

Znalec: Evidenčné číslo 910840

Ing. Andrej GÁLIK, Nad Tehelnou 11, 911 01 Trenčín, znalec z odboru : 370000
Stavebníctvo - odvetvie 370100 - Pozemné stavby, 370900 - Odhad hodnoty
nehnuteľností

Tel.: 0905 644 919

E - mail : info@agmreality.sk

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

Číslo spisu / objednávky: objednávka z 28.2.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 52 / 2022

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu s. č. 1713 ulica Pod
Zvoničkou or.č.14, príslušenstva a pozemku, parc. č. 491/ 29, 4691/ 6, k. ú.
Nová Baňa, okres Žarnovica pre účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh):	33 (7)
Počet odovzdaných vyhotovení:	5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 28.2.2022 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu s. č. 1713 ulica Pod Zvoničkou or.č.14, príslušenstva a pozemku, parc. č. 491/ 29, 4691/ 6, k. ú. Nová Baňa, okres Žarnovica.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

17.03.2022

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

31.03.2022

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka z 28.02.2022
- Kolaudačné rozhodnutie na stavbu „Novostavba rodinného domu“ vydané Okresným úradom v Žarnovici, pod č.A/2002/16374 KR.45/2002 dňa 21.11.2002, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 26.11.2002.
- Protokol z obhliadky

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4847 k. ú. Nová Baňa zo dňa 30.03.2022, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. ČKN č. 491/ 29 k. ú. Nová Baňa zo dňa 30.03.2022, vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie a nákres skutkového stavu domu
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

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

Zákon 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. v znení neskorších predpisov

Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaná Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej Univerzity v Žiline.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov

Zborník prednášok k vyhl.č. 492/2004 Z.z. z 11. 2010, vydala ŽU v Žiline, ÚSI, ISBN 978-80-554-0285-7

Zborník prednášok z 5. Konferencie súdnych znalcov 2012, 15-16 jún 2012, vydal UÚSZ, STU Bratislava, Stavebná fakulta, ISBN 978-8089113-92-7

Ohodnocovanie nehnuteľností -Ilavský, Nič, Majdúch, vydal MIPress, Bratislava 2012, ISBN978-80-971021-0-4

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície 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.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb 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 stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrtrok 2021.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),

- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:
Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie, ktorá najviac vystihuje všeobecnú hodnotu stavieb.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_s = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH - technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou

a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VSH_s = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

HV - výnosová hodnota stavieb [€],

TH - technická hodnota stavieb [€],

a - váha výnosovej hodnoty [-],

b - váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí: $a > b$.

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_s = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

- M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
V $\dot{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie, ktorá najviac vystihuje všeobecnú hodnotu pozemkov.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{poz} = M \cdot (VH_{MJ} \cdot k_{PD}) \quad [€],$$

- kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH $_{MJ}$ - východisková hodnota na 1 m² pozemku
k $_{PD}$ - koeficient polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{poz} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

- M - výmera hodnoteného pozemku v m²,
V $\dot{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľností, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

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

$$VŠH_{POZ} = \frac{OZ}{k} \text{ [€]}$$

kde

OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4847

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku
----------------	-------------	--------------	-----------------	-----------------

491/6	387	zastavaná plocha a nádvorie	18	1
491/29	146	zastavaná plocha a nádvorie	15	1

Príloha:

Osob využívanie 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

Právny vzťah:

4 - Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavené na tomto pozemku

Stavby

Súpisné číslo na parcele číslo Druh stavby Popis stavby

1713	491/29	10	rodinný dom
------	--------	----	-------------

Príloha:

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 Spolu vlastnícky podiel

Miesto trvalého pobytu (sklá) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Vallo Miloš r.

Dátum narodenia :

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva a dodatok zo dňa 11.03.2009 - V 119/09 zo 23.03.2009

ČASŤ C: ĽARCHY

Por.č.:

Vecné bremeno v prospech mesta N.

Baňa, že vlastníci pare.

č.

491/6 budú trpieť zabezpečovanie prác počas

vybudovania, opravách a inž. sietí IBV, v rozsahu 21

m2 - VZ 170/98

1 EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnka 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35724803 - Zmluva o zriadení záložného práva na rod. dom č. súp. 1713 a ČKN pare.č. 491/29, 491/6, zo dňa 08.04.2009 - V 305/09 zo 04.05.2009 - VZ 287/09

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 17.03.2022 za účasti bývalého vlastníka

Zameranie vykonané dňa 17.03.2022

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 17.03.2022

d) Technická dokumentácia:

Zadávatelom bola poskytnutá projektová dokumentácia stavby. Skutkový stav bol zistený meraním a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra

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

Stavby:

Dom č. s.1713 na parc. č.491/ 29

Príslušenstvo na parc. č.491/ 6 (ploty, studne, vonkajšie úpravy a pod.)

Pozemky:

- parc. č.491/ 6, 491/ 29

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

Neboli zistené.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Dom s.č. 1713 na p.č.491/ 29

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Stavba rodinného domu sa nachádza v zastavanom území obce Nová Baňa, ulica Pod Zvoničkou. Dom je osadený do svahovitého terénu, ide o samostatne stojaci prízemný murovaný dom, so zníženým podlažím. Rodinný dom bol daný do užívania kolaudačným rozhodnutím v roku 2002. Dom má narušené a popraskané obvodové mury, pravdepodobne v dôsledku sadania, nakoľko je osadený v svahovitom teréne.

Dispozičné riešenie:

I.NP : vstup, chodba, garáž, WC, kotolňa, kuchyňa, izba

I.PP : 4 x izba, kúpeľňa a WC, špajza

Technické riešenie:

1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Schodisko - mäkké drevo bez podstupníc
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné a vápenno-cementové hladké

- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky;
- vane; - samostatnej sprchy; - WC min. do výšky 1 m
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - kovové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová rohová alebo s vírivkou; - umývadlo; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla
- Ostatné vybavenie - vstavané skrine
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke do 30 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priechovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Strecha - krovy - väznicové valbové, stanové; krytiny strechy na krove - lepenkové lepenkový šindeľ; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné a vápenno-cementové hladké
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - kovové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková); - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom, podložkou pre krájanie a pod.; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - vodovodné batérie - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla
- Ostatné vybavenie - vráta garážové - rámové s výplňou
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením

- Konštrukcie navyiac - klimatizácia;
Životnosť domu stanovujem odhadom na 80 rokov, vzhľadom na porušené obvodové murivo.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	K _{ZP}
1. PP	2002	11,20*9,95+6,70*1,45+2*0,5*1,6*1,55+1,60*1,65	126,28	120/126,28=0,950
1. NP	2002	6,65*13,40+8,75*1,45+4,55*(11,40-1,45)+2*0,5*1,6*1,55+1,60*1,65	152,19	120/152,19=0,788

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu.

Bod	Položka	1:PP	1:NP
1	Osadenie do terénu		
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750	-
2	Základy		
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520
4	Murivo		
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	-
	4.2.e murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke do 30 cm	-	520
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160
6	Vnútorne omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	400
7	Stropy		
	7.1.a s rovným podhladom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	1040
8	Krovy		
	8.2 väznicové valbové, stanové	-	625

10	Krytiny strechy na krove		
	10.6.c lepenkové lepenkový šindel	-	955
12	Klapiarske konštrukcie strechy		
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	-	65
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)		
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	20
14	Fasádne omietky		
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	180	180
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice		
	16.8 mäkké drevo bez podstupnic	185	-
17	Dvere		
	17.4 rámové s výplňou	515	515
18	Okná		
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380	380
19	Okenné žalúzie		
	19.3 kovové	300	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.2 keramické dlažby	150	150
24	Ústredné vykurovanie		
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.1 svetelná, motorická	280	280
30	Rozvod vody		
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	55
31	Inštalácia plynu		
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	-
-	Konštrukcie navyše		
	klimatizácia	-	69
	Spolu	6575	7069

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové		
	32.3 rámové s výplňou (1 ks)	-	75
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (5 ks)	30	20
34	Zdroj teplej vody		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (2 ks)	65	65
35	Zdroj vykurovania		
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	-	155
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne		
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	-	60
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	-	30
	36.10 drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom a pod. (1 ks)	-	90
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.5 bm)	-	193
37	Vnútorne vybavenie		
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115	-
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	-
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	-
38	Vodovodné batérie		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	-
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	20	40
39	Záchod		
	39.3 splachovací bez umývadla (2 ks)	25	25
40	Vnútorne obklady		
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	-
	40.4 vane (1 ks)	15	-
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	-
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	-
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	-	15
41	Balkón		
	41.1 výmery nad 5 m ² (1 ks)	-	120

44	Vstavané skrine		
	44.1 (4 ks)	140	-
45	Elektrický rozvádzač		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	-	240
	Spolu	660	1128

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,851$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. PP	$(6575 + 660 * 0,950) / 30,1260$	239,06
1. NP	$(7069 + 1128 * 0,788) / 30,1260$	264,15

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	2002	20	60	80	25,00	75,00
1. NP	2002	20	60	80	25,00	75,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
1. PP z roku 2002		
Východisková hodnota	$239,06 \text{ Eur/m}^2 * 126,28 \text{ m}^2 * 2,851 * 1,00$	86 067,40
Technická hodnota	$75,00\% \text{ z } 86 067,40$	64 550,55
1. NP z roku 2002		
Východisková hodnota	$264,15 \text{ Eur/m}^2 * 152,19 \text{ m}^2 * 2,851 * 1,00$	114 613,02
Technická hodnota	$75,00\% \text{ z } 114 613,02$	85 959,77

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. podzemné podlažie	86 067,40	64 550,55
1. nadzemné podlažie	114 613,02	85 959,77
Spolu	200 680,42	150 510,32

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: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navíťavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49$ Eur/bm

Počet merných jednotiek: 5 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 2,851$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	2002	20	30	50	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 41,49 \text{ Eur/bm} * 2,851 * 1,00$	591,44
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 591,44 \text{ Eur}$	354,86

2.2.2 Prípojka kanalizácie

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38$ Eur/bm

Počet merných jednotiek: 8 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 2,851$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie	2002	20	30	50	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * 28,38 \text{ Eur/bm} * 2,851 * 1,00$	647,29
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 647,29 \text{ Eur}$	388,37

2.2.3 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: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 6,3 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu	2002	20	30	50	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$6,3 \text{ bm} * 14,11 \text{ Eur/bm} * 2,851 * 1,00$	253,43
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 253,43 \text{ Eur}$	152,06

2.2.4 Prípojka elektro

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.j) káblová prípojka zemná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $445/30,1260 = 14,77$ Eur/bm
Počet káblov: 2
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,86 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 2,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka elektro	2002	20	30	50	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$2,5 \text{ bm} * (14,77 \text{ Eur/bm} + 1 * 8,86 \text{ Eur/bm}) * 2,851 * 1,00$	168,42
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 168,42 \text{ Eur}$	101,05

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Dom s.č. 1713 na p.č.491/ 29	200 680,42	150 510,32
Vodovodná prípojka	591,44	354,86
Prípojka kanalizácie	647,29	388,37
Prípojka plynu	253,43	152,06
Prípojka elektro	168,42	101,05
Celkom:	202 341,00	151 506,66

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Stavba rodinného domu sa nachádza v ostatnom meste Nová Baňa. Dom je samostatne stojaci, má dve nadzemné podlažie, bez obytného podkrovia. Od okresného mesta Žarnovica je obec vzdialená približne 15 km (centrum mesta) a dopravné spojenie je prímestskou autobusovou dopravou, pričom čas jazdy je približne 30 min. Lokalita sa zaraďuje do okrajovej časti mesta, do centra mesta Nová Baňa je vzdialenosť cca 1 km, kde sa nachádzajú všetky úrady, obchody a služby. Orientácia obytných miestností je prevažne v smere na juhozápad.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Dom je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na nehnuteľnosti viazne zázložné právo v prospech EOS KSI Slovensko s.r.o. Bratislava.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľností, kvalitu použitých stavebných materiálov a dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,35.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,350 + 0,700)	1,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,193
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315)	0,035

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	Kp _{0j}	Váha V _j	Výsledok Kp _{0j} V _j
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,350	13	4,55
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,350	30	10,50
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti	IV.	0,193	8	1,54
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,050	7	7,35
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,350	6	2,10
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,350	10	3,50
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,700	9	6,30
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,700	6	4,20
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,350	5	1,75
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	II.	0,700	6	4,20
	južný svah o sklone 5% - 25%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	0,700	7	4,90
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,193	7	1,35
	železnica, alebo autobus				

13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	III.	0,350	10	3,50
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,700	8	5,60
	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,700	9	6,30
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnúť.	III.	0,350	8	2,80
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,035	7	0,25
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,035	4	0,14
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,350	20	7,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	77,83

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 77,83 / 180$	0,432
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 151\,506,66 \text{ Eur} * 0,432$	65 450,88 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 LV 4847

POPIS

Predmetom ohodnotenia sú pozemky, ktoré sa nachádzajú v zastavanom území obce Nová Baňa. Ide o zastavaný pozemok rodinným domom a príslušnú parcelu. Lokalita v ktorej sa dom nachádza je so zástavbou rodinnými domami v oblasti s zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností. Pozemok je prístupný po čiastočne spevnenej komunikácii, s možnosťou napojenia na verejné rozvody vody a elektriny, plynu, bez možnosti napojenia na verejnú kanalizáciu.

Vzdialenosť do centra mesta je cca 1 km.

Východiskovú hodnotu pozemku stanovujem vo výške 80 % z východiskovej hodnoty blízkeho okresného mesta Žarnovica.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
491/ 6	zastavaná plocha a nádvorie	387,00	1/1	387,00
491/ 29	zastavaná plocha a nádvorie	146,00	1/1	146,00
Spolu výmera				533,00

Obec:

Nová Baňa

Východisková hodnota:

$VH_{\text{M}} = 80,00\% \text{ z } 9,96 \text{ Eur/m}^2 = 7,97 \text{ Eur/m}^2$

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	0,90
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, školsťvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,20 * 3,00 * 1,00$	3,7908
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 7,97 \text{ Eur/m}^2 * 3,7908$	30,21 Eur/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcelsa č. 491/ 6	$387,00 \text{ m}^2 * 30,21 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	11 691,27
parcelsa č. 491/ 29	$146,00 \text{ m}^2 * 30,21 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	4 410,66
Spolu		16 101,93

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Dom s.č. 1713 na p.č.491/ 29	65 020,46
Vodovodná prípojka	153,30
Prípojka kanalizácie	167,78
Prípojka plynu	65,69
Prípojka elektro	43,65
Spolu stavby	65 450,88
Pozemky	
LV 4847 - parc. č. 491/ 6 (387 m ²)	11 691,27
LV 4847 - parc. č. 491/ 29 (146 m ²)	4 410,66
Spolu pozemky (533,00 m²)	16 101,93
Všeobecná hodnota celkom	81 552,81
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	81 600,00
Všeobecná hodnota slovom: Osemdesiatjedentisícšesťsto Eur	

V Trenčíne, dňa 31.03.2022

Ing. Andrej Gálik



IV. PRÍLOHY

- Objednávka z 28.02.2022
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4847 k. ú. Nová Baňa zo dňa 30.03.2022, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 491/29 k. ú. Nová Baňa zo dňa 30.03.2022, vytvorená cez katastrálny portál
- Kolaudačné rozhodnutie na stavbu „Novostavba rodinného domu“ vydané Okresným úradom v Žarnovici, pod č.A/2002/16374 KR.45/2002 dňa 21.11.2002, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 26.11.2002.
- Zameranie a nákres skutkového stavu domu
- Protokol z obhliadky
- Fotodokumentácia



U9, a.s.
Zelínárska 6
821 08 Bratislava

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

Ing. Andrej Gálík
Nad tehelnou 11
911 01 Trenčín

V Bratislave, dňa 18.02.2022

Vec: Objednávka znaleckého posudku

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

Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je súbor nižšie uvedených nehnuteľností:

LV č.	Okresný úrad – kat. odbor	Katastrálne územie	Obec
4847	Žarnovica	Nová Baňa	Nová Baňa

Pozemky:

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m²/	charakteristika
491/6	Zastavaná plocha a nádvorie	387	
491/29	Zastavaná plocha a nádvorie	146	

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.:	Popis stavby
1713	491/29	Rodinný dom

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

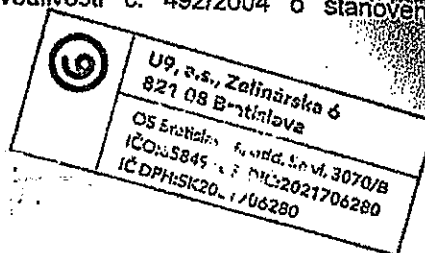
Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Miloš Vallo, r.
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 17.03.2022 o 11:00 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 adresu: tibor.molnar@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.
v z. JUDr. Tibor Molnár

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky;

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Žarnovica
Obec: NOVÁ BAŇA
Katastrálne územie: Nová Baňa

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 30.03.2022
Čas vyhotovenia: 16:13:35

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4847

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.
491/ 6	387	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
491/ 29	146	zastavaná plocha a nádvorie	15	1	4	

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

Právny vzťah:

- 4 - Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
1713	491/ 29	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 Príezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sidlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Vallo Miloš r.

1 / 1

Dátum narodenia :

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva a dodatok zo dňa 11.03.2009 - V 119/09 zo 23.03.2009 - VZ 189/09

ČASŤ C: TARCHY

Por.č.:

Vecné bremeno v prospech mesta N. Baňa, že vlastníci parc. č. 491/6 budú trpieť zabezpečovanie prác počas vybudovania, opravách a inž. sietí IBV, v rozsahu 21 m2 - VZ 170/98

- 1 EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35724803 - Zmluva o zriadení záložného práva na rod. dom č. súp. 1713 a ČKN parc.č. 491/29, 491/6, zo dňa 08.04.2009 - V 305/09 zo 04.05.2009 - VZ 287/09 - zmena záložného veriteľa z Slovenská sporiteľňa a.s. Bratislava na EOS KSI Slovensko, s.r.o. Bratislava v zmysle Zmluvy o postúpení pohľadávok č. 0222/2019/CE, zo dňa 22.3.2019 - Z 812/2019 - VZ 723/19

Iné údaje:

- 1 Návrh na vykonania záznamu - zmena adresy trvalého bydliska - R 200/2011 - VZ 644/11

Poznámka:

Bez zápisu.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

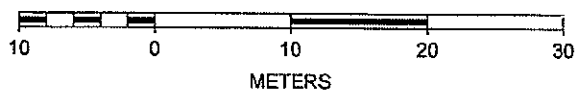
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Žarnovica
Obec: NOVÁ BAŇA
Katastrálne územie: Nová Baňa

30. marca 2022 16:16



SCALE 1 : 531



Okresný úrad v Žarnovici

odbor životného prostredia

Č. prot.: A/2002/16374 KR 45/2002
Vybavuje: Búryová

V Novej Bani, dňa: 21.11.2002



Právoplatnosť
26 nov. 2002

[Signature]
podpis 2002. 11. 2002

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Navrhovateľia: _____, bytom _____ l. č. _____ podali dňa 07.11.2002 na Okresnom úrade v Žarnovici, odbore životného prostredia návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu:

„Novostavba rodinného domu“

povolení v katastrálnom území Nová Baňa, na pozemku podľa KN parc. č. 491/6, stavebným povolením Okresného úradu v Žarnovici, odboru životného prostredia pod prot. č. C/98/00572 SP 62/98 zo dňa 15.05.1998.

Okresný úrad v Žarnovici, odbor životného prostredia, ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 ods. 1 stavebného zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších zmien a doplnkov, ktorých úplné znenie je dané zákonom č. 109/1998 Z. z. a v znení zákona č. 237/2000 Z.z. (ďalej len stavebný zákon), po preskúmaní Vášho návrhu a na základe výsledkov ústneho konania spojeného s miestnym šetrením, ktoré sa konalo dňa 21.11.2002 podľa §-u 82 odst. 1 stavebného zákona

povoľuje užívanie

stavby: „Novostavba rodinného domu“, v kat. území Nová Baňa na pozemku podľa KN parc. č. 491/6. Po zameraní stavby GP č. 12606103-63/2002, vyhotoveného dňa 30.10.2002 a overeného Správou katastra v Žarnovici dňa 5.11.2002 pod č. 485/02, pozemok pod stavbou rodinného domu dostal nové parcelné číslo 491/29.

Kolaudovaná stavba obsahuje: 5 - izbový rodinný dom s kuchyňou a ostatným príslušenstvom a prípojkami na verejné inžinierske siete. Zastavaná plocha domu je 146 m², obytná plocha je 104,5 m², úžitková plocha domu je 193 m² a kubatúra domu je 516 m³.

Napojenie stavby na inž. siete: napojenie na pitnú vodu je zrealizované na jestvujúci mestský vodovod cez vodomernú šachtu, odkanalizovanie je riešené do mestskej kanalizácie. Vykurovanie je zrealizované ako ústredné teplovodné s kotlom na zemný plyn. Pripojenie na el. sieť je zrealizované z verejnej el. NN sekundárnej zemnej siete. zemnou kabelovou prípojkou s meraním v oplotení stavebného pozemku. Dopravne je rodinný dom napojený na jestvujúcu miestnu komunikáciu Pod Zvoničkou.

Pre užívanie kolaudovanej stavby Okresný úrad v Žarnovici, odbor životného prostredia určuje podľa §-u 82 odst. 2 a 3 stavebného zákona tieto podmienky:

1. Vlastník stavby je povinný zabezpečovať pravidelné revízie elektrického zariadenia v termíne podľa STN 33 1500 tab. č. 1.
2. Vlastník stavby je v súlade s dokumentáciou overenou stavebným úradom a s rozhodnutím stavebného úradu (stavebné povolenie, kolaudačné rozhodnutie) povinný udržiavať stavbu v dobrom stavebnom stave tak, aby nevznikalo nebezpečenstvo požiarov a hygienických závad, aby nedochádzalo k jej znehodnoteniu, alebo ohrozeniu jej vzhľadu a aby sa čo najviac predĺžila jej užitelnosť.
3. Ukončiť nedorobky nebrániace v užívaní stavby a to: ukončiť podlahy v suteréne v termíne do 31.12.2002, zrealizovať vonkajšie terénne a sadové úpravy stavebného pozemku okolo rodinného domu v termíne do 31.08.2003. Ukončenie nedorobkov stavebníci v stanovenej lehote oznámia písomne stavebnému úradu.

4. Do 1 mesiaca od právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia stavbu označiť súpisným číslom. Súpisné číslo určuje rozhodnutím príslušná obec na ktorej katastri sa stavba nachádza v súlade s §-om 2c zákona 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov.

Odôvodnenie.

Navrhovatelia: Peter Lenč a manželka Jana rod. bytom , podali dňa 07.11.2002 na Okresnom úrade v Žarnovici, odbore životného prostredia návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu: "Novostavba rodinného domu", ktorá bola povolená v katastrálnom území Nová Baňa, na pozemku podľa KN parc. č. 491/6 na ktorú bolo vydané stavebné povolenie tunajším úradom pod prot. č. C/98/00572 SP 62/1998 zo dňa 15.05.1998. Po zameraní GP č. 10935479-96/01 pozemok pod stavbou rodinného domu dostal nové parcelné číslo 483/10.

Navrhovateľ k návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia predložil nasledovné doklady:

- Geometrický plán na zameranie novostavby pod č. 12606103-63/2002 zo dňa 30.10.2002, overený Správou katastra v Žarnovici dňa 05.11.2002 pod č. 485/02.
- Správu o odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrického zariadenia podľa vyhl. ÚBP SR č. 74/1996 Z.z., STN 33 2000-6-61 zo dňa 10.08.2002. Predmetom revízie bola nová elektrická prípojka novostavby rodinného domu a elektrická inštalácia v objekte tohoto rodinného domu. Posudzované elektrické zariadenia vyhovujú platným STN a súvisiacim predpisom. Posudzované elektrické zariadenia sú pri spôsobe prevádzkovania obvyklom pre tieto zariadenia a pri dodržaní všeobecne platných zásad prevádzky, obsluhy a údržby elektrických zariadení schopné bezpečnej prevádzky. Skúšku vykonal elektrotechnik špecialista Štefan Polc ev. č. osv. 139 IBB 1998 EZ E A E2.
- Zápis o vykonaných skúškach inštalácií (vnútorné rozvody studenej a teplej úžitkovej vody z 08.06.2002, ÚK z 15.09.2001, kanalizácia 15.06.2001).
- Správu o odb. skúške plynového zariadenia zo dňa 25.10.2002, protokol o vpustení plynu a zápis o tlakovej skúške odberného plynového zariadenia prevedenej podľa STN 38 6441. zo dňa 25.10.2002, ktorú vykonal Ing. Milan Kosmeľ, odborný pracovník plynových zariadení, č. osv. 0043 IBB 1999 PZ A Ad, f, g1, g2, h Bd, f, gf, g2, h.
- Súhlas autora projektu so zmenami vykonanými v projektovej dokumentácii
- Certifikáty použitých materiálov na stavbe predložené k nahliadnutiu na kolaudačnom konaní.

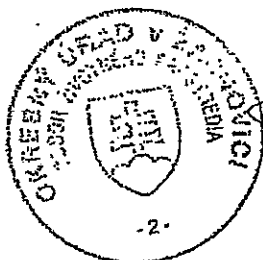
Návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia bol posúdený pri ústnom konaní spojenom s miestnym šetrením, ktoré sa konať dňa 21.11.2002. V konaní sa zistilo, že kolaudovaná stavba je postavená v súlade s dokumentáciou overenou stavebným úradom v stavebnom konaní. Novostavba rodinného domu bola realizovaná svojpomocne.

Navrhovateľ predložil potrebné podklady pre vydanie kolaudačného rozhodnutia v predpísanom rozsahu o vyhovujúcich výsledkoch predpísaných skúšok a doklady o overení vhodných stavebných výrobkov.

Na základe vyššie uvedeného bolo potrebné rozhodnúť tak, ako je to uvedené vo výrokovvej časti tohoto rozhodnutia.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu sa možno odvolať do 15 dní odo dňa jeho doručenia. Odvolanie sa podáva na Okresný úrad v Žarnovici, odbor životného prostredia v súlade so znením §-u 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní.

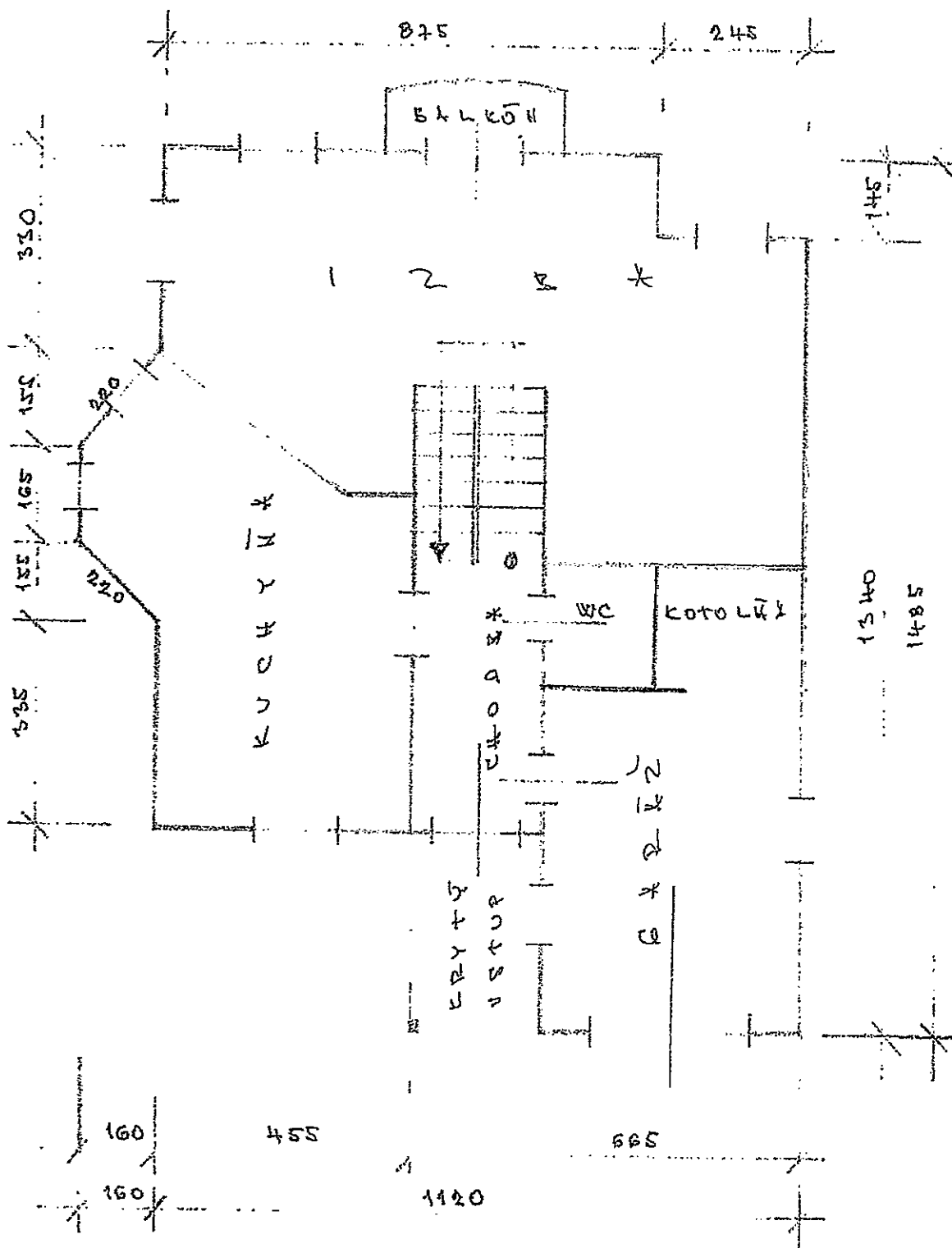


Ing. Emil Petluš
vedúci odboru ŽP

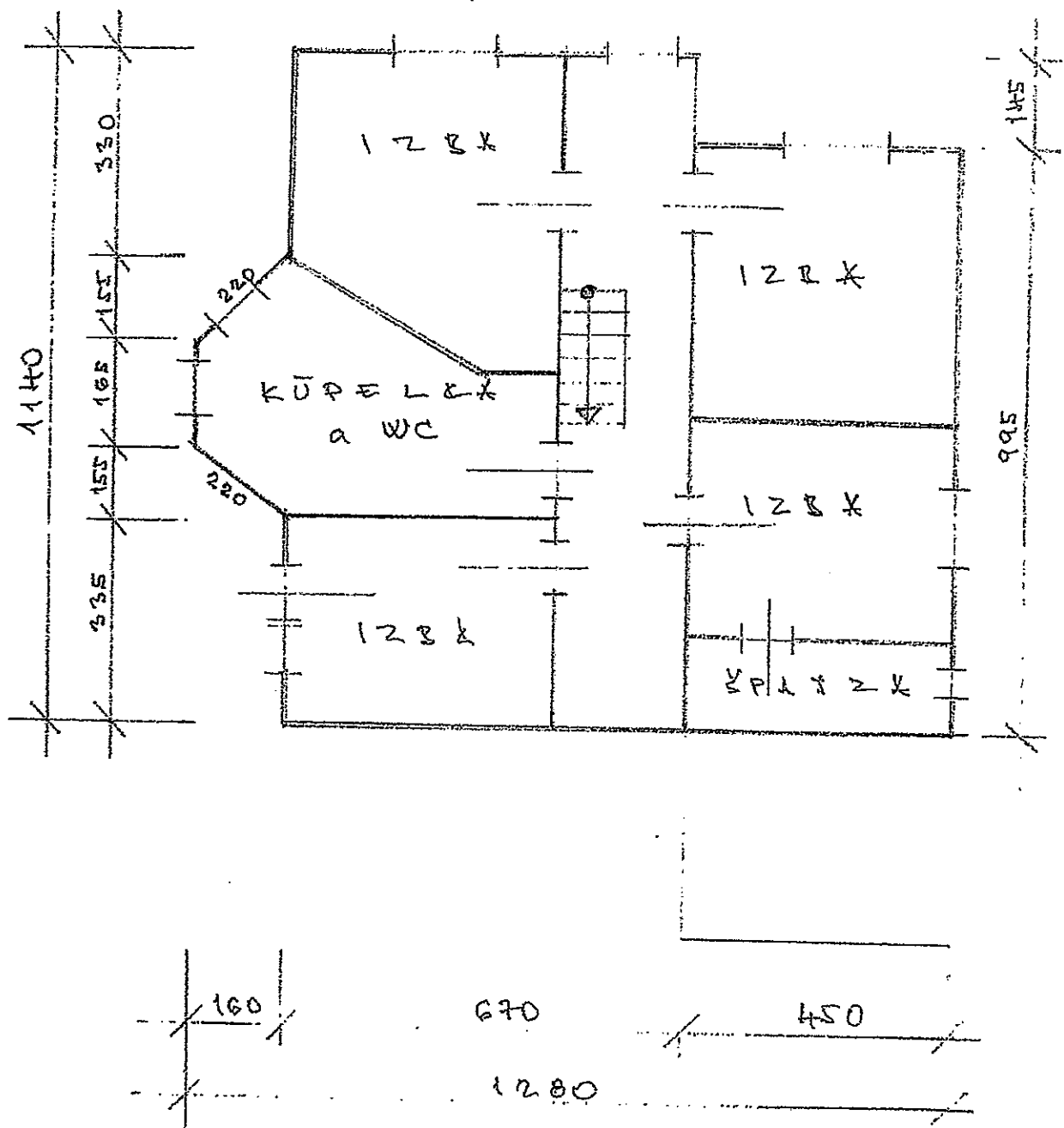
Rozhodnutie sa doručí:

1. Navrhovatelia:
2. Primátor mesta Nová Baňa
3. Katastrálny úrad v Banskej Bystrici, Správa katastra Žarnovici, Bystrická ul. č. 53 - právoplatné
4. Okresný úrad Žarnovica
 - odbor životného prostredia - tu

1. ЧАД ЗЕМНѢ ПОДЛѢЖИЕ /1. НР./



2 H I 2 E H E A O D L X Z I E / Z P /





PROTOKOL O VYKONANÍ OHODNOTENIA NEHNUTEĽNOSTI

V nižšie uvedený dátum a hodinu sa znalec Ing. Andrej Gálik dostavil za účelom vykonania ohodnotenia predmetu dražby v zmysle ust. § 12 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách:

Predmetom dražby je nasledovný súbor nehnuteľností:

LV č.	Okresný úrad – kat. odbor	Katastrálne územie	Obec
4847	Žarnovica	Nová Baňa	Nová Baňa

Pozemky:

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m ² /	charakteristika
491/6	Zastavaná plocha a nádvorie	387	
491/29	Zastavaná plocha a nádvorie	146	

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.:	Popis stavby
1713	491/29	Rodinný dom

Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

Meno a priezvisko:	Ing. Andrej Gálik
Adresa, na ktorej sa zdržuje a prehlasuje, že sa bude zdržovať::	...
Kontaktné údaje:	...
Vzťah k záložcom:	hľadá vlastníka

Ohodnotenie predmetu dražby

A)* bolo umožnené a vlastník resp. osoba, ktorá sprístupnila ohodnocovaný predmet dražby týmto potvrdzuje, že vo vzťahu k predmetu dražby: nie je uzatvorená žiadna nájomná zmluva resp. zmluva o podnájme, zmluva o výpožičke, alebo iná zmluva, ktorou by bola prenechaná tretej osobe akákoľvek časť užívateľských práv k nehnuteľnosti, ďalej nie sú zriadené vecné bremená alebo iné práva tretích osôb a to aj t. č. nezapísané v katastri nehnuteľností, nie je zriadené zmluvné predkupné právo, nie je uzatvorená zmluva o zabezpečovaní prevodu práva, predmet dražby nebol poskytnutý ako vklad na účely zmluvy o združení, zmluvy o tichom spoločenstve alebo ako vklad do obchodnej spoločnosti alebo družstva. Zároveň prehlasuje, že všetky uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé

B)* napriek predchádzajúcej výzve nebolo umožnené.

* Nehodiace sa preškrtnúť!

Podpisy prítomných osôb:

Ing. Andrej Gálik
Lencová
FABRY DAVID U9

Predmet dražby:

Obývaný (meno a priezvisko) alebo neobývaný (opustený) (*1):	Obývaný - p. Lenčová
Odvzdané doklady k predmetu dražby:	/
Energocertifikát (*2):	ANO / NIE
Informácie poskytnuté vlastníkom/dlžníkom o predmete dražby:	/

(*1) Nehodiace sa prečiarknuť

(*2) Nehodiace sa prečiarknuť

Všeobecné údaje o znaleckej obhlíadke:

Dátum a čas obhlíadky stanovený vo výzve dražobníka:	17.03.2022 o 11:00 hod.
Dátum a čas trvania obhlíadky:	17.03.2022 11 - 14:30
Dátum a čas, počas ktorého súdny znalec čakal na mieste ohodnotenia na poskytnutie súčinnosti zo strany povinnej osoby a napriek tejto skutočnosti obhlídka nebola umožnená:	/

Poznámky súdneho znalca a zistený stav:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

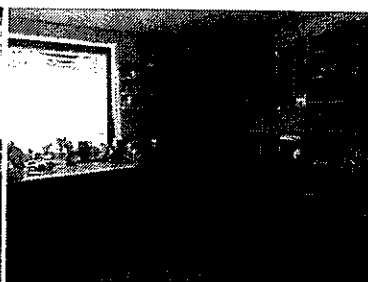
.....

Tento protokol je vyhotovený v 3 identických vyhotoveniach (1 exemplár pre vlastníka nehnuteľnosti, 1 exemplár pre U9, a. s., 1 exemplár pre znalca), pričom v prípade nesprístupnenia nehnuteľnosti sa jedno vyhotovenie zašle na adresu trvalého pobytu vlastníka predmetu dražby. Tento protokol zároveň slúži pre účely podania žaloby o náhradu škody spôsobenú neposkytnutím zákonnej súčinnosti, rovnako aj pre začatie trestného stíhania vo veci podozrenia zo spáchania trestného činu poškodzovania veriteľa. V prípade akýchkoľvek otázok nás okamžite kontaktujte na telefónnych číslach uvedených v záhlaví.

Zaroveň podpisom tohto záznamu sa ako vlastní/dlžník iná osoba, ktorá má predmet dražby v držbe zaväzujem oznámiť na adresu U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava zmenu trvalého bydliska, prípadne adresu, na ktorej sa zdržiavam a som si vedomý, že pokiaľ tieto neoznámim mi bude akákoľvek a všetky



Fotka č. 1



Fotka č. 2



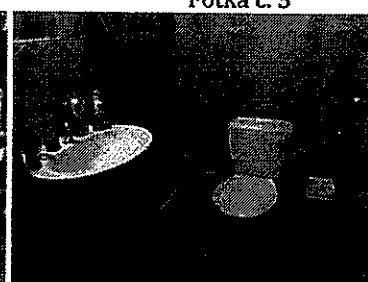
Fotka č. 3



Fotka č. 4



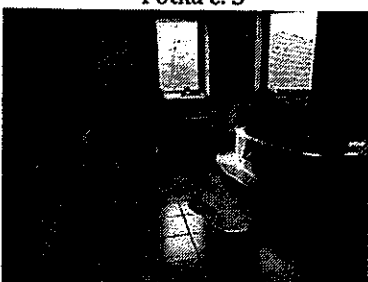
Fotka č. 5



Fotka č. 6



Fotka č. 7



Fotka č. 8



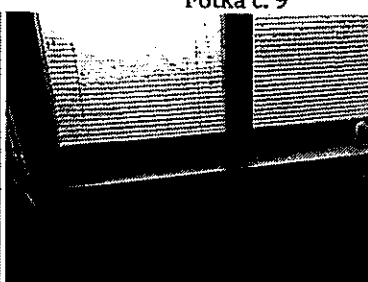
Fotka č. 9



Fotka č. 10



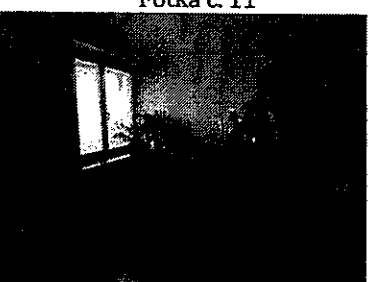
Fotka č. 11



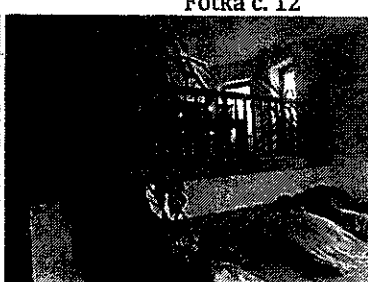
Fotka č. 12



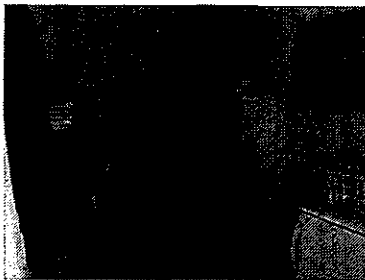
Fotka č. 13



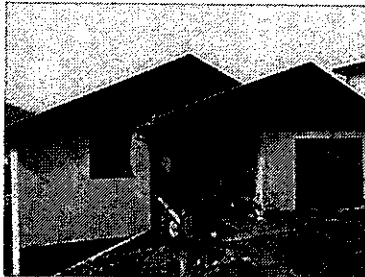
Fotka č. 14



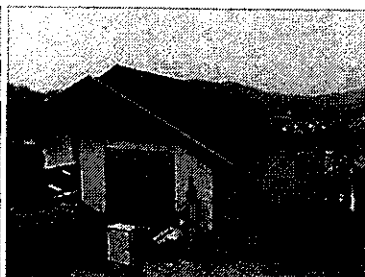
Fotka č. 15



Fotka č. 16



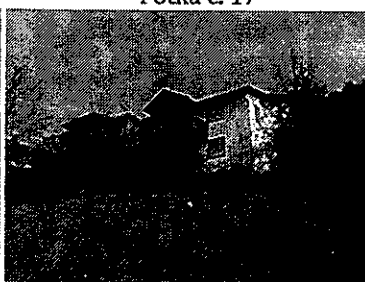
Fotka č. 17



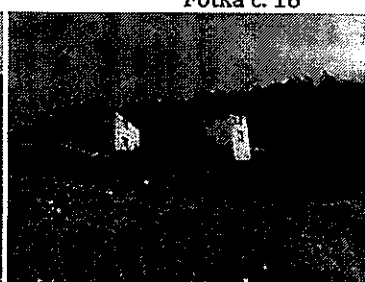
Fotka č. 18



Fotka č. 19



Fotka č. 20



Fotka č. 21

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby a Odhad nehnuteľností, pod evidenčným číslom 910840.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 052/2022.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý/á následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu

