Znalec: Ing. Miroslav Tokár, B)
mobil

Zadávateľ: U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): zo dňa 28.05.2021

ZNALECKÝ POSUDOK
č. 27/2021

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súpisné číslo 353 na parcele číslo 495/187, pozemkov parcelné číslo 495/40 a 495/187, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Kamenica nad Hronom, obec Kamenica nad Hronom, okres Nové Zámky, vedených na LV č. 181.

Počet strán (z toho príloh): 34 (12)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 01.07.2021

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:
Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súpisné číslo 353 na parcele číslo 495/187, pozemkov parcelné číslo 495/40 a 495/187, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Kamenica nad Hronom, obec Kamenica nad Hronom, okres Nové Zámky, vedených na LV č. 181.

2. Účel znaleckého posudku:
Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):
17.06.2021.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:
17.06.2021.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:
- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 28.05.2021 - príloha č. 1,
- Znalecký posudok číslo 26/2013, vypracoval znalec Ing. Boris Timkanič dňa 31.07.2013 – e-mailom doručená xerokópia originálu, poskytnutý pre účely prevzatia a konfrontácie potrebných údajov a príloh,

b) podklady získané znalcom:
- poznatky z osobnej obhliadky nehnuteľnosti zo dňa 17.06.2021,
- Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 181 - informatívny výpis vytvorený cez katastrálny portál dňa 21.06.2021, okres Nové Zámky, obec Kamenica nad Hronom, katastrálne územie Kamenica nad Hronom - príloha č. 2,
- Informatívna kópia z mapy na parcelu číslo 495/40 a 495/187 - vytvorená dňa 22.06.2021 cez katastrálny portál, okres Nové Zámky, obec Kamenica nad Hronom, katastrálne územie Kamenica nad Hronom - príloha č. 3,
- Geometrický plán na zameranie stavby a oddelenie pozemku p.č. 495/187, vyhotovený dňa 10.05.2012, číslo plánu 8/2012, úradne overený dňa 28.12.2012 pod číslom 664/12, KÚ Kamenica nad Hronom, Mapový list č. ZS-IV-27-20 - kópia prevzatá z prílohy poskytnutého Znaleckého posudku číslo 26/2013 – príloha č. 4,
- Čestné vyhlásenie užívateľa ohodnocovaných nehnuteľností o začiatku užívania stavby – kópia prevzatá z prílohy poskytnutého Znaleckého posudku číslo 26/2013 - príloha č. 5,
- Nákresy situácie a pôdorysov rodinného domu pre účely ohodnotenia – kópia prevzatá z prílohy poskytnutého Znaleckého posudku číslo 26/2013 - príloha č. 6,
- Fotodokumentácia - príloha č. 7.

6. Použité právne predpisy a literatúra:
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty,
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov,
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnej povahy,
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb,
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,

- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

7. Definície posudzovaných veličin a použitých postupov:
- Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.
- Východisková hodnota stavieb (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.
Technická hodnota (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- Výnosová hodnota (HV) je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
- Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

- Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami, výber vhodnej metódy vykoná znalec:
a) porovnávacia metóda,
b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu,
c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
d) metóda polohovej diferenciácie.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:
Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností i napriek tomu, že by nehnuteľnosť nebola v stanovenom termíne sprístupnená za účelom obhliadky. Pri stanovení východiskových hodnôt využiť údaje a podklady z poskytnutého Znaleckého posudku z čias uzatvorenia úverového obchodu.
Pri stanovení východiskových hodnôt využiť dostupné údaje v zmysle § 12 ods. 3 Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení jeho neskorších noviel. (Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii).

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) výber použitej metódy:
Ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Použité sú rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností bola použitá metóda polohovej diferenciácie. Z dôvodu, že na nehnuteľnostiach viaznu ťarchy, rodinný dom nie je možné prenajímať a z toho dôvodu nie je možné použiť pre stanovenie všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností porovnávaciu ani kombinovanú metódu.

b) vlastnícke a evidenčné údaje:
Vlastníctvo ohodnocovaných nehnuteľností bolo dokladované Výpisom z Katastra nehnuteľností, Výpisom z Listu vlastníctva č. 181 - informatívnym výpisom vytvoreným cez katastrálny portál dňa 21.06.2021, okres Nové Zámky, obec Kamenica nad Hronom, katastrálne územie Kamenica nad Hronom - ktorý tvorí prílohu č. 2.

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:
Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením, zameraním a fotodokumentáciou ohodnocovaných nehnuteľností som vykonal osobne dňa 17.06.2021. Vnútorné priestory rodinného domu neboli v písomne stanovenom termíne sprístupnené. Obhliadky sa zúčastnila zástupkyňa zadávateľa znaleckého posudku JUDr. Darina Katonová, PhD.

d) technická dokumentácia:
Z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 26/2013 boli prevzaté potrebné podklady a údaje, ktoré boli konfrontované pri obhliadke so skutočným jestvujúcim technickým stavom. Z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 26/2013 boli prevzaté geometrický plán, čestné vyhlásenie užívateľa ohodnocovaných nehnuteľností o začiatku užívania stavby a nákresy situácie a pôdorysov rodinného domu pre účely ohodnotenia, z ktorých boli získané údaje pre stanovenie východiskových hodnôt ohodnocovaných nehnuteľností a údaj o veku stavby. Zástupkyňa zadávateľa znaleckého posudku JUDr. Darina Katonová, PhD. poskytla dodatočne e-mailom aktuálnu fotodokumentáciu časti vnútorných priestorov I.NP, z ktorej je zrejmá značne zanedbaná technická údržba v užívaných priestoroch.
Pre stanovenie východiskových, technických a všeobecných hodnôt nehnuteľností bol popis konštrukčných prvkov prevzatý z dostupných vizuálnych a hmatateľných poznatkov, získaných pri osobnej obhliadke a z aktuálnej fotodokumentácie časti vnútorných priestorov I.NP, ktoré poskytla znalcovi zástupkyňa zadávateľa znaleckého posudku JUDr. Darina Katonová, PhD. Rozmery stavieb a vonkajších úprav boli získané z poskytnutého Znaleckého posudku číslo 26/2013.

e) údaje katastra nehnuteľností:
Pri porovnaní popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom bol zistený súlad.

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

Pozemky:
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 495/40,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 495/187.

Stavby:
- rodinný dom súpisné číslo 353 na parcele číslo 495/187,
Ploty:
- plot,
Studne:
- studňa kopaná,
Vonkajšie úpravy:
- vodovodná prípojka,
- vodomerná šachta,
- domáca vodáreň,
- kanalizačná prípojka,
- žumpa,
- elektrická prípojka,
- spevnená plocha,
- altánok,

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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 RD s.č. 353 na p.č. 495/187

POPIS STAVBY

Popis a technické riešenie ohodnocovanej stavby je pravdepodobné, nakoľko vnútorné priestory neboli sprístupnené znalcovi za účelom znaleckej obhliadky. V popise je uvažované s technickým stavom z čias uzavretia úverového obchodu a následnou čiastočnou modernizáciou, prípadné opravy nie je možné časovo zaradiť. Popis je vyhotovený generovaním programom HYPO pri zohľadnení najpravdepodobnejšieho vyhotovenia. Znalecký posudok bol vypracovaný na základe

dodaných podkladov, z toho dôvodu je prípustná čiastočná rozdielnosť, ktorá nemusí presne zohľadňovať aktuálny technický stav nehnuteľnosti. Na vypracovanie znaleckého posudku odzrkadľujúceho skutočný technický stav ohodnocovanej nehnuteľnosti je potrebné sprístupniť vnútorné priestory nehnuteľnosti na vykonanie znaleckej obhliadky a predloženie všetkých potrebných aktuálnych podkladov.

Rodinný dom súpisné číslo 353 sa nachádza na pozemku parcelné číslo 495/187 v obci Kamenica nad Hronom. Stavba má podlhovastý obdĺžnikový pôdorysný tvar, jedno nadzemné podlažie a nadstavbu vo forme obytného podkrovia. Dom bol postavený v roku 1953, v rokoch 2008 a 2009 bola vykonaná modernizácia povalových priestorov, v rámci ktorej bol zateplený povalový priestor a bolo vytvorené obytné podkrovie. RD je dispozične riešený ako rad za sebou nasledujúcich miestností, s tým že časť priedomia v rámci modernizácie bola uzatvorená a na konci domu boli zriadené dve hosťovské izby so sociálnym zariadením. V podkroví sú vytvorené izby s vlastnými vstupmi, doplnené o sociálne priestory. Dom je zásobený pitnou vodou z verejnej siete cez vodomernú šachtu, napojený je na elektro vzdušnou elektrickou prípojkou, kanalizácia je zvedená do vlastnej železobetónovej žumpy, z kopanej studne je alternatívne čerpaná úžitková voda domácou vodárňou, inštalovanou v technickej miestnosti.

Základy tvoria betónové pásy bez hydroizolácie, steny sú murované prevažne z nepáleného materiálu, strop nad prízemím je s rovným podhľadom drevený trámový s podbitím a záklopom, strecha je sedlová, od ulice je doplnená o valbu, nosné prvky krovu a časť krokiev sú pôvodné, strešná krytina bola vymenená za hliníkové plechové pásy imitujúce škridlu, klampiarske konštrukcie sú plastové, časť je z hliníkového plechu, fasáda od ulice a dvora je zateplená s omietkou na báze umelých hmôt, ostatné omietky vrátane sokla sú vápenno-cementové štukové a farebným náterom, technické údržba stavby je zanedbaná.

Prvé nadzemné podlažie dispozične pozostáva z priedomia, predsiene, kuchyne, WC, schodiska, štyroch izieb, miestnosti technického zázemia a dvoch hosťovských izieb, deliace priečky sú tehlové, omietky hladké štukové, keramické obklady sú v kuchyni a v kúpeľni, schody do podkrovia sú z mäkkého dreva, podlahy obytných miestností sú plávajúce s laminátovými veľkoplošnými parketami, ostatné podlahy sú s keramickou dlažbou, vchodové dvere sú plastové, interiérové dvere drevené rámové s výplňou alebo presklené, okná sú plastové, doplnené o vonkajšie plastové rolety, v kuchyni je kútová kuchynská linka s nerezovým drezom a elektrickým sporákom, v kúpeľni je osadený sprchový kút a WC kombi, rozvody vody a TÚV sú z plastových rúr, teplá voda je z elektrického ohrievača, vykurovanie je elektrickými konektormi a kachľami na tuhé palivo, elektroinštalácia je svetelná a motorická.

Podkrovie dispozične pozostáva zo schodiskových priestorov, štyroch izieb, dvoch kúpeľní a haly, zateplenie krovu a stropu nad podkrovím je riešené nástrekom izolačnej hmoty na báze minerálov do priestorov medzi krokvy a trámy stropu, deliace priečky sú sadrokartónové, keramické obklady kúpeľne, podlahy v obytných miestnostiach s laminátovými veľkoplošnými parketami, ostatné podlahy z keramickej dlažby, dvere drevené, okná strešné s dvojsklom a plastové, WC so záchodom kombi, v kúpeľni kútová plastová vaňa a sprchové kúty, rozvod vody a TÚV z plastových rúr, elektroinštalácia svetelná, vodovodné batérie nerezové.

Plot je z drevených zvislých dosiek v oceľových rámoch medzi zabetónovanými stĺpikmi, spevnené plochy sú vybudované zo zámkovej dlažby, za domom je altánok z drevenej konštrukcie s krytinou zo škridle a podlahy z lomového kameňa.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové
KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m^2]	k_{ZP}
1. NP	1953	7,05*30,25	213,26	120/213,26=0,563
1. Nadstavba	2009	7,05*30,25	213,26	120/213,26=0,563

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m^2 ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	**Základy**	
	2.1.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie	865
3	**Podmurovka**	
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380
4	**Murivo**	
	4.2.b murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 50 do 60cm	1150
5	**Deliace konštrukcie**	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	**Vnútorné omietky**	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400
7	**Stropy**	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	**Krovy**	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	**Krytiny strechy na krove**	
	10.1.b plechové z hliníka	710
12	**Klampiarske konštrukcie strechy**	
	12.3 z plastov žľaby a zvody	200
13	**Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)**	
	13.3 z hliníkového plechu	25
14	**Fasádne omietky**	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	45
16	**Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice**	
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185
17	**Dvere**	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	**Okná**	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
20	**Okenice a vonkajšie rolety**	
	20.2 plastové	105
22	**Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)**	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	**Dlažby a podlahy ost. miestností**	
	23.2 keramické dlažby	150
25	**Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)**	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	**Rozvod vody**	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	35
	Spolu	**7290**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	**Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika**

	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (4 ks)	40
34	**Zdroj teplej vody**	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (2 ks)	130
35	**Zdroj vykurovania**	
	35.2.a lokálne - elektrické konvertory (6 ks)	210
36	**Vybavenie kuchyne alebo práčovne**	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks)	15
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.8 bm)	154
37	**Vnútorné vybavenie**	
	37.5 umývadlo (4 ks)	40
	37.9 samostatná sprcha (3 ks)	225
38	**Vodovodné batérie**	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (3 ks)	105
	38.3 pákové nerezové (4 ks)	80
39	**Záchod**	
	39.3 splachovací bez umývadla (5 ks)	125
40	**Vnútorné obklady**	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (3 ks)	240
	40.5 samostatnej sprchy (3 ks)	60
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
42	**Kozub**	
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	280
45	**Elektrický rozvádzač**	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	**2019**

1. NADSTAVBA

Bod	Položka	Hodnota
4	**Murivo**	
	4.1.e murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. do 30 cm	710
5	**Deliace konštrukcie**	
	5.2 sadrokartónové	240
6	**Vnútorné omietky**	
	6.1 vápenné štukové, stierkové pisťou hladené	400
7	**Stropy**	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
13	**Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)**	
	13.3 z hliníkového plechu	25
14	**Fasádne omietky**	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	65
17	**Dvere**	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	**Okná**	

	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
22	**Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)**	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	**Dlažby a podlahy ost. miestností**	
	23.2 keramické dlažby	150
25	**Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)**	
	25.2 svetelná	155
30	**Rozvod vody**	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	35
	Spolu	**3560**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	**Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika**	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
37	**Vnútorné vybavenie**	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
	37.5 umývadlo (2 ks)	20
	37.9 samostatná sprcha (2 ks)	150
38	**Vodovodné batérie**	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	**Záchod**	
	39.3 splachovací bez umývadla (2 ks)	50
40	**Vnútorné obklady**	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	160
	Spolu	**625**

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m² ZP	Hodnota RU [€/m²]
1. NP	(7290 + 2019 * 0,563)/30,1260	279,72
1. Nadstavba	(3560 + 625 * 0,563)/30,1260	129,85

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1953	68	32	100	68,00	32,00
1. Nadstavba	2009	12	32	44	27,27	72,73

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1953		
Východisková hodnota	279,72 €/m²*213,26 m²*2,558*0,95	144 962,97
Technická hodnota	32,00% z 144 962,97	46 388,15
1. Nadstavba z roku 2009		
Východisková hodnota	129,85 €/m²*213,26 m²*2,558*0,95	67 293,87
Technická hodnota	72,73% z 67 293,87	48 942,83

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	144 962,97	46 388,15
1. nadstavba	67 293,87	48 942,83
Spolu	**212 256,84**	**95 330,98**

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	**Základy vrátane zemných prác:**			
	z kameňa a betónu	2,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			**23,24 €/m**
3.	**Výplň plotu:**			
	drevený na zvlakoch osadený do oceľ. alebo drev. stĺpikov	3,60m²	350	11,62 €/m
4.	**Plotové vráta:**			
	c) drevené stolárske	1 ks	5185	172,11 €/ks
5.	**Plotové vrátka:**			
	c) drevené stolárske	1 ks	1665	55,27 €/ks

Dĺžka plotu: 2 m
Pohľadová plocha výplne: 2*1,8 = 3,60 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,558
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 [%]
Plot	1990	31	19	50	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(2,00m * 23,24 €/m + 3,60m² * 11,62 €/m² + 1ks * 172,11 €/ks + 1ks * 55,27 €/ks) * 2,558 * 0,95	767,16
Technická hodnota	38,00 % z 767,16 €	291,52

2.2.2 Studňa

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody
KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 8 m
Priemer: 1000 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,558
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa	1953	68	12	80	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(81,49 €/m * 5m + 149,21 €/m * 3m) * 2,558 * 0,95	2 077,93
Technická hodnota	15,00 % z 2 077,93 €	311,69

2.2.3 Vodovodná prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1250/30,1260 = 41,49 €/bm
Počet merných jednotiek: 16 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,558
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	1985	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	16 bm * 41,49 €/bm * 2,558 * 0,95	1 613,20
Technická hodnota	28,00 % z 1 613,20 €	451,70

2.2.4 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 €/m3 OP
Počet merných jednotiek: 1,2+1,4+1,8 = 4,4 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,558
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	1985	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	4,4 m³ OP * 254,27 €/m3 OP * 2,558 * 0,95	2 718,77
Technická hodnota	28,00 % z 2 718,77 €	761,26

2.2.5 Domáca vodáreň

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.7. Domáce vodárne (JKSO 814 2)
Položka: 1.7.a) Darling - podľa výkonu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 6650/30,1260 = 220,74 €/Ks
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,558
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 [%]
Domáca vodáreň	1995	26	4	30	86,67	13,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 Ks * 220,74 €/Ks * 2,558 * 0,95	536,42
Technická hodnota	13,33 % z 536,42 €	71,50

2.2.6 Kanalizačná prípojka

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 €/bm
Počet merných jednotiek: 30 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,558
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1985	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	30 bm * 35,19 €/bm * 2,558 * 0,95	2 565,46
Technická hodnota	28,00 % z 2 565,46 €	718,33

2.2.7 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 €/m3 OP
Počet merných jednotiek: 26,4 m^3 OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,558
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	1985	36	24	60	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	26,4 m^3 OP * 107,88 €/m3 OP * 2,558 * 0,95	6 921,00
Technická hodnota	40,00 % z 6 921,00 €	2 768,40

2.2.8 Elektrická 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.q) káblová prípojka vzdušná Cu 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 390/30,1260 = 12,95 €/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 7,77 €/bm

Počet merných jednotiek: 8 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,558
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 prípojka	1995	26	24	50	52,00	48,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	8 bm * (12,95 €/bm + 0 * 7,77 €/bm) * 2,558 * 0,95	251,76
Technická hodnota	48,00 % z 251,76 €	120,84

2.2.9 Spevnená plocha

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 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 87,8 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,558
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 [%]
Spevnená plocha	1995	26	4	30	86,67	13,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	87,8 m² ZP * 14,61 €/m2 ZP * 2,558 * 0,95	3 117,23
Technická hodnota	13,33 % z 3 117,23 €	415,53

2.2.10 Altánok

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok
Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 3120/30,1260 = 103,57 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 32,4 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,558
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 [%]
Altánok	2005	16	9	25	64,00	36,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	32,4 m² ZP * 103,57 €/m2 ZP * 2,558 * 0,95	8 154,61
Technická hodnota	36,00 % z 8 154,61 €	2 935,66

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD s.č. 353 na p.č. 495/187	212 256,84	95 330,98
Plot	767,16	291,52
Studňa	2 077,93	311,69
Vodovodná prípojka	1 613,20	451,70
Vodomerná šachta	2 718,77	761,26
Domáca vodáreň	536,42	71,50
Kanalizačná prípojka	2 565,46	718,33
Žumpa	6 921,00	2 768,40
Elektrická prípojka	251,76	120,84
Spevnená plocha	3 117,23	415,53
Altánok	8 154,61	2 935,66
Celkom:	**240 980,38**	**104 177,41**

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území obce Kamenica nad Hronom v rovnomennom katastrálnom území. Obec Kamenica nad Hronom je vzdialená komunikáciami cca 6,5 km severne od centra mesta Štúrovo, cca 55 km juhovýchodne od centra okresného mesta Nové Zámky. V obci je materská škola, predajňa potravinárskeho tovaru, pohostinstvo, predajňa nepotravinárskeho tovaru, zariadenie pre údržbu a opravu motorových vozidiel, ihrisko pre futbal, knižnica, pošta, verejný vodovod, verejná kanalizácia, kanalizačná sieť pripojená na ČOV, rozvodná sieť plynu. Lokalita s ohodnocovaným rodinným domom sa nachádza v severozápadnej časti obce, v okolí sú prevažne pôvodné rodinné domy, z východnej strany susedí s areálom cintorína. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné štátne komunikácie je vyhovujúce. Je možnosť napojenia na obecné rozvody vody a elektro.

b) analýza využitia nehnuteľnosti:

Ohodnocovaný rodinný dom je využívaný na bývanie, s iným využívaním neuvažujem. Využitie pozemkov je obmedzené.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 181 z Katasterportálu je v Poznámke uvedené:
Prvá stavebná sporiteľňa ,a.s.,-oznámenie o pristúpení k výkonu záložného práva predajom nehnuteľností ,formou dobrovoľnej dražby zo dňa 23.3.2015 -P 392/15, pvz.151/15;
Prvá stavebná sporiteľňa, a.s.Bratislava -Oznámenie zmeny záložného veriteľa (V 6901/13) na EOS KSI Slovensko,s.r.o. Bratislava, zo dňa 20.07.2018, R-531/2018 -č.zmeny 247/2018.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 181 z Katasterportálu je v časti Ťarchy uvedené:
Zriadenie záložného práva na zabezpečenie pohľ. podľa záložnej zmluvy č.2155989 2 03 a 2155989 7 05 zo dňa 4.12.2013 na nehn.495/40,495/187 a stavbu na par.495/187 sč.353, V-6901/2013 - č. zmeny 9/2014, Oznámenie o pokračovaní vo výkone záložného práva zo dňa 11.3.2021 v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 3572 4803 - záložnému veriteľovi, ktorému bola pohľadávka postúpená od Prvej stavebnej sporiteľne, a.s., P-257/2021 - č. zmeny 80/2021.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 181 z Katasterportálu je v časti Iné údaje uvedené:
Bez zápisu.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Dopyt po podobných nehnuteľnostiach v danom mieste a čase v porovnaní s ponukou je nižší. Nezamestnanosť sa pohybuje v obci pod hranicou 10 %.
Koeficient polohovej diferenciácie som stanovil z tabuľky č. 7 Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanú Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline. Jeho hodnota pre bytové budovy v obciach sa pohybuje od 0,20 do 0,30. Stanovil som hodnotu 0,25.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,25

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,250 + 0,500)	0,750
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,250

IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,138
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,250 - 0,225)	0,025

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI}*v_I$
1	**Trh s nehnuteľnosťami**				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,138	13	1,79
2	**Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce**				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,500	30	15,00
3	**Súčasný technický stav nehnuteľností**				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,250	8	2,00
4	**Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti**				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,750	7	5,25
5	**Príslušenstvo nehnuteľnosti**				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,250	6	1,50
6	**Typ nehnuteľnosti**				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,250	10	2,50
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti**				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,250	9	2,25
8	**Skladba obyvateľstva v mieste stavby**				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,500	6	3,00
9	**Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám**				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,500	5	2,50
10	**Konfigurácia terénu**				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,750	6	4,50
11	**Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby**				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,250	7	1,75
12	**Doprava v okolí nehnuteľnosti**				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,138	7	0,97
13	**Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)**				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,250	10	2,50
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby**				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,138	8	1,10
15	**Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby**				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,500	9	4,50
16	**Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.**				
	bez zmeny	III.	0,250	8	2,00
17	**Možnosti ďalšieho rozšírenia**				

	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,025	7	0,18
18	**Dosahovanie výnosu z nehnuteľností**				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,025	4	0,10
19	**Názor znalca**				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,250	20	5,00
	Spolu			**180**	**58,39**

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 58,39/ 180	0,324
Všeobecná hodnota	$VŠH_S$ = TH * k_{PD} = 104 177,41 € * 0,324	**33 753,48 €**

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

POPIS

Pozemky parcelné číslo 495/40 a 495/187 sú zaradené v katastri nehnuteľnosti ako zastavaná plocha a nádvorie. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Kamenica nad Hronom v rovnomennom katastrálnom území. Obec Kamenica nad Hronom má podľa údaju z internetovej stránky cca 1.372 obyvateľov. V mieste, kde sa nachádzajú ohodnocované pozemky je možnosť napojenia na obecný vodovod, kanalizáciu, elektrický rozvod a rozvod plynu. Ohodnocované pozemky sú rovinaté.

Všeobecná hodnota pozemkov na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaného územia obcí, pozemkov v zriadených záhradkových osadách a pozemkov mimo zastavaného územia obcí určených na stavbu sa vypočíta podľa základného vzťahu:

VŠHPOZ = M x VŠHMJ [Sk],

kde:
M - výmera pozemku v m2,
VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m2.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciácie sa stanoví podľa vzťahu:

VŠHMJ = VHMJ x kPD [Sk/m2],

kde:
VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky.

kPD je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu:

kPD = kS x kV x kD x kF x kI x kZ x kR [-],

kde:
kS - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00),
kV - koeficient intenzity využitia (0,50-2,00),
kD - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20),
kF - koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,00),
kI - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50),
kZ - koeficient povyšujúcich faktorov (1,00-3,00),
kR - koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99).

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m²]	Podiel	Výmera [m²]
495/40	zastavané plochy a nádvoria	176	176,00	1/1	176,00
495/187	zastavané plochy a nádvoria	245	245,00	1/1	245,00
Spolu výmera					**421,00**

Obec: Kamenica nad Hronom
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 3,32 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80
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	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,80
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,85 * 1,00 * 1,20 * 1,80 * 1,00	1,4688
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 3,32 €/m² * 1,4688	4,88 €/m²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ}$ = 421,00 m² * 4,88 €/m²	**2 054,48 €**

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 495/40	176,00 m² * 4,88 €/m² * 1 / 1	858,88
parcela č. 495/187	245,00 m² * 4,88 €/m² * 1 / 1	1 195,60
Spolu		**2 054,48**

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

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 a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Zadávateľ znaleckého posudku požadoval stanoviť všeobecnú hodnotu uvedených nehnuteľností v zmysle objednávky. VŠH je čiastkovo rozpísaná v rekapitulácii.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
RD s.č. 353 na p.č. 495/187	30 887,24
Plot	94,45
Studňa	100,99
Vodovodná prípojka	146,35
Vodomerná šachta	246,65
Domáca vodáreň	23,17
Kanalizačná prípojka	232,74
Žumpa	896,96
Elektrická prípojka	39,15
Spevnená plocha	134,63
Altánok	951,15
Spolu stavby	**33 753,48**
Pozemky	
pozemok - parc. č. 495/40 (176 m²)	858,88
pozemok - parc. č. 495/187 (245 m²)	1 195,60
Spolu pozemky (421,00 m²)	**2 054,48**
Všeobecná hodnota celkom	**35 807,96**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**35 800,00**

Slovom: Tridsaťpäťtisícosemsto Eur

V Nových Zámkoch, dňa 1.7.2021

Ing. Miroslav Tokár

Ing. Miroslav TOKÁR ZNALEC

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 28.05.2021 – 2 strany,
- Výpis z Katastra nehnuteľnosti, Výpis z Listu vlastníctva č. 181 - informatívny výpis vytvorený cez katastrálny portál dňa 21.06.2021, okres Nové Zámky, obec Kamenica nad Hronom, katastrálne územie Kamenica nad Hronom - 2 strany,
- Informatívna kópia z mapy na parcelu číslo 495/40 a 495/187 - vytvorená dňa 22.06.2021 cez katastrálny portál, okres Nové Zámky, obec Kamenica nad Hronom, katastrálne územie Kamenica nad Hronom – 1 strana,
- Geometrický plán na zameranie stavby a oddelenie pozemku p.č. 495/187, vyhotovený dňa 10.05.2012, číslo plánu 8/2012, úradne overený dňa 28.12.2012 pod číslom 664/12, KÚ Kamenica nad Hronom, Mapový list č. ZS-IV-27-20 - 2 strany,
- Čestné vyhlásenie užívateľa ohodnocovaných nehnuteľností o začiatku užívania stavby – 1 strana,
- Nákresy situácie a pôdorysov rodinného domu pre účely ohodnotenia - 3 strany,
- Fotodokumentácia - 1 strana.

Spolu: 12 strán

U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

Tel.: 02/5949 0111
E-mail: zaujem@u9.sk
Web: www.u9.sk

Ing. Miroslav Tokár

V Bratislave, dňa 28.05.2021

Vec: Objednávka znaleckého posudku.

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa.

Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) sú nižšie uvedené nehnuteľnosti:

LV č.	Okresný úrad – kat. odbor	Katastrálne územie	Obec
181	Nové Zámky	Kamenica nad Hronom	Kamenica nad Hronom

Pozemky parc. reg. „C":

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m²/
495/40	zastavaná plocha a nádvorie	176
495/187	zastavaná plocha a nádvorie	245

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.:	Popis stavby/druh stavby
338	495/187	Rodinný dom/10

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Štefan Lipták
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 17.06.2021 o 12:00 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, **neumožní vstup** na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp **„z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii"**, t.j. s použitím starého znaleckého posudku (fotokópiu zasielame v prílohe). V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o **vyplnenie protokolu** o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v **elektronickej podobe, vrátane fotografií** na adresy zp@u9.sk a david.harmaniak@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v **5 kópiách**. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom

U9, a.s., Zelinárska 6
821 08 Bratislava

OS Bratislava I., odd. Sa vl. 3070/B
IČO:35849703 DIČ:2021706280
IČ DPH:SK2021706280

U9, a.s.
v z. Mgr. David Harmaniak

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Nové Zámky
Obec: KAMENICA NAD HRONOM
Katastrálne územie: Kamenica nad Hronom

Dátum vyhotovenia 21.06.2021
Čas vyhotovenia: 20:57:46

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 181

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	*Výmera v m2*	*Druh pozemku*	*Spôsob využ. p.*	*Umiest. pozemku*	*Právny vzťah*	*Druh ch.n.*
495/ 40	176	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
495/187	245	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		

Legenda:
Spôsob využívania pozemku:
15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
18 - Pozemok, na ktorom je dvor
Umiestnenie pozemku:
1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	*na parcele číslo*	*Druh stavby*	*Popis stavby*	*Druh ch.n.*	*Umiest. stavby*
353	495/187	10	Rodinný dom		1

Legenda:
Druh stavby:
10 - Rodinný dom
Kód umiestnenia stavby:
1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo *Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka* *Spoluvlastnícky podiel*

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Lipták Štefan r. [redacted] 1 / 1
Dátum narodenia :

Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva zo dňa 20.11.2013 a dodatok zo dňa 8.1.2014 V 6637/2013
Titul nadobudnutia	Prvá stavebná sporiteľňa,a.s.,-oznámenie o pristúpení k výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti ,formou dobrovoľnej dražby zo dňa 23.3.2015 -P 392/15, pvz.151/15
Titul nadobudnutia	Prvá stavebná sporiteľňa, a.s.Bratislava -Oznámenie zmeny záložného veriteľa (V 6901/13) na EOS KSI Slovensko,s.r.o. Bratislava, zo dňa 20.07.2018, R-531/2018 -č.zmeny 247/2018

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

1 Zriadenie záložného práva na zabezpečenie pohľ.podľa záložnej zmluvy č.2155989 2 03 a 2155989 7 05 zo dňa 4.12.2013 na nehn.495/40,495/187 a stavbu na par.495/187 sč.353, V-6901/2013 - č. zmeny 9/2014, Oznámenie o pokračovaní vo výkone záložného práva zo dňa 11.3.2021 v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 3572 4803 - záložnému veriteľovi, ktorému bola pohľadávka postúpená od Prvej stavebnej sporiteľne, a.s., P-257/2021 - č. zmeny 80/2021

Iné údaje:

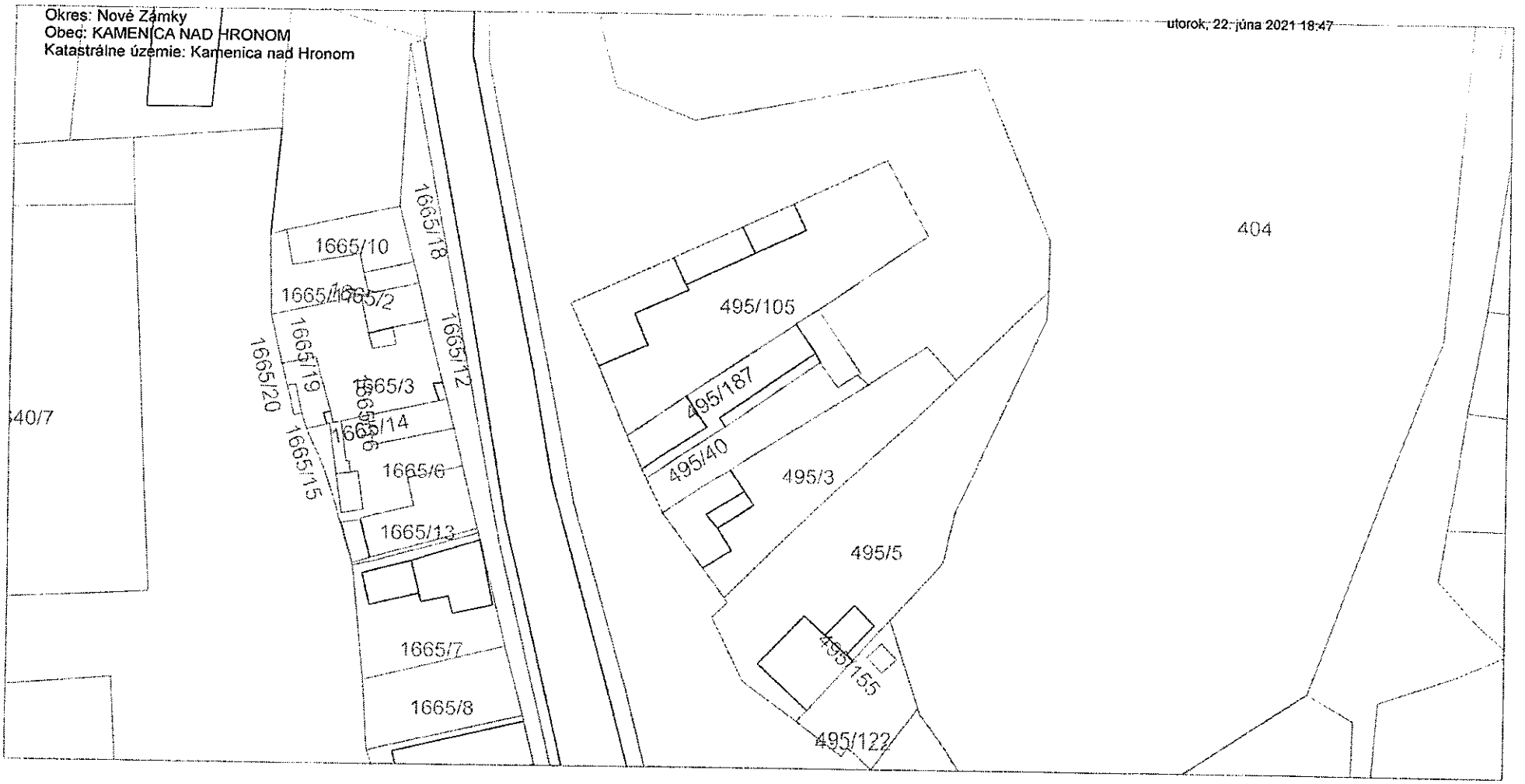
Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál



Výkaz výmer

Doterajší stav					Zmeny				Nový stav			
Číslo parcely		Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m2	od parcely číslo	m2	Číslo parcely	Výmera	Druh pozemku	Vlastník (iná oprav.osoba) adresa, (sídlo).
Pk	KN	ha	m2								ha m2	Kód	
v právny je totožný s registrom C KN													
	495/1		7609	zastav. plocha									
	495/40		393	zastav. plocha						495/1	7216	zastav. plocha 22	Doterajší
										495/40	176	zastav. plocha 18	Ing.Janec František r.Janec Čurka Langsfelda 1655/3 Žilina
										495/187	245	zastav. plocha 15	dcera
		8002									8002		

sobu využívania 16 - Pozemok na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
18 - Pozemok na ktorom je dvor
22 - Pozemok na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestna, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryte parkovisko a iné stĺpesti

ľku stavby 10 - Rodinný dom

trický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností.

vitel'
Ing. HRMO Róbert
geodet
Kostolná 1025
946 34 Bátorove Kosihy
Tel.: 0810/512 412
IČO: 324 233 57

Kraj	Okres	Obec
Nitriansky	Nové Zámky	Kamenica nad Hronom
Kat. územie: Kamenica nad Hronom	Číslo plánu: 8/2012	Mapový list č.: ZS-IV-27-20

GEOMETRICKÝ PLÁN

na zameranie stavby a oddelenie pozemku p.č.495/187

Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil
.5.2012	Meno: Ing.Róbert Hrmo	Dňa: 11.5.2012	Meno: Ing. Róbert Hrmo	Meno: Ing.Tatiana Hrušovská
nice boli v prírode označené múrmi,žel.rúrkou		Náležitosťami a presnosťou zodpovedá predpisom		Dňa: 29.11.2012 Číslo: 866/12
odrobného merania (meračský náčrt) č. 900				Úradne overené podľa §9 zákona NR SR č.215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
odov označených číslami a ostatné meračské žené vo všeobecnej dokumentácii				Pečiatka a podpis

97

404
495/5
495/3
495/105
495/40
495/1
481/1
1665/3
1665/8
Nový
RD 202
PRÍSTR 43
DVOR 176
421 m²
starý stav
395
28 kap
421 m²

Čestné vyhlásenie

Podpísaný ING. FRANTIŠEK JANEK, nar. .....,
bytom.. .....16557/3....., v súvislosti
s vypracovaním znaleckého posudku pre odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti
čestne vyhlasujem, že podľa mojich vedomostí boli stavebné objekty dané do
užívania nasledovne

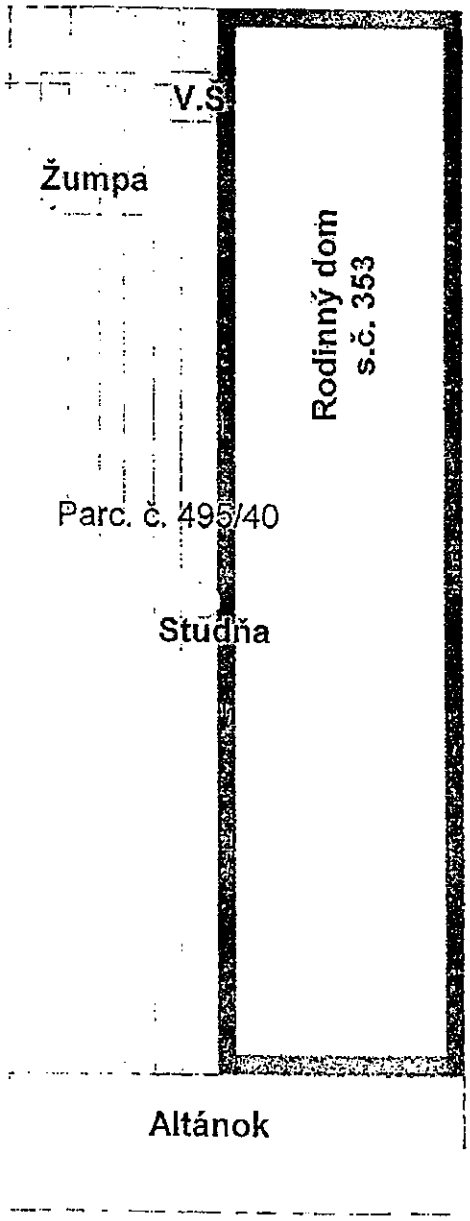
Poradové číslo	Stavebný objekt	Súpisné číslo	Parcelné číslo	Rok dania do užívania	Poznámka
1.	RODINNÝ D.	353	155/40	1953	
2.					
3.					
4.					
5.					
6.					
7.					
8.					
9.					
10.					

Miesto a dátum:

FRANTIŠKOVA NAD PRAHOM
26.10.2014

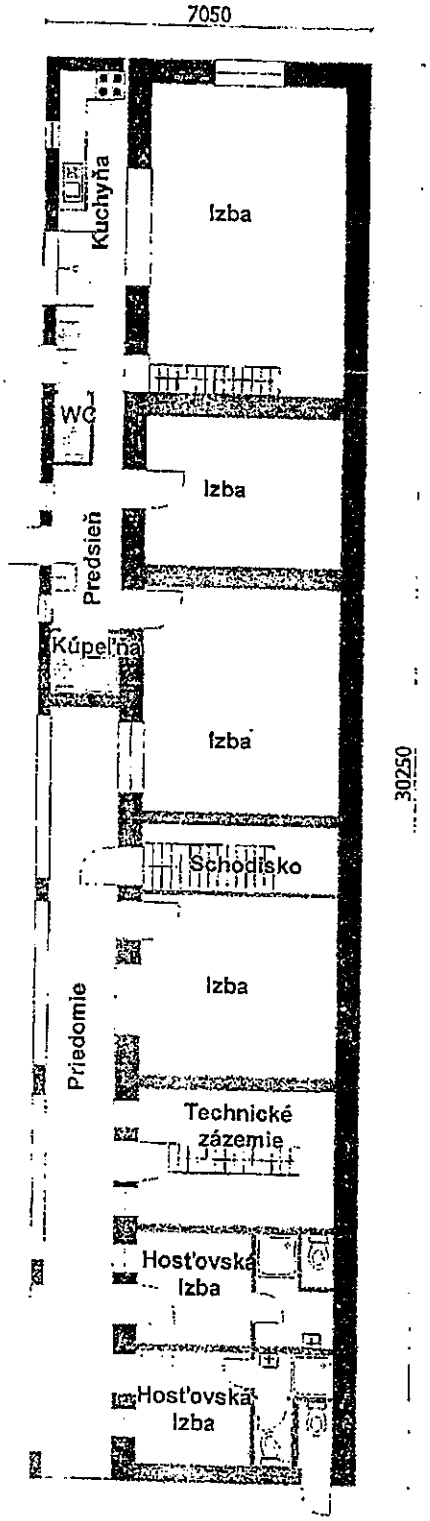
Vlastnoručný podpis:

situácia



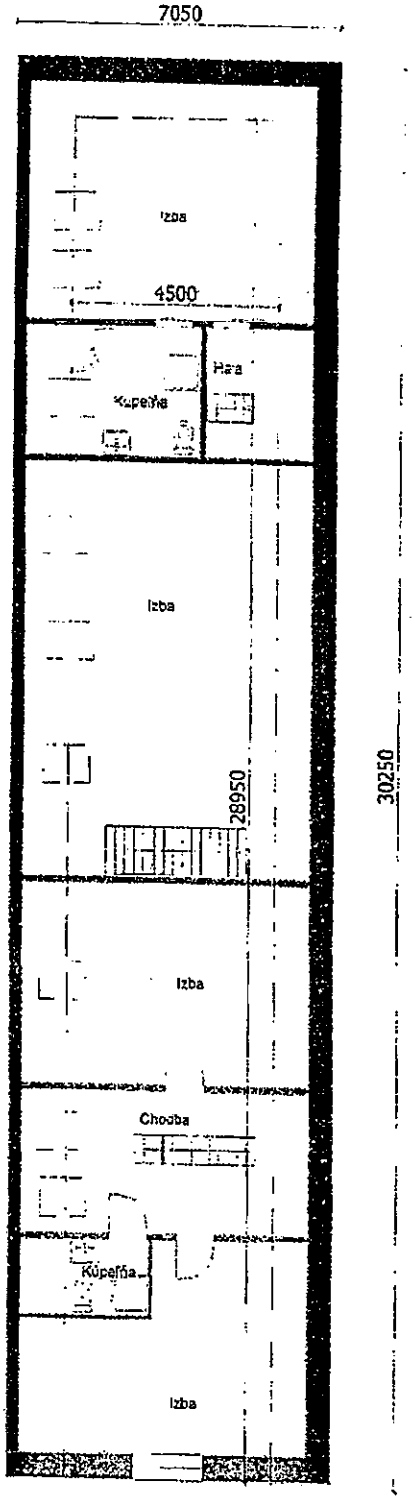
1 : 200

pôdorys prízemia



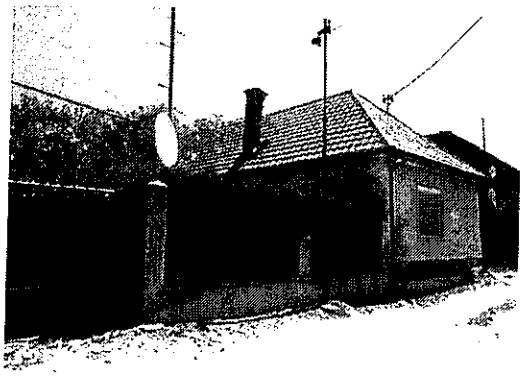
1 : 150

pôdorys podkrovia

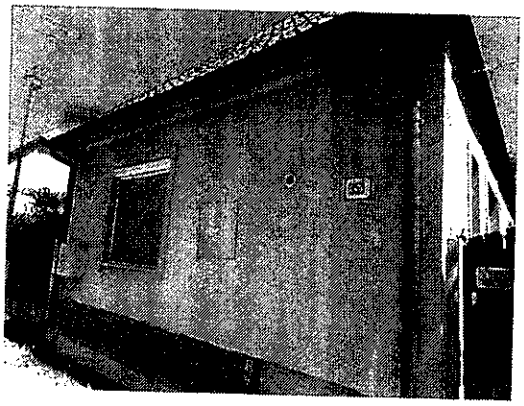


1 : 150

Fotodokumentácia rodinného domu súpisné číslo 338 na parcele č. 495/187, katastrálne územie Kamenica nad Hronom













V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 913556.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 27/2021.

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

Ing. Miroslav TOKÁR
ZNALEC
odbor: Stavebnictvo