Znalec : Ing.Ladislav M a j t h é n y i, Štefánikova 17,
943 01 Štúrovo, evid.číslo 912152, č. tel. 0905/475 837

Zadávateľ : DUPOS dražobná, spol. s r.o., Tamaškovičova č,17
914 01 Trnava

Číslo spisu (objednávky) : 033/2025 zo dňa 07.03.2025

Z N A L E C K Ý P O S U D O K

33/2025

Vo veci : Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č.503 s príslušenstvom a pozemku parc.č.892/2, 892/3, 888/2, k.ú.Kamenica nad Hronom, obec Kamenica nad Hronom za účelom vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet strán : 41 (z toho 10 príloh)

Počet vyhotovení : 4 + 1

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu s.č.503 s príslušenstvom a pozemku parc.C KN č.892/2, 892/3, E KN parc.č.888/2, k.ú.Kamenica nad Hronom

2. Účel znaleckého posudku:
Vykonanie dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu) : 03.04.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 03.04.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom :

- Objednávka DUPOS dražobná, Tamaškovičova 17, 917 01 Trnava zo dňa 07.03.2025
- Výpis z LV č.902, k.ú.Kamenica nad Hronom, zo dňa 03.04.2025
- Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Kamenica nad Hronom, zo dňa 03.04.2025
- Kópia ZP č.4/2020

b) Podklady získané znalcom :

- Miestna obhliadka a zameranie nehnuteľností.
- Fotodokumentácia.
- Údaje z internetu www.reality.sk, www.topreality.sk, www.trh.sk, www.nehnuteľnosti.sk, www.nbs.sk, www.upsvar.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra :

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.
- Zákon č.65/2018, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.160/20023 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.228/2018 Z,z., ktorou sa vykonáva zákon č.3 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Ilavský M – Nič M. – Majdúch D.: Ohodnocovanie nehnuteľností, vydavateľstvo MIpres Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4
- Index cien stavebných prác na precenenie rozpočtov spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb, vydal ÚSI Žilina a ÚSZ Bratislava

7. Definície dôležitých pojmov :

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať

s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou 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.

Opotrebenie stavby (O)
Opotrebenie stavby je percentuálne vyjadrenie opotrebenia stavby. Hodnota vyjadrujúca opotrebenie (HO) je súčet hodnôt vyjadrujúci opotrebenie jednotlivých časti stavby.

Technický stav (TH)
Technický stav je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby : TS = 100-O (%), kde O je opotrebenie stavby v = %.

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

Vek stavby (V)
Vek stavby je v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia/ohodnotenia.

Zostatková životnosť stavby (T)
Zostatková životnosť stavby je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

Predpokladaná životnosť (Ž)
Predpokladaná životnosť stavby je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov
Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte Metóda sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m^2 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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 diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty prevádzkovej budovy je možné, pretože budova je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby. V danom mieste sa síce predávajú rodinné domy s ktorými ale nie je možné objektívne vykonanie porovnania. Z realitných portálov nie je možné zistiť ponuky na predaj rodinných domov, pretože v nich chýbajú základné informácie, ako je podiel ceny rodinného domu a pozemkov na celkovej cene, technický stav a vybavenie rodinného domu. Všeobecná hodnota pozemkov je stanovená metódou polohovej diferenciácie.

Metóda polohovej diferenciácie
Metóda vychádza zo základného vzťahu:
$VŠH_S = TH * k_{PD}$ [€],
kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie 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 diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie 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:

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

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:

$VŠH_S = M . VŠH_{MJ}$ [€]

kde
M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
$VŠH_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m^2.

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:
a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
c) 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:
Na pozemky bola aplikovaná metóda polohovej diferenciácie.
Použitie ostatných metód na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov bolo vylúčené. Dosahovanie výnosov pozemkov je hypotetické (prevažne pozemky zastavané vlastnými stavbami, prípadne spoluvlastnícke podiely na pozemkoch). K aplikácii metódy porovnávania neboli získané nevyhnutné podklady (informácie o porovnateľných pozemkoch), pretože v ponukách sú prevažne voľné stavebné pozemky a predmetom ohodnotenia sú pozemky prevažne zastavané stavbami.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD})$ [€],

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m^2 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:

$VŠH_{POZ} = M . VŠH_{MJ}$ [€]
kde
M - výmera hodnoteného pozemku v m^2,
$VŠH_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m^2.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m^2 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 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).

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

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

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 :
Nehnuteľnosť je v katastri nehnuteľností evidovaná na liste vlastníctva č.902 v k.ú. Kamenica nad Hronom. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne :

A. Majetková podstata:
LV č.902

Parcely registra "C"
parc.č.**892/2** zastavaná plocha o výmere **427 m²**
parc.č.**892/3** zastavaná plochy o výmere **173 m²**

Parcely registra "E"
parc.č.**888/2** zastavaná plocha o výmere **5 m²**

Stavby :
súpisné číslo : **503** rodinný dom parc.č.**892/3**

B - Vlastníci a iné oprávnené osoby :

Účastník právneho vzťahu : Vlastník

1 Nozdroviczká Sabina r.Majcsáková, nar. 18.03.1976
spoluvlastnícky podiel : **1/1**

Titul nadobudnutia :
Kúpna zmluva zo dňa 7.10.2005 V 5395/05
Kúpna zmluva zo dňa 20.10.2005 V 5763/05

Poznámky
Oznámenie o začatí výkonu záložného práva (V 5476/2012) záložným veriteľom DPS financial consulting, s.r.o. formou dobrovoľnej dražby zo dňa 27.02.2025 na nehnuteľnosti : pozemok reg. C KN parc.č.892/2, 892/3, stavba súpisné č.503 na pozemkua reg. C KN parc.č.892/3, pozemok reg. E KN parc.č.888/2 v podiele 1/1, P-138/2025 - č.zmeny 14/2025

Časť C - Ťarchy:
Československ obchodná banka, a.s.Michalská 18, Bratislava IČO 36854140, zriaďuje záložné právo na zabezpečenie pohľadávky podľa Zmluvy o zriadení záložného práva reg.č.250330/Zal/1 zo dňa 17.10.2012, na parc.č.892/2, 892/3, 888/2 a stavbu s.č.503 na parc.č.5476/2012 - č.zmeny 149/12, č.zmeny 88/2022, Postúpenie pohľadávky (V 5476/2012) zo dňa 09.12.2024 na postupníka : DPS financial consulting, s.r.o., Trnava, IČO:46713930, Z-7735/2024 - č.zmeny 9/2025

Iný údaj:
Z 3933/2022

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:
Miestna obhliadka za účasti vlastník nehnuteľnosti a konateľa DUPOS dražobná, s.r.o., Trnava, spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 03.04.2025
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 03.04.2025

d) Technická dokumentácia
Vek pre účel stanovenia všeobecnej hodnoty je určený na základe odborného odhadu znalca, vyjadrenia vlastníka a predložených dokladov. Zameranie jednotlivých objektov dňa 03.04.2025 na základe vyjadrenia vlastníka nebolo možné vykonať. Bolo povolené len vykonanie obhliadky a ofotenie celej budovy vrátane vonkajších úprav. Vlastník predložil ZP č.4/2020 vypracovaný Ing.Pavelom Piačekom. Kolaudačné rozhodnutie rodinného domu nebolo predložené. Rozhodnutím Obce Kamenica nad Hronom č.10/05 Ko zo dňa 20.07.2005 (príloha ZP) na stavbu bol vydaný len súhlas k užívaniu malého zdroja znečisťovania ovzdušia. Situácia, pôdorys prízemia, poschodie a vonkajšie úpravy boli vybraté zo znaleckého posudku. Altánky, ktoré sa pôvodne nachádzali za rodinným domom boli odstránené.
Kópiu listu vlastníctva a kópiu katastrálnej mapy zabezpečil objednávateľ.

Zásobovanie pitnou vodou je zabezpečené z obecného vodovodu a kanalizácia je odvádzaná do vodotesnej žumpy. Vykurovanie celej budovy je ústredné na zemný plyn.

Skutkové stavy a tvary jednotlivých objektov boli kontrolované na miestnom šetrení. Presná výmera jednotlivých objektov bola kontrolovaná digitálnym prístrojom typ BOSCH GLM 120 C.

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom. Rodinný dom je zapísaný na LV č.902 a je zaregistrovaný na katastrálnej mape. Rozmery a dispozícia rodinného domu je v prílohe znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľnosti, porovnanie so zisteným stavom :
Poskytnuté prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľnosti boli porovnané so skutočným stavom. Zistená skutočnosť v popisných a geodetických údajoch katastra je nasledovná :

- Stavba rodinného domu s.č.503 je v katastrálnom operáte evidovaná popisne aj geodeticky v skutkovom stave.
- Prístrešok vedľa rodinného domu nie je v katastrálnom operáte evidovaný geodeticky v skutkovom stave.
- Pozemky parc.č.892/2, 892/3 -register C parc.č.888/2 - register E sú evidované v súlade so skutočným stavom.

Rozmery a dispozícia rodinného domu vrátane ostatných objektov sú2 v prílohe znaleckého posudku.

Hodnotenie zabezpečenie prístupu :
Prístup k hodnotenej nehnuteľnosti je možný z verejnej komunikácie parc.č.1044/1 - vlastník Obec Kamenica nad Hronom - LV č.1.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:
1. Rodinný dom s.č.503 parc.č.892/3
2. Pozemok parc.č.892/2, 892/3 - C KN
   888/2 - E KN

Vymenovanie stavieb, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľnosti :
3. Plot 1,2, parc.č.892/2
4. Vonkajšie úpravy, parc.č.1044/1, 892/2
   - Vodovodná prípojka
   - Vodomerná šachta
   - Kanalizačná prípojka
   - Žumpa
   - Plynová prípojka
   - Elektrická prípojka

- Spevnené plochy - zámková dlažba
  - kamenná dlažba
- Oporné múry
- vchodové schody
- Prístrešok vedľa rodinného domu

h) Informácie z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov .

Obec Kamenica nad Hronom zatiaľ nemá spracovaný /schválený/ územný plán.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č.503, parc.č.892/3

POPIS STAVBY

Nehnuteľnosť sa nachádza na juhozápadnej časti obce na vedľajšej ulici, ktorá je kolmá na hlavnú ulicu smerom Štúrovo. Stavba je situovaná v radovej zástavbe rodinných domov na svahovitom teréne. K domu prislúcha len dvor. Dvor od verejného priestranstva ohraničuje uličný plot. Pred domom je zriadená predzáhradka.

Posúdenie charakteru domu:
Jedná sa o dvojpodlažný rodinný dom bez povalového priestoru.

Podľa Vyhlášky ŠÚ Slovenskej republiky číslo 323/2010 Z.z. ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb - ŠKS je posudzovaný ohodnotený objekt zaradený nasledovne KS = 1110 - Jednobytové budovy. (JKSO = 803 63 - Rodinné domy jednobytové radové).

Dispozičné riešenie :
Dispozične je dom riešený tak, že prízemie je na úrovniach -1,400 a ± 0,000 a poschodie na úrovniach +1,600 a +3,200. Jednotlivé výškové roviny sú spojené schodiskom s troma ramenami. Prízemie na dolnej úrovni spĺňa funkciu hospodárskeho a technického zázemia s tým že je tu garáž, práčovňa s kotolňou, sklad a izba, ktorá vznikla úpravou ďalších skladových priestorov. Časť prízemia na hornej úrovni je využitá ako hlavný vstup do domu cez predsieň so šatníkom, kuchyňa prepojená s izbou a terasou za domom. Na poschodí je v jeho spodnej časti rozmerná obývacia izba so zimnou záhradou, kúpeľňou a samostatným WC a na hornej časti poschodia sú izby, chodba a WC.

Zásobovanie pitnou vodou je zabezpečené z obecného vodovodu a kanalizácia je odvádzaná do vodotesnej žumpy. Vykurovanie je ústredné na zemný plyn. Kotol sa nachádza prízemnej časti budovy. Technický stav nehnuteľnosti je priemerný, zodpovedá prirodzenej amortizácie stavieb po priebežne vykonaných údržbách.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Základy sú betónové s vodorovnou izoláciou, podmurovka betónová, murivo z tvárnic CD hr.45 cm, deliace konštrukcie tehlové, vnútorné omietky sádrové, stropy z keramických vložiek, klampiarske konštrukcie úplne z pozinkovaného plechu, fasádne omietky na báze umelých látok, schody z tvrdého dreva, dvere plné alebo čiastočne zasklené dyhované, okná zdvojené hliníkové, okenné žalúzie kovové, podlahy obytných miestností veľkoplošné laminátové a ostatných z keramických

dlaždíc, vykurovanie ústredné na zemný plyn, elektroinštalácia svetelná motorická, domáci telefón, rozvod televíznej antény, zabezpečovacie zariadenie, rozvod vody z plastového potrubia DN 25, kanalizácia z plastového potrubia, inštalácia zemného plynu, vráta garážová s automatickým ovládaním, kanalizácia plastového potrubia , zdroj teplej vody elektrický ohrievač, elektrický rozvádzač s automatickým istením.
Vybavenie kuchyne : indukčná varná doska 1x, elektrická rúra 1x, umývačka riadu 1x, chladnička s mrazničkou 1x, odsávač pár 1x, drezové umývadlo granitový 1x, kuchynská linka dĺžka 6,30 m.
Vnútorné vybavenie : vaňa plastová 1x, vodovodné batérie pákové nerezové 1x a so sprchou 1x.
Vnútorné obklady : kuchyňa.

2. Nadzemné podlažie

Murivo z CD hr.450 mm, deliace konštrukcie tehlové, vnútorné omietky sádrové, stropy z keramických vložiek, krovy klincovaný a oceľové väzníky, krytiny lepenkové, klampiarske konštrukcie úplne z hliníkového plechu, fasádne omietky na báze umelých látok nad 2/3 - 4x, schody z tvrdého dreva, dvere plné alebo čiastočne zasklené dyhované, okná zdvojené hliníkové, okenné žalúzie kovové, podlahy obytných miestností veľkoplošné laminátové parkety, podlahy ostatných z keramických dlaždíc, ústredné vykurovanie teplovodné, elektroinštalácia len svetelná, domáci telefón, rozvod televízny, zabezpečovacie zariadenie, bleskozvod, rozvod vody z plastového potrubia, kanalizácia z plastového potrubia, bleskozvod, klimatizačná jednotka 1x.
Vnútorné vybavenie : vaňa plastová rohová 1x, umývadlo 1x, samostatná sprcha 1x, vodovodné batérie pákové so sprchou 2x, pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla 3x, záchod splachovací s umývadlom 1x a bez umývadla 1x.
Vnútorné obklady : kúpeľňa, vaňa, samostatná sprcha, WC.

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	2005	13,10*15,70-(1,80+5,25)*5,30-5,25*0,60	165,16	120/165,16=0,727
2. NP	2005	14,30*15,70-0,60*5,30-(1,80+5,85)*5,30-5,85*0,30	179,03	120/179,03=0,670

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.NP	2.NP
2	Základy		
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	-
3	Podmurovka		
	3.1.a nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z opracovaného kameňa	570	-
4	Murivo		
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	1290

5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160
6	Vnútorné omietky		
	6.2 sadrové, striekané (hrubozrnné)	625	625
7	Stropy		
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	1040
8	Krovy		
	8.6 klincované a oceľové väzníky	-	440
10	Krytiny strechy na krove		
	10.6.c lepenkové lepenkový šindeľ	-	955
12	Klampiarske konštrukcie strechy		
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	-	65
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)		
	13.3 z hliníkového plechu	25	25
14	Fasádne omietky		
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice		
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200	200
17	Dvere		
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	190
18	Okná		
	18.1 jednoduché alebo zdvojené hliníkové, drevohliníkové, oceľohliníkové	690	690
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.a teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové	560	560
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.1 svetelná, motorická	280	-
	25.2 svetelná	-	155
26	Domáci telefón (rozvod pod omietkou)		
	- vyskytujúca sa položka	80	80
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)		
	- vyskytujúca sa položka	80	80
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)		
	- vyskytujúca sa položka	135	135
29	Bleskozvod		
	- vyskytujúca sa položka	-	155
30	Rozvod vody		
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	35	35

31	Inštalácia plynu		
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	-
	Spolu	8020	7945

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové		
	32.2 s automatickým ovládaním bez ohľadu na materiál (1 ks)	320	-
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (4 ks)	20	20
34	Zdroj teplej vody		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	-
35	Zdroj vykurovania		
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc…) (1 ks)	335	-
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne		
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150	-
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	125	-
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	-
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	-
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (6.3 bm)	347	-
37	Vnútorné vybavenie		
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65	-
	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 (3 ks)	35	70
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (3 ks)	-	90
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	-
39	Záchod		
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	-	35
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	-	25
40	Vnútorné 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 (2 ks)	-	60
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	-
45	Elektrický rozvádzač		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	-
-	Konštrukcie naviac		
	Indukčná varná doska (1 ks)	31	-
	Klimatizačná jednotka (1 ks)	-	55
	Elektrická rúra (1 ks)	24	-
	Spolu	1852	670

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} **= 3,831**
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M **= 0,95**

Podlažie	Výpočet RU na m² ZP	Hodnota RU [€/m²]
1. NP	(8020 + 1852 * 0,727)/30,1260	310,91
2. NP	(7945 + 670 * 0,670)/30,1260	278,63

TECHNICKÝ STAV

Opotrebenie stavby zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku predpokladanej životnosť, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod. Opotrebenie stavby sa vypočíta lineárnou metódou alebo analytickou metódou. Lineárna metóda sa používa, ak je stavba v pôvodnom stave, na stavbe neboli vykonané významné stavebné úpravy, rozsiahla rekonštrukcia alebo modernizácia. Analytická metóda sa používa, ak je ohodnocovaná stavba pre alebo po oprave, ktorá je vykonávaná mimo bežnej údržby stavby, ak je ohodnocovaná stavba pred alebo po oprave, ktorý je vykonávaná mimo bežnej údržby stavby, ak je ohodnocovaná stavba vo veľmi dobrom alebo zlom technickom stave, alebo ak výpočet opotrebenia lineárnou metódou nezodpovedá skutočnosti. Budova je užívaná od roku 2005. Amortizáciu stanovujem s lineárnou metódou.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2005	20	80	100	20,00	80,00
2. NP	2005	20	80	100	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 2005		
Východisková hodnota	310,91 €/m²*165,16 m²*3,831*0,95	186 885,38
Technická hodnota	80,00% z 186 885,38	149 508,30
2. NP z roku 2005		
Východisková hodnota	278,63 €/m²*179,03 m²*3,831*0,95	181 547,15
Technická hodnota	80,00% z 181 547,15	145 237,72

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	186 885,38	149 508,30
2. nadzemné podlažie	181 547,15	145 237,72
Spolu	368 432,53	294 746,02

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot, parc.č.892/2

Plot uličný je založený je na základoch z monolitického betónu v priemernej hĺbke 0,6 m. Podmurovka je v priemere vysoká 0,5 m plynule prechádza do stĺpov. Zhotovená je z kamenného muriva, kombinovaného s monolitickým betónom (jadro). Výplň plotu tvoria plotové dielce vytvorené z oceľovej tyčoviny, uchytené do murovaných stĺpov. V plote sú pre vjazd do dvora umiestnené odsúvacie oceľové vráta s výplňou zhodnou s plotom dĺžky 3,0 m a vrátka s dĺžkou 1,0 m. Plot bol zrealizovaný v roku 2005 a životnosť plotu stanovujem na 50 rokov.

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	15,10m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	z lomového kameňa	15,10m	1045	34,69 €/m
	Spolu:			57,93 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	18,12m^2	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: **11,60+3,00+3,00+1,50-1,00-3,00 = 15,10 m**
Pohľadová plocha výplne: **15,10*1,20 = 18,12 m^2**
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: **k_{CU} = 3,831**
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, parc.č.892/2	2005	20	30	50	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(15,10m * 57,93 €/m + 18,12m^2 * 14,44 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 3,831 * 0,95	5 512,44
Technická hodnota	60,00 % z 5 512,44 €	3 307,46

2.2.2 Vodovodná prípojka, parc.č.1044/1, 892/2

Vodovodná prípojka z plastového potrubia DN 25 bola zrealizovaná cez navŕtavací pás plastovým potrubím uloženým v ryhe, v smere do vodomernej šachty a rodinného domu. Prípojka má dĺžku 12,0 m a je po dĺžke označená ochranným umelohmotným pásom. Zhotovená bola v roku 2005 a jej životnosť stanovujem na 50 rokov.

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: **12,00 bm**
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: **k_{CU} = 3,831**
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, parc.č.1044/1, 892/2	2005	20	30	50	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	12 bm * 41,49 €/bm * 3,831 * 0,95	1 812,01
Technická hodnota	60,00 % z 1 812,01 €	1 087,21

2.2.3 Vodomerná šachta, parc.č.892/2

Vodomerná šachta s oceľovým poklopom bola zrealizovaná ako monolitická železobetónová konštrukcia s podlahou zo štrku. Rozmery šachty sú (š*d*h) 1,20 m*1,40 m*1,70 m a svojim vyhotovením zodpovedá požiadavkám príslušnej normy. Zhotovená bola v roku 2005 a jej životnosť stanovujem na 50 rokov

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: **1,20*1,40*1,70 = 2,86 m^3 OP**
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: **k_{CU} = 3,831**
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, parc.č.892/2	2005	20	30	50	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	2,86 m^3 OP * 254,27 €/m3 OP * 3,831 * 0,95	2 646,65
Technická hodnota	60,00 % z 2 646,65 €	1 587,99

2.2.4 Kanalizačná prípojka, parc.č.892/2

Prípojka kanalizácie v dĺžke 8,0 m bola vybudovaná na odvod splaškových vôd z domu do vlastnej žumpy. Osadená je plastovým kanalizačným potrubím s priemerom 150 mm. Potrubie je uložené na zhutnenom pieskovom lôžku, v ryhe so sklonom 5%. Prípojka bola zhotovená spolu s rodinným domom v roku 2005 a jej životnosť stanovujem na 50 rokov.

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 €/bm**
Počet merných jednotiek: **8,00 bm**
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: **k_{CU} = 3,831**
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, parc.č.892/2	2005	20	30	50	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	8 bm * 28,38 €/bm * 3,831 * 0,95	826,30
Technická hodnota	60,00 % z 826,30 €	495,78

2.2.5 Žumpa, parc.č.892/2

Žumpa bola zrealizovaná ako nepriepustná monolitická železobetónová konštrukcia s obstavaným objemom 21,88 m^3 a rozmermi (š*d*h) 2,5m*3,5m*2,5m, ktorá svojim vyhotovením zodpovedá potrebám domácnosti a požiadavkám príslušných noriem. Žumpa bola zhotovená v roku 2005 a jej životnosť stanovujem na 50 rokov.

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.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm**

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: **920/30,1260 = 30,54 €/bm**
Počet merných jednotiek: **2,50*3,50*2,50 = 21,88 bm**
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: **k_{CU} = 3,831**
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, parc.č.892/2	2005	20	30	50	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	21,88 bm * 30,54 €/bm * 3,831 * 0,95	2 431,94
Technická hodnota	60,00 % z 2 431,94 €	1 459,16

2.2.6 Plynová prípojka, parc.č.1044/1, 892/2

Prípojka zemného plynu je vedená s oceľovým potrubím do skrine s meraním a reguláciou tlaku umiestnenej v plote a ďalej do rodinného domu. Prípojka má celkovú dĺžku 13,0 m a je zrealizovaná tak, aby bola v súlade s príslušnými normami. Zhotovená bola v roku 2005 a jej životnosť stanovujem na 50 rokov.

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 €/bm**
Počet merných jednotiek: **13,0 bm**
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: **k_{CU} = 3,831**
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 [%]
Plynová prípojka, parc.č.1044/1, 892/2	2005	20	30	50	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	13 bm * 14,11 €/bm * 3,831 * 0,95	667,58
Technická hodnota	60,00 % z 667,58 €	400,55

2.2.7 Elektrická prípojka, parc.č..1044/1, 892/2

Svetelná a motorická elektrická prípojka NN bola zrealizovaná ako káblová, podzemná s jedným káblom Cu 4*16 mm^2 v celkovej dĺžke 17,0 m. Prípojka je vedená do rozvádzača s hlavnými poistkami, umiestneného v plote a ďalej do domu. Zhotovená bola v roku 2005 a jej životnosť stanovujem na 50 rokov.

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.v) káblová prípojka zemná Cu 4*16 mm*mm**

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: **525/30,1260 = 17,43 €/bm**
Počet káblov: **1**
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: **10,46 €/bm**
Počet merných jednotiek: **17,00 bm**
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: **k_{CU} = 3,831**
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, parc.č.1044/1, 892/2	2005	20	30	50	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	17 bm * (17,43 €/bm + 0 * 10,46 €/bm) * 3,831 * 0,95	1 078,41
Technická hodnota	60,00 % z 1 078,41 €	647,05

2.2.8 Spevnená plocha 1, parc.č.892/2

Spevnené plochy sú zrealizované v časti nádvoria a predstavujú vjazd do garáže v rodinnom dome, chodník od vrátok k vchodu do domu a plochu pred plotom. Zhotovené sú ako zámková dlažba uložená na podklad z prostého betónu. Spevnené plochy boli zrealizované v roku 2005 a ich životnosť stanovujem na 30 rokov.

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: **8.4. Plochy s povrchom dláždeným - kamenným**
Položka: **8.4.f) Z lomového kameňa - kladené do betónu a vyškárované**

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: **740/30,1260 = 24,56 €/m2 ZP**
Počet merných jednotiek: **18,70*4,00+13,10*3,00+5,00*3,00 = 129,1 m^2 ZP**
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: **k_{CU} = 3,831**
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 1, parc.č.892/2	2005	20	30	50	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	129,1 m^2 ZP * 24,56 €/m2 ZP * 3,831 * 0,95	11 539,59
Technická hodnota	60,00 % z 11 539,59 €	6 923,75

2.2.9 Spevnená plocha 2, parc.č.892/2

Vjazd do dvora, pozdĺž domu, plocha za rodinným domom a plocha pod bývalým altánkom sú zrealizované ako spevnené plochy s povrchom z kamenných dosiek nepravidelného tvar, uložených na betónový podklad a vyškárovaných. Spevnené plochy boli vybudované v roku 2005 a ich životnosť stanovujem na 50 rokov.

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: **8.4. Plochy s povrchom dláždeným - kamenným**
Položka: **8.4.f) Z lomového kameňa - kladené do betónu a vyškárované**

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: **740/30,1260 = 24,56 €/m2 ZP**
Počet merných jednotiek: **18,70*4,00+13,10*3,00+5,00*3,00 = 129,1 m^2 ZP**
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: **k_{CU} = 3,831**
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 2, parc.č.892/2	2005	20	30	50	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	129,1 m^2 ZP * 24,56 €/m2 ZP * 3,831 * 0,95	11 539,59
Technická hodnota	60,00 % z 11 539,59 €	6 923,75

2.2.10 Oporné múry, parc.č.892/2

Oporné múry sú vybudované z lomového kameňa, kombinovaného s monolitickým železobetónom. Osadené sú do terénu v hĺbke 1,0 m s celkovou priemernou výškou 3,0 m, šírkou 0,5 m a ich celková dĺžka je 48,5 m. Ich účelom je vymedziť nádvorie a zabezpečiť svah nad rodinným domom. Vybudované boli v roku 2005 a ich životnosť stanovujem na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: **815 4 Oporné múry**
Kód KS: **2ex Inžinierske stavby**

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: **9. Oporné múry (JKSO 815 4)**
Bod: **9.2. Z lomového kameňa**

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: **1345/30,1260 = 44,65 €/m3 OP**
Počet merných jednotiek: **(5,00+18,50+15,00)*3,00*0,50 = 57,75 m^3 OP**
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: **k_{CU} = 3,831**
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 [%]
Oporné múry, parc.č.892/2	2005	20	30	50	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	57,75 m^3 OP * 44,65 €/m3 OP * 3,831 * 0,95	9 384,46
Technická hodnota	60,00 % z 9 384,46 €	5 630,68

2.2.11 Vchodové schody, parc.č.892/2

Vchodové schody slúžia pre hlavný vstup do rodinného domu. Jedná sa o betónové schody na teréne s povrchom stupňov z kamenných dosiek. Schody majú 5 stupňov s dĺžkou 1,2 m. Vybudované boli v roku 2005 a ich stanovená životnosť je 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: **822 2 Vonkajšie a predložené schody**
Kód KS: **2112 Miestne komunikácie**

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: **10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)**
Bod: **10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby**

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: **385/30,1260 = 12,78 €/bm stupňa**
Počet merných jednotiek: **5*1,20 = 6 bm stupňa**
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: **k_{CU} = 3,831**
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 [%]
Vchodové schody, parc.č.892/2	2005	20	30	50	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	6 bm stupňa * 12,78 €/bm stupňa * 3,831 * 0,95	279,07
Technická hodnota	60,00 % z 279,07 €	167,44

2.2.12 Prístrešok vedľa rodinného domu, parc.č.892/2

Prístrešok je zhotovený ako drevená nosná konštrukcia tvorená stĺpmi, ktoré sú zavetrené krovom strechy. Stĺpy sú osadené do podlahy. Krov strechy je pultový so sklonom od rodinného domu, pričom jedna strana krovu je osadená na obvodovom múre domu. Nosné stĺpy sú uchytená v dlažbe. Strešná krytina je asfaltový šindeľ na plnom debnení. Prístrešok je povrchovo chránený impregnáciou. Prístrešok bol postavený bol v roku 2005 a životnosť stanovujem na 40 rokov.

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: **13,10*3,00+4,00*10,00+4,00*3,00*0,5 = 85,3 m^2 ZP**
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: **k_{CU} = 3,831**
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 [%]
Prístrešok vedľa rodinného domu, parc.č.892/2	2005	20	30	50	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	85,3 m^2 ZP * 103,57 €/m2 ZP * 3,831 * 0,95	32 152,80
Technická hodnota	60,00 % z 32 152,80 €	19 291,68

2.2.13 Podzemná pivnica, parc.č.892/1

Podzemná maloplošná pivnica bola zrealizovaná v roku 2005. Jedná sa o klenbovú konštrukciu tvorenú plnými pálenými tehlami. Rozmery pivnice (obstavaný priestor) sú dĺžka 5,2 m, šírka 3,6 m, výška 2,8 m pri polomere zakrivenia 1,8 m. Podlaha pivnice je štrkový násyp. Základy pod obvodovými múrmi sú betónové pásy. Zvislé mury sú z pálených tehál výšky 1,0 m. Celá pivnica je vyhĺbená do svahu a následne vyložená tehlami. Vstup do pivnice je cez portál v opornom múre. Životnosť stanovujem na 80 rokov.
Pozn.: Pivnica sa nachádza na cudzom pozemku, parc.č.892/1.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: **825 4 Podzemná pivnica**
Kód KS: **1271 Nebytové poľnohospodárske budovy**
Kód KS2: **1274 Ostatné budovy, inde neklasifikované**

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: **14. Podzemná pivnica (JKSO 825 4)**
Bod: **14.1. Maloplošné pivnice**
Položka: **14.1.c) Tehelná, betónová so zvislými stenami nad 0.7 m výšky a klenutým stropom**

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: **3620/30,1260 = 120,16 €/m3 vOP**
Počet merných jednotiek: **5,20*3,60*1,00+1,80^2*pi*0,50*5,20 = 45,18 m^3 vOP**
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: **k_{CU} = 3,831**
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 [%]
Podzemná pivnica, parc.č.892/1	2005	20	60	80	25,00	75,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	45,18 m^3 vOP * 120,16 €/m3 vOP * 3,831 * 0,95	19 757,95
Technická hodnota	75,00 % z 19 757,95 €	14 818,46

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č.503, parc.č.892/3	368 432,53	294 746,02
Plot, parc.č.892/2	5 512,44	3 307,46
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka, parc.č.1044/1, 892/2	1 812,01	1 087,21
Vodomerná šachta, parc.č.892/2	2 646,65	1 587,99
Kanalizačná prípojka, parc.č.892/2	826,30	495,78
Žumpa, parc.č.892/2	2 431,94	1 459,16
Plynová prípojka, parc.č.1044/1, 892/2	667,58	400,55
Elektrická prípojka, parc.č..1044/1, 892/2	1 078,41	647,05
Spevnená plocha 1, parc.č.892/2	11 539,59	6 923,75
Spevnená plocha 2, parc.č.892/2	11 539,59	6 923,75
Oporné múry, parc.č.892/2	9 384,46	5 630,68
Vchodové schody, parc.č.892/2	279,07	167,44
Prístrešok vedľa rodinného domu, parc.č.892/2	32 152,80	19 291,68

Podzemná pivnica, parc.č.892/1	19 757,95	14 818,46
Celkom:	468 061,32	357 486,98

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť sa nachádza v obci Kamenica nad Hronom. Obec leží severne od Štúrova na štátnej ceste II. tr. č. 564 zo Štúrova do Levíc alebo Krupiny. Najbližšími mestami v okolí je Štúrovo (4 km), Želiezovce (27 km), Šahy (41 km), Nové Zámky (53 km) a Levice (57 km). Na severovýchode nad obcou začína chránená krajinná oblasť Kováčovské kopce (Burda). Kamenica nad Hronom administratívne patrí do okresu Nové Zámky a Nitrianskeho kraja.

Obec Kamenica nad Hronom je vyhľadávaným miestom na kúpu nehnuteľností. Je to zdôvodnené blízkosťou k mestu Štúrovo a nedostatkom vhodných pozemkov v meste Štúrovo. Obec má inžinierske siete (pozn.: verejná kanalizácia nie je kompletná v celej časti obce) a čističku odpadových vôd. Ohodnotená nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom území na vedľajšej ulici, ktorá je kolmá na hlavnú. Pozemky sú užívané ako zastavané a ako dvor patriaci k rodinnému domu.

Jedná sa o rodinný dom, ktorý schopný k užívaniu. Vzdialenosť objektu (vzdušnou čiarou) od obecného úradu je cca 1200 m a od zastávky SAD je cca 500 m.. V obci sa nachádza pohostinstvo, obecný úrad, dom kultúry, materská škôlka, kostol a rieka Hron. Okolo rodinného domu sa nachádzajú ďalšie rodinné domy. Orientácia hlavných miestností je JV-JZ. Prírodné lokality v blízkosti obce sú lesy a rieka Hron. Severovýchodne od rodinného domu sa nachádza rekreačná oblasť Burza - Kováčovské kopce a v Štúrove je termálne kúpalisko Vadaš.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Dom je využívaný na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V LV č. 902, časť C Ťarchy je vyznačené:
Československá obchodná banka, a.s.Michalská 18, Bratislava IČO 36854140, zriaďuje záložné právo na zabezpečenie pohľadávky podľa Zmluvy o zriadení záložného práva reg.č.250330/Zal/1 zo dňa 17.10.2012, na parc.č.892/2, 892/3, 888/2 a stavbu s.č.503 na parc.č.5476/2012 - č.zmeny 149/12, č.zmeny 88/2022, Postúpenie pohľadávky (V 5476/2012) zo dňa 09.12.2024 na postupníka : DPS financial consulting, s.r.o., Trnava, IČO:46713930, Z-7735/2024 - č.zmeny 9/2025

V danej lokalite neboli zistené iné riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti formou bývania.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný metódou polohovej diferenciácie s použitím metódy výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb Ústavu súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline z roku 2001. K stanoveniu koeficientu polohovej diferenciácie sa postupuje podľa § 4 ods.4 vyhlášky č.492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov. Po zohľadnení ponuky realitných kancelárií na trhu s nehnuteľnosťami v danom mieste a čase, zohľadnení provízie kancelárie, prípadného navýšenia ponúk, volím priemerný koeficient polohovej diferenciácie na úrovni 0,4; ktorá zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty podobných rodinných domov v obci Kamenica nad Hronom. Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v nasledujúcej tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

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 vyšší	II.	0,800	13	10,40
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,400	30	12,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,800	8	6,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,200	7	8,40
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	0,800	6	4,80
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,800	10	8,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,800	9	7,20

	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,800	6	4,80
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	0,800	5	4,00
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	II.	0,800	6	4,80
	južný svah o sklone 5% - 25%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,400	7	2,80
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,220	7	1,54
	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	III.	0,400	10	4,00
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,800	8	6,40
	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	I.	1,200	9	10,80
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,400	8	3,20
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,040	7	0,28
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,040	4	0,16
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	II.	0,800	20	16,00
	dobrá nehnuteľnosť				
	Spolu			180	115,98

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 115,98/ 180	0,644
Všeobecná hodnota	$VŠH_S$ = TH * k_{PD} = 357 486,98 € * 0,644	**230 221,62 €**

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 LV č.902

POPIS

Predmetom ohodnotenia sú pozemky parc.č.892/2, 892/3- register "C" a parc.č.888/2 - register E v zastavanom území obce Kamenica nad Hronom pri rieke Hron, v oblasti so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľnosti. V blízkosti obce sa nachádza rekreačná oblasť Burda - Kováčovské kopce.
Pozemky sú s možnosťou napojenia na verejný vodovod, elektriku a plynovod. Negatívne účinky okolia na pozemku neboli zistené. Dané miesta sú vyhľadávané na kúpu nehnuteľností s možnosťou výstavby rodinných domov a rekreačných chát.
V súlade s vyhláškou 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov ich hodnotu stanovujem metódou polohovej diferenciácie, nakoľko v danej lokalite nie je hodnota pozemkov určená taxatívne.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m^2]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m^2]
892/2 - register C	zastavaná plocha a nádvorie	427,00	1/1	427,00
892/3 - register C	zastavaná plocha a nádvorie	173,00	1/1	173,00
888/2 - register E	orná pôda	5,00	1/1	5,00
Spolu výmera				605,00

Obec: **Kamenica nad Hronom**
Východisková hodnota: **VH_{MJ} = 3,32 €/m^2**

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov	0,90
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	2. obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente kS	2,00

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 * 1,20 * 1,30 * 2,00 * 1,00	2,5272
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ}$ = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 €/m² * 2,5272	**8,39 €/m²**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 892/2 - register C	427,00 m² * 8,39 €/m² * 1/1	3 582,53
parcela č. 892/3 - register C	173,00 m² * 8,39 €/m² * 1/1	1 451,47
parcela č. 888/2 - register E	5,00 m² * 8,39 €/m² * 1/1	41,95
Spolu		5 075,95

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca :
Na základe objednávky zadávateľa zo dňa 07.03.2025 vypracovať odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti – Rodinný dom s.č.503, príslušenstvo a pozemok parc.č.892/2, 892/3, 888/2, k.ú.Kamenica nad Hronom, obec Kamenica nad Hronom za účelom vykonania dobrovoľnej dražby.

Odpoveď :
Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 07.03.2025, ktorá by táto mala 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.

Stavby:
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 230 221,62 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemok:
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 5 075,95 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č.503, parc.č.892/3	189 816,44
Plot, parc.č.892/2	2 130,00
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka, parc.č.1044/1, 892/2	700,16
Vodomerná šachta, parc.č.892/2	1 022,67
Kanalizačná prípojka, parc.č.892/2	319,28
Žumpa, parc.č.892/2	939,70
Plynová prípojka, parc.č.1044/1, 892/2	257,95
Elektrická prípojka, parc.č..1044/1, 892/2	416,70
Spevnená plocha 1, parc.č.892/2	4 458,90
Spevnená plocha 2, parc.č.892/2	4 458,90
Oporné múry, parc.č.892/2	3 626,16
Vchodové schody, parc.č.892/2	107,83
Prístrešok vedľa rodinného domu, parc.č.892/2	12 423,84
Podzemná pivnica, parc.č.892/1	9 543,09
Spolu stavby	**230 221,62**
Pozemky	
LV č.902 - parc.č.892/2 - register C (427 m^2)	3 582,53
LV č.902 - parc.č.892/3 - register C (173 m^2)	1 451,47
LV č.902 - parc.č.888/2 - register E (5 m^2)	41,95
Spolu pozemky (605,00 m^2)	**5 075,95**
Všeobecná hodnota celkom	**235 297,57**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**235 000,00**
Všeobecná hodnota slovom: Dvestotridsaťpäťtisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

V danej lokalite neboli zistené žiadne riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti.

V Štúrove, dňa 10.04.2025

Pečiatka :

Podpis :

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č.DD 13-2025 zo dňa 07.03.2025
2. List vlastníctva č.902
3. Kópia katastrálnej mapy, k.ú.Kamenica nad Hronom
4. Situácia rodinného domu s.č.503 s príslušenstvom
5. Pôdorys prízemia rodinného domu s.č.503
6. Pôdorys poschodia rodinného domu s.č.503
7. Rozhodnutie č.10/05 Ko zo dňa 20.07.2005
8. Fotodokumentácia - Rodinný dom s.č.503, parc.č.892/3
9. " - Vonkajšie úpravy
10. " - Plot, Vonkajšie úpravy

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore stavebníctvo, odvetviach stavebná fyzika, odhad hodnoty nehnuteľností pod evidenčným číslom 912152.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 33/2025.

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

Podpis :