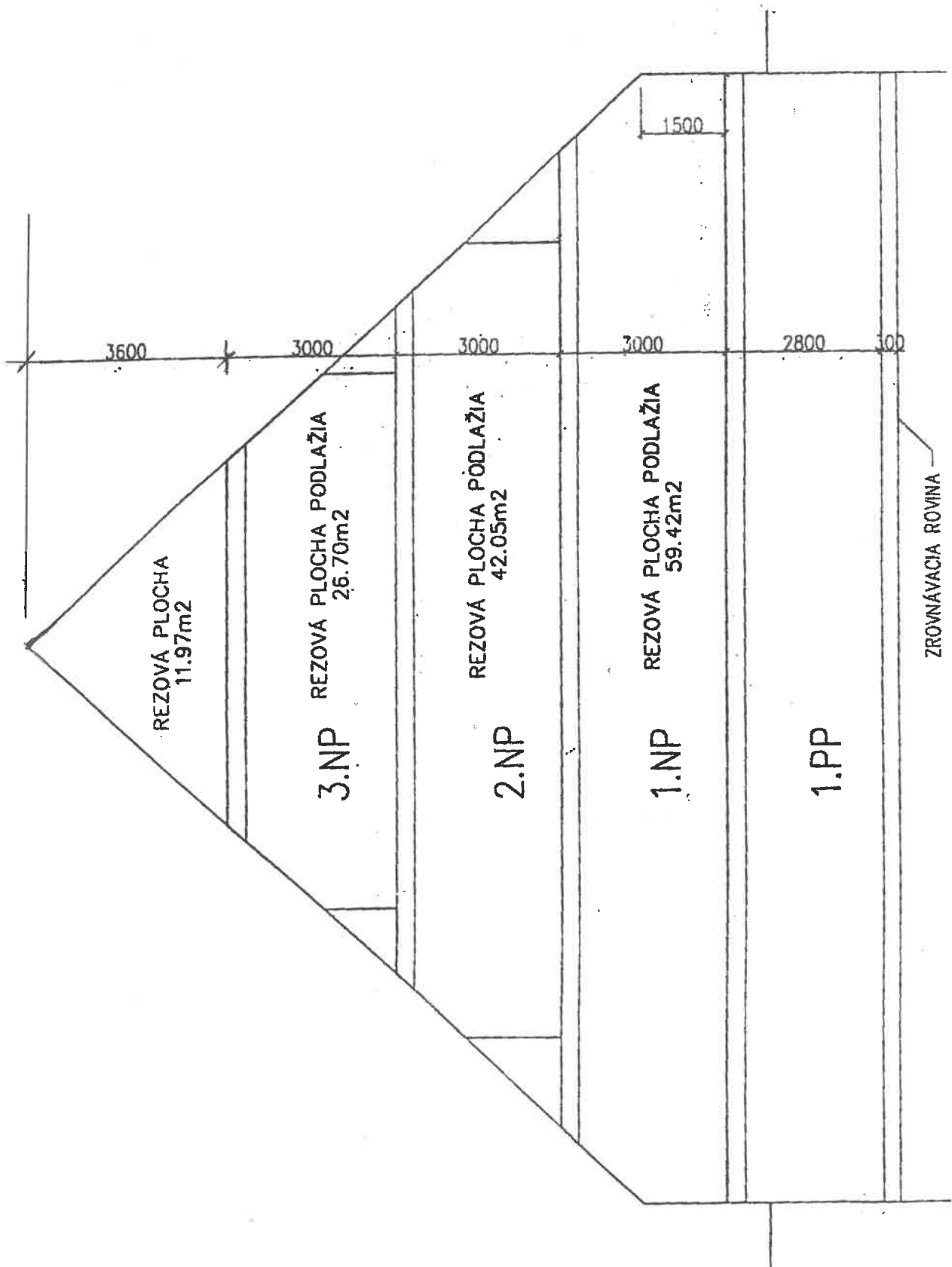
10,40m  
 PÔDORYS 1.NP - ZMENA DISPOZÍCIE



PŮDORYS 2. NP BUDOVY S.Č. 559 NA PARC. Č. 1064, K.Ú. KOVAČOVÁ  
M 1:100

PÔDORYS 3.NP  
BUDOVY Č. 90P, 559





POZDLŽNY REZ OBJEKTOM  
M 1/100





















🔍 Hľadať



## HALO realty - Predaj, penzión Kováčová, ulica Športová - EXKLUZÍVNE HALO REALITY

📍 Kováčová, Zvolen

**460 000 €**

Stav: čiastočná rekonštrukcia, Typ: predaj, z dňa 22. 7. 2023 (č. 37157278)

### Informácie o nehnuteľnosti



Úžitková plocha (m<sup>2</sup>)

462 m<sup>2</sup>



Zastavaná plocha (m<sup>2</sup>)

275



Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)

762

### Zobrazíť všetko

Ponúkame Vám exkluzívne na predaj zabehnutý penzión so stálou klientelou vo vyhľadávanej lokalite malebného kúpeľného mestečka Kováčová. Nehnuteľnosť sa nachádza v centre obce na tichej rezidenčnej ulici, blízko kúpeľných domov, autobusových spojov do okolitých miest a obcí.

Penzión, je plne zariadený a pozostáva zo siedmych izieb, každá z nich má vlastnú kúpeľňu s wc a sprchovým kútom. Celková kapacita ubytovacích jednotiek je 21 osôb. Na prízemí sa nachádza priestranná reštauračná časť s plne vybaveným barovým pultom, s profesionálne zariadenou kuchyňou, skladovými priestormi a sociálnymi zariadeniami.

Súčasťou penziónu je rodinná prístavba pre majiteľa, ktorá má priestrannú obývaciu izbu s východom na slnečnú terasu, dve spálne, kúpeľňu a priestor slúžiaci ako kancelária. Na pozemku sa nachádza parkovisko s parkovacími miestami pre sedem automobilov. Na záhrade sa nachádza altánok s posedením pre hostí.

Penzión prešiel rekonštrukciou v roku 2005.

V okolí obce sú vhodné podmienky na rekreáciu, turistiku i cykloturistiku. Celoročne otvorený Holiday park Kováčová, kúpeľné domy, príroda je lákadlom pre turistu. Miestne lesy sú obľúbeným cieľom prechádzok hubárov, asfaltové i lesné cesty zasa cykloturistov. Z obce vedie turistický chodník na hrebeň Kremnických vrchov. V neďalekej obci Sliač si na svoje prídu i vášniví golfisti na golfovom ihrisku Tri Duby.

Ak Vás naša ponuka zaujala, neváhajte ma kontaktovať, veľmi rada vám odpoviem na vaše otázky.

### VÝHODY:

Dlhoročne fungujúci penzión

Plne obsadený stálou klientelou, kúpeľný hostia, v letnej sezóne rodiny s deťmi.

Penzión má fantastické referencie online

Plne vybavená kuchyňa

Možnosť ponúkať hosťom polpenziu

Krásna svetlá jedáleň aj s vonkajšou terasou

11 parkovacích miest

Altánok s grilom pre hostí

**460 000 €**

Kováčová, Zvolen

Zobraziť kontakty

 Hľadať



Zobrazíť fotky (48)

## Sliač – nový penzión – predaj

 Sliač

**455 000 €**

Stav: kompletná rekonštrukcia, Typ: predaj, z dňa 8. 1. 2021 (č. 33885418)

### Informácie o nehnuteľnosti



Úžitková plocha (m<sup>2</sup>)

1000 m<sup>2</sup>



Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)

852

### Zobrazíť všetko

**ZNÍŽENIE CENY O 455 000 € !!!** Ponúkame na predaj alebo hľadáme spoločníka na prevádzkovanie kompletne zrekonštruovaného penziónu v kúpeľnom meste Sliač, na križovatke ul. Hájnická a Zvolenská. Trojpodlažný penzión s kapacitou cca 40 osôb, sa nachádza na rovinnom pozemku s dobrým prístupom z asfaltovej komunikácie. Pôdorys penziónu má tvar obdĺžnika s rozmermi 27 x 13 m, s vlastným uzavretým dvorom, garážami a prístreškom pre 4 autá. Pozemok celkovo 852 m<sup>2</sup>. Prízemie tvorí vstupná hala, recepcia, bar s krbom, jedáleň pre cca 40 ľudí, priestory kuchyne s príslušnými skladmi a WC pre personál, jednoizbový bezbariérový byt s kúpeľnou aj s WC, kotolňa. Z priestoru baru je výstup aj do uzavretej záhrady s posedením a altánkom. Na prvom nadzemnom podlaží je hala s posedením, 2 izby s balkónom a kúpeľnou s WC, 1 apartmán s halou a kúpeľnou s WC a 1 izba s kúpeľnou a WC. Na druhom nadzemnom podlaží sa nachádzajú 2 izby s kúpeľnou a WC, 2 apartmány dvojizbové s kúpeľnou a WC + extra WC. Teda, každá izba a apartmán sú vybavené vlastnou kúpeľnou s WC. Podkrovné izby majú vikiere a strešné okná. Penzión je napojený na všetky IS – plyn, elektrická prípojka 220 + 380 V, vodovodná prípojka, kanalizačná prípojka. Na celej budove sú drevené eurookná. Podlahy: v izbách sú drevené parkety, všade inde, nové dlažby. Sedlová strecha, strešná krytina škridloplech. Žľaby sú zvedené do vlastnej nádrže. Kúrenie: plynové aj elektrické. Bližšie informácie v realitnej kancelárii Maxreal, Trhová 4, Zvolen. Tel: 0905 262 154, celú našu ponuku nájdete na: [www.maxreal.sk](http://www.maxreal.sk), [maxreal.sk@gmail.com](mailto:maxreal.sk@gmail.com)

Prečítať menej ^

### Firma MAXREAL s.r.o.

Maklér Maxreal realitná kancelária  
Nehodnotený

**455 000 €**

Sliač



Zobrazíť kontakty

 Hľadať



[Zobrazit fotky \(2\)](#)

## Zabehnutý \*\*\* penzion neďaleko centra Zvolena

 Zvolen

**1 666 666 €**

Stav: novostavba, Typ: predaj, z dňa 2. 10. 2019 (č. 30782779)

### Informácie o nehnuteľnosti



Úžitková plocha (m<sup>2</sup>)

1200 m<sup>2</sup>



Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)

1200

### [Zobrazit všetko](#)

Na predaj zabehnutý penzión neďaleko centra mesta Zvolen cca 5 min. Penzión s reštauráciou a kaviarňou je v prevádzke so zabehnutou klientelou. Nachádza sa v pomerne tichom prostredí mesta Zvolen. Ubytovanie je v príjemných, moderne zariadených 2-lôžkových izbách s kapacitou 42 lôžok.

kongresové miestnosti

pre 60, 25 a 20 osôb

reštauračné a kaviarské služby

recepčia,

informácie

wifi v kaviarni, na izbách

Vybavenie izieb:

\* LCD

televízor

\* satelitný príjem TV

\* možnosť pripojenia na internet

\*

telefón

\* WC, sprcha

\* sušič vlasov

Priestory reštaurácie a kaviarne sú

vhodné na uskutočnenie rôznych spoločenských akcií.

Cena bez DPH

Realitný maklér Jaroslav Badinka

tel.: 0911 552424

email: realsk@realsk.sk

[Poraďte sa s nami](#) ^

**1 666 666 €**

Zvolen

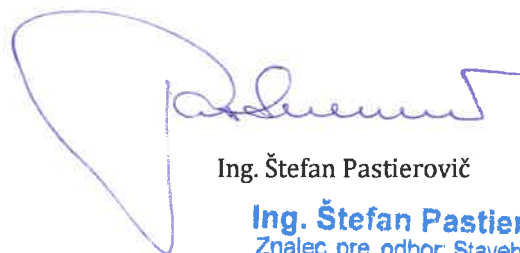
[Zobrazit kontakty](#)

# V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod poradovým číslom 62/2023.

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



Ing. Štefan Pastierovič

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